

# Porezna politika kao alat rješavanja problema praznih stanova

---

**Erceg, Roko**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2024**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:500816>

*Rights / Prava:* [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International](#)/[Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 4.0 međunarodna](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-18**

*Repository / Repozitorij:*

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



UNIVERSITY OF SPLIT



**SVEUČILIŠTE U SPLITU  
EKONOMSKI FAKULTET**

**ZAVRŠNI RAD**

**POREZNA POLITIKA KAO ALAT RJEŠAVANJA PROBLEMA  
PRAZNIH STANOVA**

**Mentor:**

**Prof. dr. sc. Željko Mrnjavac**

**Student:**

**Roko Erceg**

**Split, lipanj 2024.**

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, Roko Erceg,  
(ime i prezime)

izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je navedeni rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja na objavljenu literaturu, što pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio navedenog rada nije napisan na nedozvoljeni način te da nijedan dio rada ne krši autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije korišten za bilo koji drugi rad niti bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

Split, \_\_\_\_\_ 2024. godine

Vlastoručni potpis: Roko Erceg

## SADRŽAJ:

<b>1. UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2. NASTANAK PROBLEMA PRAZNIH STANOVA .....</b>	<b>3</b>
2.1 POVIJEST ZAPUŠTENIH STAMBENI NEKRETNINA U HRVATSKOJ .....	4
2.2 TRENUTNA SITUACIJA U SPLITU I ZAGREBU .....	5
<b>3. ZAŠTO SE STANOVI DRŽE PRAZNIMA? .....</b>	<b>6</b>
3.1 PERSPEKTIVA IZNAJMLJIVAČA .....	6
3.1.2 Nepostojeće tržište dugoročnog najma .....	7
<b>4. RAZUMIJEVANJE POREZNE POLITIKE .....</b>	<b>9</b>
4.1 POREZ NA IMOVINU .....	11
4.2 OPOREZIVANJE NEKRETNINA U HRVATSKOJ .....	12
4.3 OPOREZIVANJE NEKRETNINA U EU .....	14
4.3.1 <i>Italija</i> .....	15
4.3.2 <i>Grčka</i> .....	16
4.3.3 <i>Njemačka</i> .....	17
<b>5. UTJECAJ POREZA NA TRŽIŠTE STAMBENIH NEKRETNINA .....</b>	<b>18</b>
5.1 PRIMJER USPIJEŠNIH MJERA ZA SUZBIJANJE STAMBENE KRIZE: TORONTO, KANADA 2017.....	21
5.2 PRIMJER DUGOTRAJNE STAMBENE KRIZE: ŠPANJOLSKA .....	24
<b>6. POREZNA STRUKTURA GRADA SPLITA .....</b>	<b>28</b>
6.1 POREZ NA KUĆE ZA ODMOR .....	28
6.2 POREZ NA POTROŠNJU .....	29
6.3 PROCJENA VELIČINE POREZA NA PRAZNE STAMBENE NEKRETNINE U SPLITU .....	31
<b>7. PREDNOSTI I NEDOSTATCI POREZA NA NEKRETNINE .....</b>	<b>32</b>
<b>8. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>34</b>
<b>LITERATURA .....</b>	<b>35</b>
<b>SAŽETAK .....</b>	<b>38</b>
<b>SUMMARY .....</b>	<b>39</b>

## 1. UVOD

Problem praznih stanova sve je izraženiji u Hrvatskoj, uzimajući u obzir razne ekonomske, demografske i socijalne čimbenike koji doprinose sve većem broju nenastanjeni nekretnina.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) objavljenim za popis stanovništva 2021., Hrvatska je imala gotovo 2,4 milijuna stanova, što predstavlja porast od 6,5% u odnosu na stanje na popisu stanovništva 2011. godine. Unatoč navedenom povećanju, broj nastanjenih stanova se smanjio za 4,2%, dok se broj privremeno nenastanjenih, odnosno praznih stanova, povećao za značajnih 43%, dosegnuvši gotovo 600 tisuća. Rast broja stanova za obavljanje djelatnosti za gotovo 58% ukazuje na to da su mnoge nekretnine namijenjene privremenom boravku, uglavnom za turističke svrhe, umjesto za stalno stanovanje. Uz to, postoji i značajan broj stanova koji služe za odmor, čime se povećava udio stanova koji nisu korišteni za stalno stanovanje (Državni zavod za statistiku [DZS], 2021.).

Hrvatska ima dugu povijest intenzivnog ulaganja u nekretnine, posebice u rezidencijalne objekte. Regulatorni okvir 1970-ih i 1980-ih godina rezultirao je valom ulaganja u stanogradnju posljedično tome što su poduzeća bila obvezana na izdvajanje dijela dobiti u gradnju stanova. Nastavak vala ulaganja se očituje tijekom obnove ratom razorenih stambeni jedinica 1990-ih godina potaknuto sredstvima državnog proračuna, često zanemarujući činjenicu da su ta područja pretežito napuštena (Novotny, 2023.). Analiza godina gradnje nastanjenih stanova pokazuje da je najveći postotak stanova, njih 19.2%, izgrađen u razdoblju od 1971. do 1980. godine, dok je sljedeće razdoblje od 1981. do 1990. godine imalo 16.6% stanova. Kada se sve zbroji, između 1961. i 1990. godine izgrađeno je čak 52% svih nastanjenih stanova u Hrvatskoj (Državni zavod za statistiku [DZS], 2011.).

Rast ekonomije, niske kamatne stope i visoka inflacija također su potaknuli ulaganja u stambene nekretnine, posebno u sektoru turizma. Hrvatski građani često koriste svoju štednju za ulaganje u nekretnine zbog tradicionalnog pristupa investiranju, pri čemu su niske kamatne stope smanjile atraktivnost štednje u bankama. Pretjerana ulaganja u nekretnine mogu dovesti do povećanog broja praznih stanova, što stvara probleme za tržište i ekonomiju u cjelini (Novotny, 2023.).

Pojam praznih stanova uključuje privremeno nenastanjene stanove koji su novi i još nisu useljeni, stanovi koji su ispražnjeni zbog preseljenja ili radova, stanovi koji su trenutno prazni jer se trebaju prodati ili iznajmiti te stanovi koji pripadaju kućanstvima koja žive u drugom stanu, bilo na istoj ili drugoj adresi, a stari stan ne koriste niti ga iznajmljuju. Pod pojmom se također uključuju i napušteni stanovi koji se ne koriste dulje vrijeme, jer se vlasnik iselio ili preselio na drugu lokaciju i stan više ne koristi, čak ni povremeno, niti ga iznajmljuje. To uključuje i stanove gdje je vlasnik preminuo, a nasljednici ne iznajmljuju niti koriste stan kao kuću za odmor. Ovi napušteni stanovi su popisani samo ako su donekle građevinski ispravni ili bi se s manjim popravcima mogli osposobiti za upotrebu. Stanovi u starim oronulim kućama koje su počele propadati, kao i one oštećene zbog rata, klizišta ili potresa, te kuće koje se trebaju srušiti, nisu se uključivali u popis (Državni zavod za statistiku [DZS], 2011.).

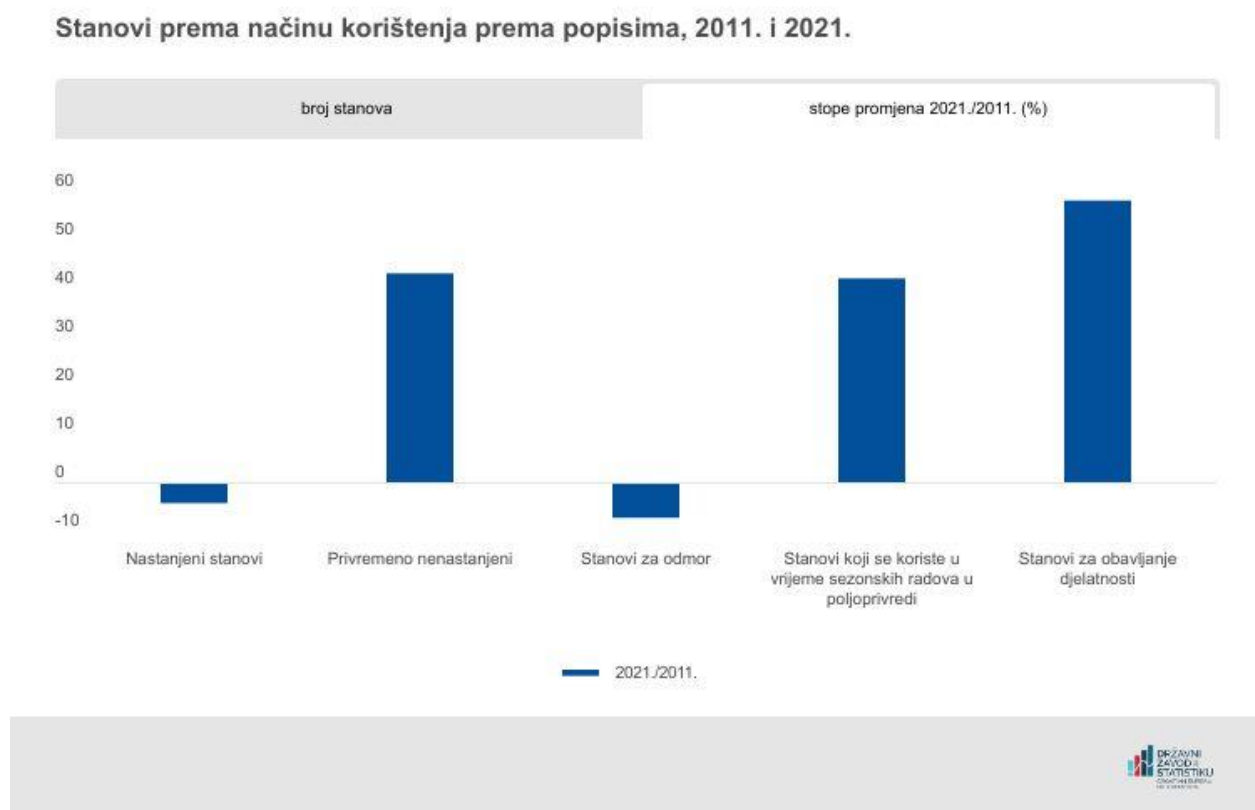
Porezna politika ima ključnu ulogu u reguliranju tržišta nekretnina i ima mogućnosti biti moćan alat za rješavanje problema praznih stanova. Državnim poticajima za vlasnike stambeni nekretnina koji primarno

ciljaju na korištenje svoje imovine umjesto uporabe kao "skladišta" štednje ili ulaganja, rezultiralo bi većim poticajima za dugoročni najam i stalno stanovanje.

Porezna politika može pomoći u rješavanju ovih problema na nekoliko načina. Među ostalim, treba ciljati na smanjenje poticaja za vlasnike da drže nekretnine praznima, dok porezi na nekretnine namijenjene turističkim djelatnostima mogu biti usklađeni s porezima na dugoročni najam, kako bi se smanjio nerazmjer u oporezivanju tih dvaju sektora. Posljednje, korištenje poreznih poticaja za dugoročni najam bi se trebalo nastojati motivirati vlasnike nekretnina da iznajmljuju svoje stanove (Bežovan, 2023.).

Svrha ovog rada je razmotriti ove i druge porezne mjere koje mogu pomoći u rješavanju problema praznih stanova u Hrvatskoj, pridonoseći održivom razvoju stambenog tržišta i smanjenju društvenih i ekonomskih problema povezanih s praznim stanovima. Kroz implementaciju promišljene porezne politike, Hrvatska bi trebala težiti stvaranju uravnoteženog tržišta nekretnina koje potiče stalno stanovanje i smanjuje negativne učinke praznih stanova.

Slika 1 Stope promjena stanova prema načinu korištenja, popis 2011./2021.



Izvor: Državni zavod za statistiku (2023), dostupno na <https://dzs.gov.hr/vijesti/broj-nastanjenih-stanova-smanjio-se-za-4-2-a-broj-privremeno-nastanjenih-stanova-povecao-se-za-43/1729>

## 2. NASTANAK PROBLEMA PRAZNIH STANOVA

Uzrok problema u ruralnim područjima Republike Hrvatske povezan je ponajprije s depopulacijom i deagrarizacijom, dok se u urbanim sredinama odnosi na deindustrijalizaciju, neuspješna ulaganja i nestabilnosti na tržištu nekretnina. Ove uzroke dodatno pogoršavaju prirodne katastrofe, migracije stanovništva, ekonomske krize i drugi čimbenici koji utječu na pad populacije i vrijednosti nekretnina (Lončar i Pavić, 2020.).

Jedan od glavnih razloga rasta broja praznih stanova je iseljavanje stanovništva, posebice u regijama poput Slavonije, Like i Dalmatinske zagore. Ove regije su izgubile veliki broj stanovnika tijekom posljednjih desetljeća, čime su stvorile značajan broj praznih nekretnina. Naseljavanje tih područja u budućnosti nije izvjesno, što dodatno pogoršava problem. Urbane sredine imaju druge razloge, najčešće su to stanovi u lošem stanju zbog neodržavanja te zapuštenosti. Neki stanovi ostaju prazni zbog neriješenog vlasništva ili pravnih problema koji otežavaju prodaju ili iznajmljivanje (Lončar i Pavić, 2020.).

U turistički atraktivnim regijama, sezona se obično koncentrira na nekoliko mjeseci, što rezultira visokom potražnjom za smještajem tijekom ljeta i padom potražnje tijekom zime. Ovaj sezonski karakter turizma često potiče vlasnike nekretnina da koriste stanove isključivo za kratkoročni najam, umjesto da ih iznajmljuju ili prodaju za stalno stanovanje. Ova sezonska potražnja dovodi do povećanja broja praznih stanova izvan turističke sezone, dok se tijekom ljeta mnoge nekretnine koriste za turistički smještaj. Posljedično, područja koja su izvan glavnih turističkih zona ili nemaju značajnu turističku privlačnost često ostaju s velikim brojem praznih stanova jer su manje atraktivna za turističke investicije (Lončar i Pavić, 2020.).

Nedostatak povjerenja u tržište kapitala nakon financijske krize 2008. navelo je pojedince da ulažu u nekretnine umjesto u tradicionalne financijske instrumente. Te investicije u mjestima s najvećom potražnjom za stanovima poput Splita i Zagreba, rezultiraju kupnjom ili izgradnjom stanova s jedinim ciljem korištenja nekretnine kao sredstvo očuvanja ili povećanja kapitala, a ne za stanovanje.

Posljedice problema praznih stanova mogu biti ozbiljne, te imati značajne ekonomske, okolišne i sociokulturne posljedice. Najveći trošak povezan s praznim stambenim nekretnina u područjima skupocjenog stanovanja je oportunitetni trošak. Prazni stanovi mogu stvarati neizmjernu vrijednost kao mjesto stanovanja obiteljima koji trenutno nemaju opcija u takvim mjestima, te u isto vrijeme stvarati prihod vlasnicima (Lončar i Pavić, 2020.).

U ostalim područjima, prazne ili napuštene nekretnine stvaraju troškove i smanjuju mogućnosti razvoja. One predstavljaju opterećenje za komunalne usluge i fondove, jer lokalne vlasti moraju održavati ili rušiti napuštene objekte, što dovodi do smanjenja prihoda zbog smanjenog poreza na nekretnine i drugih poreza povezanih s imovinom. Osim toga, napuštene nekretnine mogu smanjiti vrijednost susjednih nekretnina.

Zapuštene nekretnine mogu imati velik sociokulturni utjecaj na zajednice u kojima se nalaze. Mogu biti povezane s porastom kriminala, vandalizma i drugim prijetnjama javnoj sigurnosti. Problem praznih nekretnina također ima šire društvene i kulturne posljedice. Prazni stanovi i zgrade mogu narušiti vitalnost lokalnih zajednica, stvarajući osjećaj zapuštenosti i zanemarivanja. Kada cijela područja postanu

napuštena, to može dovesti do gubitka osjećaja zajedništva i povezanosti među stanovnicima, pogoršavajući pad kvalitete života (Lončar i Pavić, 2020.).

## 2.1 POVIJEST ZAPUŠTENIH STAMBENI NEKRETNINA U HRVATSKOJ

*Slika 2. Brojevi ukupnih, zauzetih, privremeno nenastanjenih i napuštenih stanova u Hrvatskoj prema popisima koji se provode svakih deset godina*

Year	Total	Occupied	Unoccupied	
			Temporarily unoccupied	Abandoned
1971	1 188 743	1 157 542	9 583	21 618
1981	1 381 434	1 335 610	29 041	16 783
1991	1 575 644	1 457 370	96 425	21 849
2001	1 660 649	1 421 623	196 633	42 393
2011	1 912 901	1 496 558	342 349	73 994

Izvor: Statistički ljetopis 2018, dostupno na: [https://web.dzs.hr/Hrv/Archive/arh\\_stat\\_year.htm](https://web.dzs.hr/Hrv/Archive/arh_stat_year.htm)

Stanje kroz povijest Hrvatske ukazuje na zabrinjavajuće trendove. Jedan od najupečatljivijih pokazatelja je porast privremeno nenastanjenih stanova, koji su u 1971. činili samo 0,8% ukupnih stalnih stambenih jedinica, 2011. ta brojka porasla je na 18% s tim da je 2021. udio dosegao gotovo 25%. Sličan porast zabilježen je i kod napuštenih stanova, gdje je 1,8% stanova bilo napušteno 1971., a ta je brojka porasla na 3,87% 2011. godine (Državni zavod za statistiku [DZS], 2011.).

Podaci iz popisa stanovništva 2011. godine pokazuju da u Hrvatskoj postoji 150 naselja bez stanovnika, što je bilo 2,2% svih naselja u zemlji, danas je ta brojka 191, najviše ih je u Primorsko-goranskoj županiji.

Zapuštenost nekretnina nije samo pojava u ruralnim područjima, kroz 1990-te godine, tijekom ratnih aktivnosti, mnoga manja i povijesna hrvatska naselja doživjela su masovna iseljavanja, rezultirajući velikim brojem napuštenih i praznih nekretnina. Gradovi poput Knina, Obrovca, Gračaca, Slunja, Gline, Petrinje, Dvora na Uni, Hrvatske Kostajnice, Pakraca, Pleternice, Požege, Slatine, Županje, Vukovara, Iloka, Beli Manastira suočeni su s posljedicama rata i ekonomskih previranja. Ti gradovi danas nose nadimke poput "gradovi duhova" s redovima napuštenih i oronulih kuća, zgrada, trgovina, tvornica i banaka, na kojima se često mogu vidjeti natpisi "zatvoreno" (Lončar i Pavić, 2020.).

Ovaj fenomen nije ograničen samo na pojedinačna naselja; cijele regije postale su gotovo prazne i zapuštene. Slavonija, nekada poznata po svojoj plodnosti i bogatstvu, sada je prozvana "zemljom mrtvih imanja" i "pustinjom", s izvještajima koji opisuju cijela područja kao opustošena i napuštena. Dalmatinska zagora, povijesno ruralna i poljoprivredna, često se opisuje kao "apokalipsa" ili "putovanje bez povratka", što naglašava ozbiljnost depopulacije (Lončar i Pavić, 2020.).



## 2.2 TRENUTNA SITUACIJA U SPLITU I ZAGREBU

U Zagrebu prema podacima HEP-a oko 50.000 stanova trenutno je prazno. Ovi podaci prikupljeni su analizom podataka Državnog zavoda za statistiku (DZS) i potrošnje električne energije prema HEP ODS-u. Prema podacima DZS-a (2021.), u Zagrebu živi oko 300.000 kućanstava, dok ukupan broj stambenih jedinica iznosi oko 393.000. Ova razlika sugerira da su mnogi stanovi namijenjeni kratkoročnom najmu ili najmu studentima, iako je točne podatke teško dobiti zbog neprijavlivanja podstanara kako bi se izbjeglo plaćanje poreza, što je u Hrvatskoj postalo rašireno.

Prema HEP-ovim (2022.) podacima, koristeći potrošnju električne energije kao pokazatelj, stanovi koji troše manje od 500 kWh godišnje vjerojatno nisu u upotrebi, jer je prosječna potrošnja kućanstva oko 3.500 kWh. Prema tim podacima, 47.567 kućanstava u Zagrebu ima tako nisku potrošnju, dok je broj priključnih mjesta za električnu energiju 402.000. Ovi podaci sugeriraju da se broj praznih stanova u Zagrebu kreće oko 50.000.

Usporedba podataka s popisima iz 2011. i 2021. pokazuje zanimljive razlike. U 2011. godini, Zagreb je imao 373.538 stanova, od kojih je 69.870 bilo privremeno nenastanjeno, a 3.691 napušteno. U 2021. godini, ukupan broj stambenih jedinica narastao je na 393.400, no DZS procjenjuje da je od 2012. do 2021. sagrađeno samo 19.800 novih stanova, što je značajno manje od razlike u ukupnom broju stanova između 2011. i 2021.

Uz pretpostavku da prosječna veličina stana u Zagrebu iznosi 70 kvadratnih metara, a cijena po kvadratu 2.100 eura (Njuškalo oglasnik, 2024.), ukupna vrijednost praznih stanova iznosi oko 7,35 milijardi eura, što znači da je značajan kapital vezan u nekretninama koje se ne koriste.

Prema podacima DZS (2021.), s novog popisa stanovništva, Split ima ukupno 59.971 kućanstava i 77.504 stambenih jedinica, što znači da je 17.533 stambenih jedinica prazno. To implicira da je gotovo svaki četvrti stan u Splitu prazan, što je zabrinjavajuća statistika. Ako isključimo naselja koja administrativno pripadaju Splitu (Žrnovnica, Slatine, Donje Sitno, Gornje Sitno, Kamen, Stobreč i Srinjine), grad Split ima 16.069 praznih stanova.

Podaci koje nudi HEP (2022.) godine pokazuju da je 10.600 stanova u Splitu imalo nultu potrošnju električne energije, što može ukazivati na to da se ti stanovi ne koriste ili su trajno prazni. Usporedimo li podatke s popisom stanovništva iz 2011. godine, primjećujemo značajne promjene. U 2011. godini, Split je imao 74.608 stanova za stalno stanovanje, 12.557 privremeno nenastanjenih i 389 napuštenih stanova.

Ukupan broj stanova za stalno stanovanje porastao je s 74.608 na 77.504, što je povećanje od 3,88%. Broj privremeno nenastanjenih stanova porastao je s 12.557 na 17.533, što je povećanje od 39,68%. Ova statistika sugerira da je broj privremeno nenastanjenih stanova u Splitu značajno porastao u posljednjih deset godina, što može biti povezano s raznim faktorima poput kratkoročnog najma, investicijskih praksi i utjecaja turizma (Državni zavod za statistiku [DZS], 2021.).

### 3. ZAŠTO SE STANOVI DRŽE PRAZNIMA?

Gledajući s ekonomske i socijalne perspektive postavlja se pitanje zašto bi racionalna osoba držala svoj stan prazan umjesto da od njega dobiva ekonomsku korist kroz najam. Najčešće se spominju razlozi kao spekulacija u mjestima gdje cijene nekretnina divljaju u nebo, mnogi vlasnici nekretnina odlučuju se zadržati nekretninu praznom u nadi da će njena vrijednost porasti, te u međuvremenu ne žele stupati u obvezni odnos koji bi mogao otežati prodaju. Regulatorne prepreke u zakonima o odnosu vlasnika i stanara mogu značajno utjecati na odluke vlasnika. U nekim zemljama, zakoni o najmu mogu biti toliko restriktivni da vlasnici radije drže nekretninu praznom nego se suoče s dugotrajnim procesima izbacivanja neplaćajućih stanara. Vlasnici također mogu izbjeći troškove održavanja i upravljanja ostavljajući stanove praznima, uz činjenicu da neki vlasnici preferiraju držati nekretninu praznom kako bi osigurali da se ne ošteti ili ne zloupotrijebi. Iznajmljivanje može dovesti do troškova popravaka ili oštećenja koje ne bi bili pokriveni depozitom. Razlozi mogu biti i neekonomski, vlasnici mogu imati emocionalni vezanost za nekretninu i preferiraju držati je praznom nego je iznajmljivati strancima. U društvima gdje je tradicionalno više naglasak na vlasništvu nego na najmu, vlasnici mogu preferirati držati nekretninu praznom jer to smatraju boljim ili prestižnijim izborom. Uz sve navedeno, iznajmljivanje nekretnina turistima, posebno tijekom ljetne sezone, često je preferirani izbor vlasnika u mnogim turističkim destinacijama., što ograničava mogućnosti dugoročnog najma (Lee, 2024.).

#### 3.1 PERSPEKTIVA IZNAJMLJIVAČA

Razlozi zbog kojih vlasnici stanova drže svoje nekretnine praznima često su složeni i povezani s lokalnim zakonodavstvom, ekonomskim uvjetima i kulturnim vrijednostima. U Hrvatskoj je društveni pritisak, a i dugogodišnja stambena politika vodila tome da svatko tko je kreditno sposoban kupuje nekretninu. Ali, onda znači da na tržištu za najam ostaju oni koje banka procjenjuje da nisu sposobni plaćati i oni koji se namjeravaju kratko zadržati u nekom mjestu. Nedostatak povjerenja i sigurnosti iz perspektive vlasnika stanova utječe na to da oni drže svoje stanove praznim. Ako odnosi vlasnika i stanara su loše regulirani ili su prekomplikirani vlasnici ne žele riskirati spore i teške sudske procese.

Hrvatski zakoni o najmu stana daju određene prednosti i najmoprimcima i stanodavcima. Zakoni definiraju minimalne uvjete ugovora o najmu, polog, režijske troškove, prava na korištenje namještaja i uređaja te uvjete pod kojima se ugovor može raskinuti. Ako najmoprimac ne plati najamninu ili druge troškove, najmodavac ima pravo na izvanredni otkaz ugovora uz rok od 45 dana nakon pisane opomene. Međutim, sudski postupci u slučaju sporova mogu biti dugotrajni i skupi, što mnoge vlasnike odvraća od iznajmljivanja (Zakon o najmu stana; NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20).

Situaciju gdje odnosi vlasnika i podstanara su pretjerano na strani najmoprimaca uočava se trenutno u SAD-u u gradu San Francisco. U San Franciscu, strogi zakoni o najmu, uključujući kontrolu najamnina i zaštitu najmoprimaca, ograničavaju mogućnosti vlasnika da podignu cijene najma i otežavaju proces iseljenja najmoprimaca. Mnogi vlasnici drže svoje nekretnine praznima zbog straha od zakonskih komplikacija. Na primjer, iznajmljivanje može dovesti do situacija u kojima se vlasnici suočavaju s

dugotrajnim pravnim bitkama kako bi iselili najmoprimce koji ne plaćaju ili krše uvjete najma. Jedna od najčešćih bojazni je da će "zakon biti na strani stanara", što može rezultirati visokim pravnim troškovima i izgubljenim prihodima (Greenhut, 2023.).

Zakoni o iznajmljivanju u San Franciscu pružaju znatno veću zaštitu najmoprimcima u usporedbi s hrvatskim zakonima. Najmoprimci u San Franciscu uživaju strogu kontrolu najamnine, snažnu zaštitu od iseljenja i dodatne pogodnosti poput naknade troškova preseljenja.

Ekonomija i tržišne prilike također igraju značajnu ulogu u odluci vlasnika da drže stanove praznima. Visoki troškovi života i iznimno visoke cijene nekretnina čine iznajmljivanje manje atraktivnim. Mnogi vlasnici radije drže svoje nekretnine praznima, čekajući povećanje vrijednosti imovine prije prodaje, nego da se suoče s potencijalnim problemima najma (Greenhut, 2023.).

Problem u San Franciscu se pokušao riješiti s uvođenjem poreza na prazne nekretnine, poznat kao "Empty Homes Tax", koji je usmjeren na vlasnike stanova i kuća koji svoje nekretnine ostavljaju praznima više od 182 dana godišnje. Mnogi smatraju da porez ne adresira osnovne probleme poput stroge kontrole najamnina i zakona o iseljenju koji otežavaju vlasnicima iznajmljivanje nekretnina. Ovi zakoni često stvaraju strah kod vlasnika da će imati problema s nesavjesnim najmoprimcima, što ih odvraća od iznajmljivanja i potiče ih da drže nekretnine praznima (Greenhut, 2023.).

### 3.1.2 Nepostojeće tržište dugoročnog najma

U Hrvatskoj je isplativije graditi nekretnine za prodaju nego za najam iz nekoliko razloga koji uključuju porezne olakšice, visoke cijene nekretnina te sezonsku potražnju za kratkoročnim najmom.

Kad se razmatra najam nekretnina, postoji značajna razlika između oporezivanja dugoročnog i kratkoročnog najma. Na dugoročni najam plaća se veći porez od 10% plus prirez, uz priznati odbitak koji smanjuje poreznu osnovicu za 30%. S druge strane, na kratkoročni najam turistima plaća se paušalni porez na dohodak, koji je u pravilu znatno niži. Paušalni porez se obračunava po krevetu, a visinu paušala određuju lokalne jedinice (gradovi i općine), te on u većini slučajeva iznosi 20 eura po krevetu godišnje (Korda, 2023.).

Dugoročni najam karakterizira stabilnost i predvidljivost prihoda zbog dugoročnih ugovora, često duljih od godinu dana, što smanjuje administrativne troškove i rizik od neplaćanja najamnine. Međutim, ograničava fleksibilnost u prilagodbi cijena te može rezultirati nižim ukupnim prihodima po jedinici nekretnine (Korda, 2023.).

S druge strane, kratkoročni (turistički) najam, popularan tijekom sezonskih turističkih vrhunaca, nudi potencijalno veće prihode po jedinici nekretnine zbog visokih dnevnih ili tjednih najamnina. Ovaj oblik najma, iako zahtjevniji po pitanju operativnih troškova i administracije, pruža iznajmljivačima mogućnost maksimiziranja iskoristivosti nekretnine tijekom turističke sezone. Činjenica je da turisti često raspolažu većim financijskim sredstvima od lokalnog stanovništva, što omogućuje iznajmljivačima da postave više cijene najma i ostvare veće prihode tijekom kraćeg vremenskog razdoblja. Sezonska priroda turizma dodatno potiče preferenciju za kratkoročnim najmom zbog visoke potražnje tijekom ljetnih mjeseci (Korda, 2023.).

Praktične prednosti kratkoročnog najma uključuju smanjenje administrativnih tereta zbog manje formalnosti u usporedbi s dugoročnim ugovorima, što omogućuje iznajmljivačima veću fleksibilnost u upravljanju svojim nekretninama i usredotočenost na pružanje kvalitetne usluge gostima (Korda, 2023.).

Psihološki faktori također igraju ključnu ulogu u preferenciji iznajmljivača. Strah od financijskog rizika vezanog uz neplaćanje najamnine može motivirati iznajmljivače da preferiraju kratkoročni najam, gdje je rizik manji zbog naplate unaprijed ili putem platformi za rezervaciju. Osim toga, stabilnost prihoda tijekom turističke sezone pruža iznajmljivačima osjećaj sigurnosti i predvidljivosti, što čini ovaj model iznajmljivanja atraktivnijim (Korda, 2023.).

Poduzetnici i investitori u Hrvatskoj sve više grade za prodaju, a ne za najam. Jedan od razloga zašto leži u činjenici da cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj bilježe značajan rast. U zadnja tri mjeseca 2023. godine, cijene su bile 9.5% veće nego u istom razdoblju 2022., što je treći najveći rast u EU. Ovakav rast cijena čini prodaju nekretnina vrlo isplativom. Visoki troškovi izgradnje te manjak radne snage u građevinskom sektoru, uz također birokratske prepreke i dugo vrijeme potrebno za dobivanje građevinskih dozvola dodatno otežavaju situaciju na tržištu najma (Korda, 2023.).

Zaključno, u Hrvatskoj je izgradnja nekretnina za prodaju atraktivna opcija zbog većih prinosa, rasta cijena nekretnina, povoljnog poreznog tretmana kratkoročnog najma, te visoke sezonske potražnje za turističkim smještajem. Dugoročno iznajmljivanje domaćem stanovništvu nosi veće poreze i niže prihode, dok kratkoročni najam turistima omogućuje značajno veće zarade uz niže porezne obveze, ovisno o popunjenosti i lokaciji.

## 4. RAZUMIJEVANJE POREZNE POLITIKE

Porezna politika ključni je element fiskalne politike koja utječe na ekonomske i društvene procese. Fiskalna politika definira izbor države u pogledu visine i strukture poreza te državne potrošnje. Uloga države u vođenju ekonomske politike uključuje postizanje gospodarskog rasta, stabilnost tržišta i cijena te održavanje visoke zaposlenosti (Sokol, 2021.).

Porezni sustav predstavlja skup poreznih oblika koji se koriste unutar određene zemlje. Porezi su prinudna davanja koja nisu namjenski usmjerena i koja su bez izravne protučinidbe. Ovaj sustav obuhvaća razne vrste poreza, poput poreza na dohodak, potrošnju i imovinu. Broj poreznih oblika može varirati između zemalja, a države obično imaju jedinstvene porezne sustave zbog različitih socio-ekonomskih i političkih faktora. Razvoj poreznih sustava često odražava povijest zemlje i njene specifične potrebe (Sokol, 2021.).

Prema Musgraveu (1959.), fiskalna politika ima tri glavne funkcije: alokacijsku, redistribucijsku i stabilizacijsku. Alokacijska funkcija se odnosi na utjecaj države na ulaganje i korištenje gospodarskih resursa, s ciljem osiguravanja ponude javnih i privatnih dobara. Redistribucijska funkcija bavi se promjenom raspodjele dohotka, bogatstva i potrošnje kako bi se zadovoljili socijalni i politički kriteriji. Stabilizacijska funkcija ima za cilj ublažiti oscilacije gospodarskih aktivnosti koje nastaju zbog tržišnih čimbenika.

Porezi se prema doc. Dr. Niki Sokol (2021.) dijele na nekoliko glavnih kategorija:

- Porezi na dohodak uključuju porez na dohodak fizičkih osoba i porez na dohodak pravnih osoba.
- Porezi na potrošnju, poput PDV-a i trošarina, nametnuti su na prodaju i potrošnju proizvoda i usluga.
- Porezi na imovinu koji obuhvaćaju porez na kuće za odmor, poreze na automobile i druge vrste imovine.

Porezi se također mogu ubirati na dva načina:

Izravni porezi naplaćuju se izravno pojedincima ili organizacijama i ne mogu se prenijeti na druge obveznike. Primjer izravnog poreza je porez na dohodak, gdje stope često rastu s povećanjem dohotka, što ga čini progresivnim porezom.

Neizravni porezi, s druge strane, naplaćuju se na dobra i usluge, a prikupljaju ih trgovci ili proizvođači. Ovi porezi se obično prebacuju na krajnje potrošače. Primjeri neizravnih poreza su porez na promet i porez na dodanu vrijednost (PDV).

Dok izravni porezi imaju tendenciju biti pravedniji, često su složeniji za implementaciju. Neizravni porezi mogu biti efikasniji, ali su manje pravedni jer se obično prenose na potrošače.

Porezna politika ima nekoliko važnih ciljeva. Primarno, ona služi kao sredstvo prikupljanja prihoda za financiranje javnih rashoda. Drugi ključni cilj je provedba ekonomske politike, gdje porezi mogu biti korišteni za usmjeravanje gospodarske aktivnosti i redistribuciju dohotka. Porezni sustav također igra važnu ulogu u stabilizaciji gospodarstva, jer može pomoći u smanjenju gospodarskih oscilacija (Sokol, 2021.).

Jedan od temeljnih principa porezne politike je pravednost, često postignuta progresivnim oporezivanjem, gdje se porezni teret povećava s porastom dohotka. Neutralnost u oporezivanju znači da porezi ne bi trebali značajno utjecati na tržišne odluke, kako bi se minimiziralo "porezno opterećenje" koje narušava ekonomsku učinkovitost. Smanjenje poreznog opterećenja također je važan cilj, a uključuje pojednostavljenje poreznih propisa i smanjenje broja poreznih oblika.

Porezna politika igra ključnu ulogu u financiranju državnih rashoda i održavanju gospodarske stabilnosti. Također, ona je instrument koji se može koristiti za postizanje socijalne pravde i redistribuciju bogatstva. S obzirom na rast globalne ekonomske povezanosti, postoji potreba za usklađivanjem poreznih sustava kako bi se olakšala suradnja među zemljama. Ipak, svaka država ima svoje specifične porezne sustave, koji odražavaju njihove jedinstvene potrebe i prioritete (Sokol, 2021.).

Porezna politika i porezni sustav čine okosnicu fiskalne politike svake zemlje. Njihova primjena može imati dalekosežne posljedice na ekonomski rast, distribuciju bogatstva, stabilnost tržišta i socijalnu pravdu. Dobro dizajniran porezni sustav mora biti pravedan, jednostavan za razumijevanje i implementaciju, te neutralan kako bi minimalizirao negativne ekonomske učinke.

## 4.1 POREZ NA IMOVINU

Porez na imovinu jedan je od najstarijih oblika oporezivanja, a u Hrvatskoj je definiran Zakonom o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18). Ovaj porez najčešće se odnosi na nekretnine, poput kuća, zgrada, zemljišta i drugih oblika imovine, ali može uključivati i druge oblike materijalne imovine poput automobila ili brodova. U međunarodnom kontekstu, porez na imovinu poznat je kao "ad valorem" porez, što znači da se temelji na procijenjenoj ili stvarnoj vrijednosti imovine.

Porez na imovinu je porez koji vlasnik nekretnine plaća lokalnim ili državnim vlastima na temelju procijenjene vrijednosti nekretnine. Ovaj porez često se obračunava na godišnjoj osnovi i jedan je od glavnih izvora prihoda lokalnih vlasti u mnogim zemljama. Za izračun poreza na imovinu obično se koristi procjena tržišne vrijednosti predmetne imovine, koja uključuje zemljište, zgrade i druge objekte (E-građani, Porezi i prijava poreza (2024.)).

Porezna osnovica je ukupan iznos imovine, potrošnje, transakcija, prihoda ili druge vrste ekonomske aktivnosti koja podliježe oporezivanju od strane vlasti, kao što je država. Služi kao ukupna osnovica na koju se može obračunati porez. Porez na imovinu kompliciran je za procjenu, izračunava se množenjem stope poreza s tržišnom vrijednošću imovine. Stope poreza na imovinu mogu varirati ovisno o lokalnoj politici i zakonodavstvu, a često ovise o procjeni imovine koju provode lokalne vlasti. U nekim slučajevima, stope poreza mogu biti progresivne, ali često su linearne, što znači da se primjenjuju jednako na sve vlasnike bez obzira na njihovu ekonomsku sposobnost (<https://gov.hr/hr/porezi-i-prijava-poreza/418>).

Porez na imovinu obuhvaća širok spektar imovine. Najčešće se odnosi na nekretnine, uključujući kuće, stanove, zemljišta i zgrade. Međutim, u mnogim zemljama ovaj porez može se proširiti na druge vrste imovine, poput automobila, plovila, pa čak i osobnih stvari poput nakita i namještaja. U nekim zemljama, poput Sjedinjenih Američkih Država, porez na imovinu također može uključivati poslovnu i poljoprivrednu opremu, kao i obveznice, dionice i druge oblike nematerijalne imovine.

U Hrvatskoj, podjelu poreza prema principu decentralizacije čine sljedeći porezi: državni porezi, županijski porezi, gradski i općinski porezi, zajednički porez. Porez na imovinu se prikuplja u obliku županijskog i općinskog poreza te uključuje nekoliko različitih vrsta poreza, uključujući porez na nekretnine, porez na nasljedstvo i darove, te porez na kuće za odmor. Porez na promet nekretnina, primjerice, obračunava se prilikom prodaje ili prijenosa nekretnina. Porez na nasljedstvo i darove odnosi se na vrijednost naslijeđene ili darovane imovine, dok se porez na kuće za odmor plaća za nekretnine koje se koriste sezonski ili povremeno (<https://gov.hr/hr/porezi-i-prijava-poreza/418>).

Porez na imovinu može imati značajne učinke na vlasnike nekretnina i lokalne zajednice. Ovaj porez često se koristi za financiranje javnih usluga, poput obrazovanja, infrastrukture i sigurnosti. Međutim, može imati i regresivne učinke, jer se primjenjuje bez obzira na sposobnost plaćanja vlasnika. Porez na imovinu također može utjecati na cijene nekretnina i investicijske odluke, što može imati šire ekonomske implikacije. Iako je važan za financiranje javnih usluga i infrastrukture, može biti složen i često izaziva kontroverze zbog svoje regresivne prirode i potencijalnih učinaka na vlasnike nekretnina (<https://gov.hr/hr/porezi-i-prijava-poreza/418>).

## 4.2 OPOREZIVANJE NEKRETNINA U HRVATSKOJ

Oporezivanje nekretnina u Hrvatskoj kompleksan je proces koji obuhvaća različite vrste nekretnina i oblike oporezivanja. Nekretnine su definirane kao nepokretne stvari koje ne mogu mijenjati svoje mjesto u prostoru bez uništavanja ili promjene njihove strukture. To uključuje zemljišta, zgrade, bazene, podrume, poslovne prostore i druge strukture trajne namjene.

Postoji nekoliko glavnih kategorija nekretnina koje se oporezuju u Hrvatskoj (Kovač, 2018.):

- Stambene nekretnine: Obuhvaćaju sve nekretnine koje se koriste za stanovanje, poput obiteljskih kuća, stanova, zadruga, duplekseva, gradskih kuća i višestambenih zgrada.
- Komercijalne nekretnine: Nekretnine namijenjene isključivo poslovnim svrhom, kao što su trgovine, uredi, hoteli, benzinske postaje, bolnice, trgovački centri i slično.
- Industrijske nekretnine: Obuhvaćaju proizvodne i skladišne objekte, kao i postrojenja za istraživanje i razvoj.
- Zemljišta: Uključuju neizgrađene parcele, prazno zemljište, poljoprivredne površine, voćnjake, rančeve i šume.
- Posebne namjene: Ova kategorija uključuje nekretnine koje služe javnim potrebama, poput groblja, škola, knjižnica i parkova

U Hrvatskoj se porezi na nekretnine općenito dijele na županijske i gradske/općinske poreze. Budući da je riječ o županijskim i gradskim porezima, oni nemaju veliki značaj za državni proračun. Glavni porezi na nekretnine uključuju (Kovač, 2018.):

- Porez na promet nekretnina: Ovaj porez se plaća prilikom prijenosa prava vlasništva na nekretninama. Stopa poreza iznosi 3% tržišne vrijednosti nekretnine. Porezni obveznik je obično osoba koja stječe nekretninu, bilo kupoprodajom, zamjenom, nasljeđivanjem, darivanjem ili drugim načinima stjecanja.
- Porez na nasljedstva i darove: Ovaj porez se odnosi na nasljedstva ili darove koji se primaju u Republici Hrvatskoj. Stopa poreza iznosi 4%, ali su bračni drugovi, potomci i posvojitelji oslobođeni plaćanja ovog poreza.
- Porez na kuće za odmor: Ovaj porez plaćaju vlasnici nekretnina koje se koriste povremeno ili sezonski. Stopa varira između 0,66 i 1,99 eura po četvornom metru.
- Porez na korištenje javnih površina: Ovaj porez se naplaćuje za korištenje javnog zemljišta, a stopu određuje lokalna uprava koja kontrolira to zemljište.

Porezni obveznici mogu imati pravo na porezna oslobođenja, ovisno o vrsti nekretnine i načinu stjecanja. Neka opća oslobođenja uključuju: Republiku Hrvatsku, jedinice lokalne i regionalne samouprave, tijela državne vlasti, zaklade i neprofitne organizacije. Također, stjecanje nekretnina putem nasljeđivanja, darivanja ili spajanjem trgovačkih društava kao i porezni obveznici koji stječu nekretnine u procesu vraćanja oduzete imovine ili izbjeglice koje zamjenjuju svoje nekretnine u inozemstvu (Kovač, 2018.).

Porezna osnovica za porez na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porezna stopa iznosi 3%, a izračunava se kao postotak tržišne vrijednosti nekretnine. Porezna uprava utvrđuje tržišnu vrijednost temeljem isprave o stjecanju, usporedbom sličnih nekretnina ili javnim dražbama (Kovač, 2018.).



Vlasnici nekretnina također mogu podleći komunalnoj naknadi, to je obvezna naknada koju plaćaju vlasnici ili korisnici nekretnina za financiranje održavanja komunalne infrastrukture, poput cesta, javne rasvjete, te održavanja javnih površina. Visina komunalne naknade određuje se prema zonama i vrsti nekretnine, a izračunava se na osnovi kvadrature nekretnine. Ovu naknadu određuju jedinice lokalne samouprave i plaća se redovito, obično mjesečno ili tromjesečno.

Naknada za uređenje voda plaća se na temelju kvadrature nekretnine i služi za financiranje zaštite od poplava, navodnjavanja, te uređenja i održavanja vodotokova. Ova naknada također ovisi o zonama i kategoriji nekretnine, a plaćaju je svi vlasnici nekretnina (Kovač, 2018.).

Ako se prodaja nekretnina smatra gospodarskom djelatnošću, prodavatelj može biti obvezan platiti porez na dohodak od samostalne djelatnosti. U Hrvatskoj, porez na dohodak od takve djelatnosti iznosi 20% ili 30%, ovisno o visini oporezivog dohotka, uz dodatak prireza, čija stopa ovisi o gradu ili općini u kojoj porezni obveznik ima prebivalište.

Uz porez na dohodak, prodavatelj je dužan platiti i doprinose za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, koji iznose ukupno oko 36,5% na osnovicu (od čega je 20% za mirovinsko osiguranje, a 16,5% za zdravstveno osiguranje).

Primjenjive stope poreza i doprinosa ukupno mogu dovesti do značajnog poreznog opterećenja, koje može iznositi više od 50% neto prihoda od prodaje nekretnina, ako se ona tretira kao samostalna djelatnost (Kovač, 2018.).

### 4.3 OPOREZIVANJE NEKRETNINA U EU

Većina zemalja EU ima svoje specifične modele poreza na nekretnine koji odražavaju njihove ekonomske i socijalne prioritete. Primjerice, Austrija ima porez na najam poslovnih nekretnina, Bugarska posjeduje porez na nekretnine s različitim stopama ovisno o namjeni nekretnine, dok Francuska dodatno oporezuje nekretnine koje se koriste za iznajmljivanje u poslovne svrhe (Roso, 2022.).

Uz to, neke zemlje poput Luksemburga koriste porez na bogatstvo pravnih osoba koji obuhvaća vlasništvo nekretnina, dok druge kao Njemačka ili Španjolska imaju složenije sustave poreza na nekretnine koji ovise o prirodi nekretnine, vrijednosti te lokalnim odlukama (Roso, 2022.).

Slika 3 Stope poreza na nekretnina u EU

	Osnovica	Stopa	Napomena
Austrija	Procijenjena vrijednost	0,2 – 1%	
Bugarska	Procijenjena vrijednost	0,05 – 0,2%	Za nekretninu u kojoj porezni obveznik stanuje odobrava se olakšica od 50%.
Cipar	Procijenjena vrijednost	0 – 0,4%	Porez se plaća na procijenjenu tržišnu vrijednost od 1. siječnja 1980.
Češka	Za zemlju – kupovna cijena	0,25 – 0,75%	
	Za građevine – površina tlocrta	1 – 10 CZK po m <sup>2</sup>	
Danska	Porezna vrijednost	1,6 – 3,4%	
Estonija	Tržišna vrijednost zemljišta	0,1 – 2,5%	Porez se ubire samo na zemljište.
Finska	Porezna vrijednost	0,5 – 1%	
Francuska	Rentna vrijednost koju određuju lokalne vlasti	Koeficijenti koje određuju lokalne vlasti	<i>Taxe fonciere (property tax)</i> plaća vlasnik, <i>Taxe d'habitation (residence tax)</i> plaća stanar. Ako stanar stanuje u vlastitom stanu plaća obadva poreza.
Njemačka	Fiskalna vrijednost	Utvrđuje ih lokalna vlast, u prosjeku 1,9%	
Grčka	Procijenjena vrijednost	Državni porez – 0,1% Lokalni porez – 0,025 – 0,035%	Osnovno stanovanje oslobođeno je plaćanja državnog poreza.
Mađarska	Tržišna vrijednost	Maksimum 3%	
Irska	Rentna vrijednost	Stope godišnje utvrđuju lokalne vlasti	Porez se ne plaća za stambeni prostor.
Italija	Imputirani dohodak od nekretnine	0,4 – 0,7%	Osnovno stanovanje oslobođeno je plaćanja poreza.
Latvija	Katastarska vrijednost	1%	
Litva	Prosječna tržišna vrijednost	1%	Obveznici su samo pravne osobe.
Luksemburg	Procijenjena vrijednost	0,7 – 1%	
Nizozemska	Procijenjena vrijednost	Stope određuju lokalne jedinice	
Poljska	Površina tlocrta, zemlje	0,37 – 19,81PLN po m <sup>2</sup>	
Portugal	Procijenjena vrijednost	0,2 – 1%	Izuzeto osnovno stanovanje.
Rumunjska	Računovodstvena vrijednost	0,25 – 1,5%	
Slovačka	Procijenjena vrijednost	Zemlja – 0,25%; Građevine – 1SKK po m <sup>2</sup>	
Slovenija	Zakonom utvrđena vrijednost	0,1 – 1,5%	Prvih 160 m <sup>2</sup> stana oslobođeno je poreza ako vlasnik u njemu stanuje.
Španjolska	Katastarska vrijednost	0,3 – 0,4%	
Švedska	Procijenjena vrijednost	0,5 – 1%	Državni porez na građevine koje se koriste u komercijalne i trgovačke svrhe.
	Procijenjena vrijednost	0,4 – 0,75%	Lokalni porez za građevine u kojima se stanuje.
Ujedinjeno Kraljevstvo	Procijenjena vrijednost za <i>council tax</i> ; rentna vrijednost za <i>national non-domestic rate</i>	Stope svake godine određuju lokalne vlasti	Za privatno stanovanje plaća se <i>council tax</i> . Poduzeća plaćaju <i>national non-domestic rate</i> .

Izvor: Kesner-Škreb, M., (2009): Što treba znati o oporezivanju nekretnina, Newsletter instituta za javne financije, prema podacima IBFD (2009).

### 4.3.1 Italija

Porez na nekretnine u Italiji obuhvaća poreze na promet nekretnina, koji se plaćaju prilikom transakcija nekretnina, tako i poreze na održavanje, koji se redovno plaćaju od strane vlasnika ili korisnika nekretnina. Porezi na promet uključuju porez na registraciju (imposta di registro), porez na katastar (imposta catastale), porez na hipoteku (imposta ipotecaria), PDV (IVA) i porez na kapitalnu dobit. S druge strane, porezi na održavanje uglavnom uključuju porez na posjedovanje nekretnina (Imposta Municipale Unica ili IMU) i porez na prikupljanje otpada (Tassa sui Rifiuti ili TARI) (Lončar, 2021.).

Katastarska vrijednost (valore catastale) ključni je čimbenik u obračunu poreza na nekretnine u Italiji. Ona predstavlja procijenjenu vrijednost nekretnine određenu od strane lokalnih vlasti na temelju faktora poput veličine, lokacije, i kvalitete nekretnine.

Porez na kapitalni dobitak (Plusvalenza) u Italiji primjenjuje se na dobitak ostvaren prodajom nekretnine. Prema talijanskim poreznim propisima, vlasnici nekretnina oslobođeni su plaćanja poreza na kapitalnu dobit ako su posjedovali nekretninu duže od pet godina ili ako je prodana nekretnina njihovo primarno prebivalište. Međutim, u slučaju prodaje druge kuće, stana za iznajmljivanje ili investicijske nekretnine unutar pet godina od stjecanja, vlasnici su dužni platiti porez na kapitalnu dobit po stopi koja može doseći do 26% na neto dobit (Lončar, 2021.).

IMU (Imposta municipale unica) i porez na prikupljanje otpada (Tassa sui rifiuti ili TARI) su dva glavna poreza na održavanje nekretnina u Italiji. IMU je porez na posjedovanje nekretnina koji se plaća od strane vlasnika nekretnina, dok je porez na prikupljanje otpada odgovornost korisnika nekretnine.

IMU se plaća dva puta godišnje, u lipnju i prosincu, a stopa oporezivanja određuje se prema katastarskoj vrijednosti nekretnine. Stopa IMU-a iznosi približno 0,4-0,76%, iako točan postotak može odrediti lokalna općina. Ako je nekretnina glavno prebivalište vlasnika, IMU se ne plaća, osim ako se navedena nekretnina ne smatra luksuznom (Lončar, 2021.).

TARI se naplaćuje prema stopi koju postavlja općina i ovisi o veličini nekretnine i broju osoba koje u njoj žive. Pokriva troškove usluga poput prikupljanja smeća i čišćenja ulica.

### 4.3.2 Grčka

U Grčkoj se definicija poreza na imovinu poklapa s definicijom poreza na nekretnine (iz oporezivanja su isključene pokretne i ostalo). Oporezuje se 5 stavki: kupovina nekretnine, vlasništvo nad nekretninom, iznajmljivanje nekretnine, te prodaja i donacija nekretnine (<https://getgoldenvisa.com/greece-property-taxes>).

Porez na nekretnine u Grčkoj sastoji se od godišnjeg poreza na nekretninu, koji se temelji na vlasništvu nad nekretninom i ima dvije komponente. Porezna osnovica određuje se na temelju kvadrature nekretnine i kreće se u rasponu od 0,001 do 13 eura po metru kvadratnom, uz dodatno porezno davanje na nekretnine vrijedne najmanje 250.000 eura u katastarskoj vrijednosti, koji varira od 0,10% do 1,15%, ovisno o vrijednosti nekretnine. Dok za pravne osobe, ovo davanje fiksirano je na 0,55% od ukupne katastarske vrijednosti nekretnine. U Grčkoj, porezi na imovinu čine 3,2% BDP-a (2021.), s najvećim udjelom u ukupnim porezima od 8,1% (2021.). Porez na nekretnine čini 2,4% BDP-a (2021.). Porezna osnovica utvrđuje se na temelju vrijednosti nekretnine, uz penale za neplaćanje ili davanje netočnih podataka. Ovi porezi predstavljaju prihod centralne i lokalne razine u Grčkoj (<https://getgoldenvisa.com/greece-property-taxes>).

Porez na imovinu (ENFIA) je porez na nekretnine koji se naplaćuje godišnje vlasnicima nekretnina. Porezna osnovica temelji se na objektivnoj vrijednosti nekretnine, a stopa oporezivanja određuje se prema različitim čimbenicima poput površine, starosti, lokacije i vrijednosti nekretnine.

TAP (Porez na imovinu od lokalnih vlasti) i SRET (Poseban porez na imovinu) su dva glavna poreza na održavanje nekretnina u Grčkoj. TAP se naplaćuje po stopi od 0,025 do 0,035% na osnovu objektivne vrijednosti nekretnine putem računa za električnu energiju, dok se SRET primjenjuje na pravne osobe koje posjeduju nekretnine u svrhu sprečavanja skrivanja imovine. Ako tvrtka nema izuzeća, dužna je platiti godišnju stopu od 15 posto na objektivnu vrijednost nekretnine, stopa od 15% može biti visoka u usporedbi s drugim zemljama, ali je odraz porezne politike Grčke i njezinih ciljeva u borbi protiv poreznih utaja i osiguravanju transparentnosti u vlasništvu nekretnina. Određena izuzeća uključuju tvrtke s registriranim dionicama od individualnih do institucija. Također, izuzeća se odnose na tvrtke koje posluju u bankarskom sektoru, institucionalne investitore, tvrtke broderskog sektora i tvrtke koje obavljaju komercijalne, proizvodne ili industrijske aktivnosti u Grčkoj. Osim toga, izuzeća su dostupna i za pravne subjekte koji teže dobrotvornim, kulturnim, vjerskim i obrazovnim ciljevima (<https://getgoldenvisa.com/greece-property-taxes>).

### 4.3.3 Njemačka

Osnovni porez na nekretnine, poznat kao "Grundsteuer", naplaćuje se godišnje i utvrđuje na temelju vrijednosti nekretnine. Stopa poreza može varirati između različitih gradova u Njemačkoj te se kreće u rasponu od 0,8% do 2,8% porezne osnovice, ovisno o lokaciji nekretnine (Kovačić, 2023.).

Fizičke i pravne osobe, kako njemački državljani tako i strani državljani, imaju pravo steći nekretnine u Njemačkoj. Vlasništvo se stječe upisom u mjesnu zemljišnu knjigu, koja je javna knjiga kojom upravlja nadležni mjesni sud. Za svaku nekretninu postoji poseban zemljišnoknjižni uložak koji sadrži informacije o vlasništvu, veličini, položaju, teretima i ograničenjima korištenja nekretnine. Udio poreza na imovinu u ukupnom oporezivanju u Njemačkoj iznosi 3,3% (Kovačić, 2023.).

Osim osnovnog poreza na nekretnine, postoje i dodatni troškovi povezani s kupoprodajom nekretnine u Njemačkoj. Troškovi javnog bilježnika i zemljišne knjige snosi obično kupac, a brokerska naknada u rasponu od 3 do 7 % kupoprodajne cijene može biti naplaćena ako je kupac koristio posrednika za nekretnine. Također, kupci su dužni platiti porez na promet nekretnina, čija stopa varira ovisno o saveznoj državi, te se kreće između 3,5% i 6,5% (npr. trenutna porezna stopa u Bavarskoj: 3,5 % za razliku od 6 % u Berlinu) (Kovačić, 2023.).

Uz to, Njemačka također primjenjuje porez na nasljedstvo, koji se plaća prilikom preuzimanja nasljedstva, te porez na rezidentnost, prema kojem država u kojoj je osoba rezident može oporezivati njen ukupni dohodak. (Kovačić, 2023.).

## 5. UTJECAJ POREZA NA TRŽIŠTE STAMBENIH NEKRETNINA

Jedan od glavnih načina na koji porezna politika može intervenirati u rješavanju problema praznih stanova je putem regulatornih mehanizama koji utječu na ponudu i potražnju na tržištu nekretnina. Promjene u poreznoj politici mogu se usmjeriti na dva ključna područja: poticanje iznajmljivanja praznih stanova i smanjenje broja praznih nekretnina (L.G., 2024.).

Jedan od načina poticanja iznajmljivanja praznih stanova je uvođenje poreznih olakšica za vlasnike. Smanjenje poreznih stopa ili određene povlastice mogu olakšati odluku vlasnicima da iznajme svoje stanove umjesto da ih drže praznima. Takve mjere rezultiraju povećanjem ponude stanova za najam, čime se smanjuje pritisak na tržište stambenog prostora, a cijene najma mogu stabilizirati ili čak smanjiti. S druge strane, uvođenje poreza na prazne nekretnine može poslužiti kao snažan regulatorni mehanizam za smanjenje broja neiskorištenih stanova. Ovo porezno opterećenje motivira vlasnike da svoje nekretnine stave u najam kako bi izbjegli dodatne troškove. Time se postiže veća učinkovitost u korištenju stambenog prostora, smanjuje pritisak na urbanu infrastrukturu i potiče održivi urbani razvoj (<https://localhousingsolutions.org/housing-policy-library/tax-incentives-for-the-maintenance-and-rehabilitation-of-unsubsidized-affordable-rental-properties/>).

Važno je naglasiti da promjene u poreznoj politici ne djeluju izolirano, već su dio šire strategije koja može uključivati i druge regulatorne i poticajne mjere. Na primjer, subvencije za obnovu starih i zapuštenih stanova, u kombinaciji s poreznim olakšicama, mogu potaknuti obnovu neiskorištenih nekretnina i njihovu ponovnu integraciju u stambeno tržište. Kada su cijene nekretnina visoke, pritisak na tržište stambenog prostora raste, a dostupnost stambenih jedinica za najam može biti ograničena. To može dovesti do povećanja broja neiskorištenih stanova jer se vlasnici možda odluče zadržati ih kao kapitalnu vrijednost ili kao rezervu za buduće potrebe. S druge strane, kada cijene nekretnina padaju ili su stabilne, vlasnici mogu biti skloniji iznajmljivanju svojih nekretnina kako bi ostvarili prihod ili pokrili troškove održavanja. Time se smanjuje broj praznih stanova i povećava dostupnost stambenog prostora na tržištu (<https://localhousingsolutions.org/housing-policy-library/tax-incentives-for-the-maintenance-and-rehabilitation-of-unsubsidized-affordable-rental-properties/>).

Jedno istraživanje koje analizira utjecaj poreza na nekretnine pokazuje da porez može pomoći u smanjenju pregrijavanja tržišta nekretnina i smanjenju cijena (ZHANG Xiaoxi i GUO Lu). Ovaj porez prisiljava vlasnike na preispitivanje svojih investicijskih odluka, posebice onih koji posjeduju nekretnine u spekulativne svrhe. Model pokazuje kako porezne reforme mogu regulirati tržište i utjecati na investicijske odluke, smanjujući broj spekulativnih kupnji koje često vode do prekomjernog broja praznih stanova. Prekomjeran broj praznih stanova često je rezultat spekulativnih investicija gdje se nekretnine kupuju ne s namjerom za stanovanje ili iznajmljivanje, već kao sredstvo za čuvanje vrijednosti ili spekulaciju. Uvođenjem poreza na prazne stanove, vlada može destimulirati takvo ponašanje. Vlasnici će se suočiti s dodatnim troškovima za održavanje praznih nekretnina, što ih može potaknuti da ih stave na tržište ili iznajme. Primjer iz Kine pokazuje kako je uvođenje poreza na nekretnine smanjilo broj praznih stanova u nekim regijama. Studija ukazuje da je zbog poreza na nekretnine došlo do povećanja ponude stambenih jedinica na tržištu jer su vlasnici postali svjesni troškova držanja praznih stanova i odlučili ih iznajmiti ili prodati (ZHANG Xiaoxi i GUO Lu).

Povećanje poreznih prihoda kroz poreze na nekretnine može se strateški iskoristiti za rješavanje problema praznih stanova (ZHANG Xiaoxi i GUO Lu). Država može koristiti porezne prihode za subvencioniranje stanarina ili davanje poreznih olakšica vlasnicima koji iznajmljuju svoje stanove. Na taj način bi se povećala dostupnost stanova za najam, smanjila cijena najma i smanjio broj praznih stanova. Porezni prihodi mogu se koristiti za izgradnju ili obnovu stambenih jedinica koje će biti dostupne za iznajmljivanje po pristupačnim cijenama. Ovo može pomoći u smanjenju stambenog deficita i povećanju dostupnosti pristupačnih stanova. Povećanje poreznih prihoda može se koristiti za poboljšanje lokalne infrastrukture i usluga (poput javnog prijevoza, škola i zdravstvenih ustanova), čime se određene lokacije čine atraktivnijima za stanovanje i potiče korištenje praznih stanova (ZHANG Xiaoxi i GUO Lu).

Međutim, u zemljama gdje posjedovanje nekretnine se smatra važnim društvenim statusom, porez na nekretnine nije imao značajne učinke zbog kulturne vrednovanosti vlasništva nad nekretninama. Uvođenje poreza na nekretnine u Japanu nije dovelo do značajnog smanjenja cijena ili broja praznih stanova. Kulturne vrijednosti i društvene norme, koje visoko cijene vlasništvo nad nekretninama, utjecale su na efikasnost poreznih politika. Vlasnici nekretnina su često bili voljni plaćati dodatne poreze kako bi zadržali vlasništvo nad svojim imovinama, umjesto da ih stave na tržište za najam ili prodaju. Slično kao u Japanu, i u Hrvatskoj je vlasništvo nad nekretninama kulturno ukorijenjeno. Mnogi građani teže ka vlasništvu nad nekretninama, što se smatra sigurnim oblikom ulaganja i društvenim statusom. Porezne mjere koje su usmjerene na smanjenje broja praznih stanova i regulaciju tržišta nekretnina u Hrvatskoj stoga mogu imati ograničen učinak zbog sličnih kulturnih vrijednosti koje visoko cijene vlasništvo nad nekretninama (Yosuke, 2022.).

Istraživanje provedeno od strane Dolls-a, Gstrein-a, Krolage-a i Neumeier-a, na Njemačkom tržištu nekretnina su pokazala da porezi na promet nekretnina mogu imati utjecaj na cijene nekretnina.

Povećanje poreza na promet nekretnina, koje su neke njemačke savezne države primijenile, rezultira znatnim smanjenjem cijena nekretnina. Ovo se pokazalo kao važno otkriće, s obzirom da su prethodne rasprave često naglašavale kako bi takvi porezi mogli potencijalno otežati pristup nekretninama. Međutim, istraživanje ukazuje na to da su tereti poreza uglavnom preneseni na prodavače, što rezultira padom cijena nekretnina, umjesto da se odrazi na kupce.

Suprotno tome, analiza efekta poticaja za kupnju nekretnina pokazuje da takvi poticaji, umjesto da olakšaju pristup nekretninama, zapravo dovode do povećanja cijena. U njemačkom kontekstu, primjerice, istraživanje o poticajima za kupnju nekretnina u Bavarskoj otkrilo je da su cijene kuća porasle za iznos koji je jednak samom poticaju. Ovo jasno pokazuje kako poticaji za kupnju nekretnina ne samo da ne smanjuju cijene, već ih zapravo povećavaju, čineći ih manje dostupnima za kupce prvog stana.

Nadalje, analiza efekata regulacije najma stambenih prostora, kao što je slučaj s berlinskim ograničenjem najamnina, također pruža uvid u kompleksnost porezne politike na tržištu nekretnina. Iako ograničenje najamnina može dovesti do pada najamnina u reguliranom segmentu tržišta, istraživanje ukazuje na negativne posljedice na opskrbu stambenim prostorom i na nekontrolirane najamnine. Primjerice, u Berlinu se pokazalo da je ograničenje najamnina dovelo do dramatičnog smanjenja ponude stanova, dok su cijene stanova u nekontroliranom segmentu tržišta naglo porasle.

Subvencije, porezi i regulacija nekretnina ne djeluju uvijek kako je namjeravano. Umjesto toga, subvencije za kupnju podižu cijene nekretnina i ne čine stanovanje pristupačnijim. Porezi na prijenos nekretnina mogu dovesti do smanjenja cijena nekretnina jer prodavatelji moraju prilagoditi cijene kako bi pokrili

dodatne troškove, no to ne znači da nekretnine postaju pristupačnije za kupce. Država prisvaja dio imovine od vlasnika, a ne od kupaca, što je poznato kao porezna incidencija. Kupci plaćaju porez, ali teret zapravo pada na prodavatelje jer moraju smanjiti cijenu svojih nekretnina kako bi ostali konkurentni. Međutim, veliki troškovi promjene vlasnika, kao što su porezi, agencijske provizije, administrativni troškovi odvjetnika, bilježnika i uknjižbe, usporavaju tržište i smanjuju broj transakcija. U nekim zemljama je normalno tijekom života više puta kupovati i prodavati nekretninu ovisno o tome koliko imate članova kućanstva, gdje ste promijenili posao i slično, dok u Hrvatskoj to nije slučaj.

Prema istraživanju Manlin Jiang (2023) gdje analizira kratkoročne i dugoročne utjecaje poreza na nekretnine na tržište nekretnina očigledno je da kratkoročno, utjecaj na ponudu nekretnina ovisi o tome jesu li u pitanju novogradnja ili investitori u drugu nekretninu. Za novogradnju, ponuda je često neelastična jer su ograničeni resursi kao što su zemljište, građevinski materijali i vrijeme potrebno za izgradnju. S druge strane, porez na nekretnine može potaknuti investitore u druge nekretnine da ponude više svojih nekretnina na tržištu kako bi smanjili troškove držanja.

Kratkoročno, porez na nekretnine može smanjiti potražnju jer će kupci biti manje voljni platiti visoke cijene nekretnina, posebno ako su te cijene porezom dodatno opterećene. To može rezultirati smanjenjem cijena nekretnina na tržištu.

Dugoročno, porez može utjecati i na ponudu i na potražnju. Na strani ponude, veći porezi mogu povećati troškove gradnje, smanjiti količinu novih nekretnina na tržištu i tako povećati cijene nekretnina. S druge strane, smanjenje poreza može potaknuti više investicija i povećati ponudu nekretnina. Na potražnoj strani, porezi mogu utjecati na kupce da budu manje voljni plaćati visoke cijene nekretnina, što može smanjiti potražnju i pritisnuti cijene prema dolje.

Prema istraživanju Tigran Poghosyan „Can Property Taxes Reduce House Price Volatility“ postoje ograničeni dokazi o učinkovitosti poreza na nekretnine.

Koristeći panel podatke iz SAD-a i metropolitanskih statističkih područja (MSA) u razdoblju od 2005. do 2014. godine, istraživanje ispituje odnos između poreznih stopa na nekretnine i volatilnosti cijena kuća. Analiza, temeljena na jedinstvenom skupu podataka o efikasnim poreznim stopama na nekretnine, otkriva negativan utjecaj poreza na nekretnine na volatilnost cijena kuća, što je u skladu s teorijskim predviđanjima. Konkretno, povećanje poreznih stopa na nekretnine rezultira smanjenjem volatilnosti cijena kuća. Na primjer, povećanje poreznih stopa od 0,5% odgovara smanjenju volatilnosti cijena kuća od 0,5% do 5,5%, ovisno o empirijskoj specifikaciji i mjeri volatilnosti korištenoj.

Ovi rezultati sugeriraju da bi oporezivanje nekretnina moglo poslužiti kao alat za suzbijanje volatilnosti cijena kuća. Međutim, istraživanje ističe potencijalne nedostatke upotrebe poreznih stopa na promet na anti-cikličan način, jer mogu oslabiti tržišta i obeshrabriti učinkovitu alokaciju nekretnina.

Prijedlog istraživanja su reforme koje ciljaju na redovito oporezivanje nekretnina i odbitak kamata na hipotekarne kredite kako bi osigurali poreznu neutralnost između investiranja u nekretnine i drugih oblika kapitala. Jedna mogućnost je oporezivanje imputirane najamnine, iako ovaj pristup može naići na praktične izazove u mjerenju. Alternativno, eliminiranje odbitka kamata na hipotekarne kredite uz istovremeno uvođenje nižih redovitih poreza na nekretnine moglo bi smanjiti poticaje za financiranje kuća putem zaduživanja, promovirajući uravnoteženiji porezni sustav. Istraživanje sugerira da prilagodbom poreznih politika na nekretnine može igrati ulogu u stabiliziranju volatilnosti cijena kuća, čime pridonosi makrofinancijskoj stabilnosti (MSA, 2014.).



## 5.1 PRIMJER USPJEŠNIH MJERA ZA SUZBIJANJE STAMBENE KRIZE: TORONTO, KANADA 2017.

Kanada je 2017. godine doživjela iznenadni i veliki balon cijena na tržištu nekretnina, posebno u Torontu. Kriza na tržištu nekretnina u Kanadi u 2017. godini imala je svoje korijene u nekoliko faktora (Psalis, 2018.).

Prvo, trend brzog rasta cijena nekretnina, posebno u Torontu, stvorio je situaciju u kojoj su mnogi kupci osjećali pritisak da kupe što prije ili riskiraju da ne mogu priuštiti nekretninu u budućnosti, što je dodatno potaklo balon cijena. Kupovina u panici kreira situaciju u kojoj cijena postaje neznačajna. Drugi razlozi krize su traženi u rastu broja stanovništva te slaboj ponudi nekretnina no podatci upućuju na to da se nije dogodila značajna promjena u godinama pred krizom da bi se dokazao uzrok (Psalis, 2018.).

U vrhuncu krize u ožujku 2017., medijan cijene kuća u Torontu dostigao je visinu od 765.000 dolara, što je rast od 34% u godinu dana. Osim toga, dolazak stranih investitora na tržište, potican posebno u dijelu rezidencijalnog sektora, dodatno je pojačao ovaj trend rasta cijena. Nakon toga nastupa strmi pad cijena od 18% u samo sljedeća 4 mjeseca, što je bio puno brži pad cijena nego što su brojni Američki gradovi doživjeli krizom 2008. kad je prosječno vrijeme da cijena padne za 18% bio 20 mjeseci (Psalis, 2018.).

Slika 4 Stopa promjene cijena nekretnina od 2005-2017, (šire područje Toronta)



Izvor: John Psalis, „A Sticky End: Lessons Learned From Toronto’s 2017 Real Estate Bubble“, dostupno na:

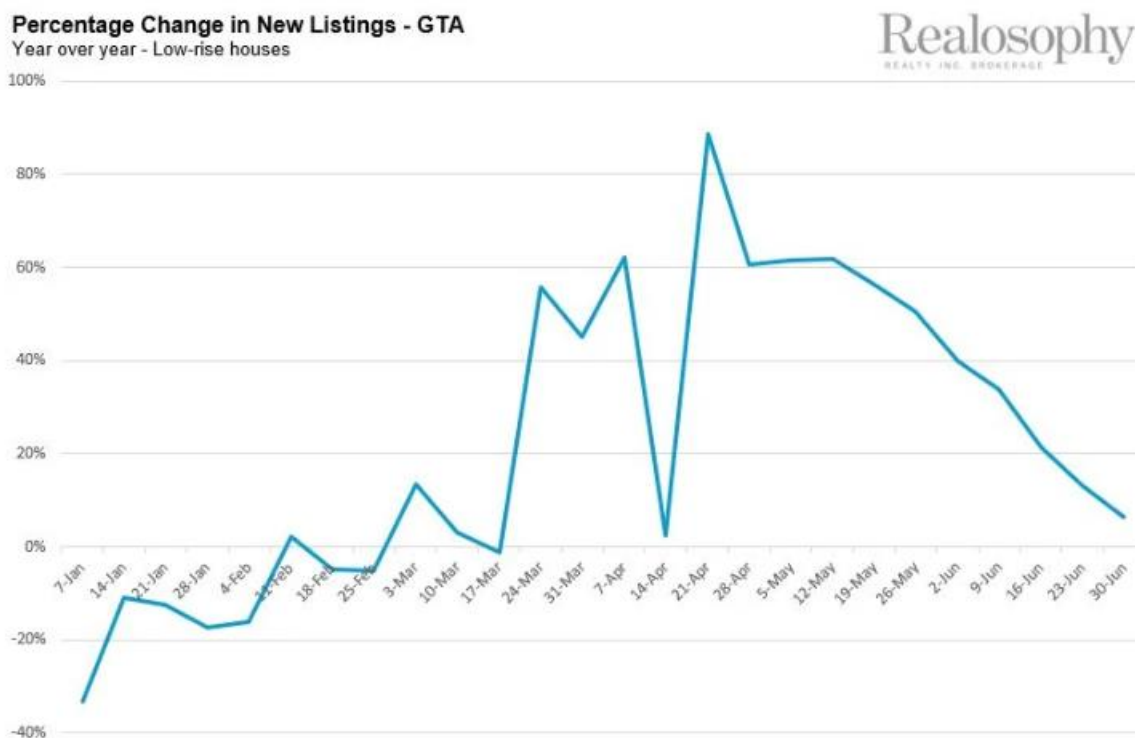
<https://www.movesmartly.com/hubfs/A%20Sticky%20End%20Report%20April%202018.pdf?hsCtaTracking=c6ffd070-2755-4453-a680-68a163bf296b%7C0463ddd7-3aa2-4800-b123-d80b54f301e4>

Uvođenje poreza na nekretnine od 15% kupljene od strane stranih kupaca u Vancouveru u srpnju 2016. godine predstavljalo je prvi pokušaj prekretnice u razvoju krize. Očekivanje ovog poreza potaknulo je

promjenu na tržištu ne samo u Vancouveru nego i u Torontu, s naglim porastom broja novih oglasa i padom broja prodanih nekretnina. Prodaja kuća u Vancouver regiji je pala za 26% u kolovozu u usporedbi s prijašnjom godinom, dok su cijene kuća pale za 4% od srpnja 2016. do siječnja 2017. Primjena poreza na strane kupce u Vancouveru imala je nekoliko neželjenih posljedica. Porez je smanjio potražnju stranih kupaca i obeshrabrio strane investicije u nove stambene projekte, što je ograničilo ponudu stambenih objekata i povećalo pritisak na cijene. Također je doveo do povećane volatilnosti na tržištu nekretnina i nije riješio osnovne probleme krize stambenog sektora poput ograničene ponude zemljišta, regulacija urbanizma i nedostatka pristupačnih stambenih opcija. Sve je to dovelo do toga da su cijene dosegle svoj rekord nakon poreza u travnju 2017 (Pasalis, 2018.).

U području Toronta reforma je imala utjecaja, uvođenjem poreza od 15% na strane kupce na tržištu, te uz to namet poreza na prazne nekretnine slično kao u Vancouveru oborilo je prodaju kuća u području Toronta za 37% u lipnju 2017. usporedno s prošlom godinom.

Slika 5 Postotna promjena broja novih oglasa u prvoj polovici 2017., (Šire područje Toronta)



Izvor: John Pasalis, „A Sticky End: Lessons Learned From Toronto’s 2017 Real Estate Bubble“, dostupno na:

<https://www.movesmartly.com/hubfs/A%20Sticky%20End%20Report%20April%202018.pdf?hsCtaTracking=c6ffd070-2755-4453-a680-68a163bf296b%7C0463ddd7-3aa2-4800-b123-d80b54f301e4>

Nagli pad broja prodanih nekretnina od 46% u odnosu na prethodnu godinu rezultirao je smanjenjem prihoda od poreza na promet nekretnina, dok je pad cijena nekretnina doveo do smanjenja ukupnog bogatstva građana. Dodatno, brojni kupci i prodavatelji nekretnina suočili su se s financijskim gubicima

zbog promjena na tržištu, uključujući pad vrijednosti njihovih nekretnina i gubitak depozita (Pasalis, 2018.).

Krajem 2017. godine, tržište nekretnina u Kanadi doseglo je stabilizaciju nakon turbulentnog razdoblja. Cijene nekretnina su se smirile, u Torontu smanjile su se samo za 4% u odnosu na prethodnu godinu a broj novih oglasa se vratio na normalnu razinu. Međutim, ostali su dugoročni utjecaji krize, uključujući promjene u percepciji tržišta nekretnina kao stabilnog ulaganja te oprez među kupcima i prodavateljima.

Situacija se trenutno u Kanadi promijenila, prema centralnoj banci Kanade trenutna situacija nije dovoljno zabrinjavajuća, sadašnji uvjeti su manje skloni spekulativnim aktivnostima, a više su potaknuti temeljnom potražnjom. Niske kamatne stope i potražnja za većim prostorom, potaknuti pandemijom i promjenama u načinu rada, i dalje će vjerojatno biti glavni faktori koji podržavaju rast cijena nekretnina. (Pasalis, 2018.)

## 5.2 PRIMJER DUGOTRAJNE STAMBENE KRIZE: ŠPANJOLSKA

Španjolska stambena kriza, obilježena paradoksom obilja praznih stambeni nekretnina i izuzetno visokih najamnina, predstavlja složen socioekonomski problem. Ova dihotomija posebno je zbunjujuća i negativna u urbanim mjestima gdje je značajna potražnja za stanovanjem (Herrero i Fernández, 2008.).

Početak stambene krize u Španjolskoj može se zapaziti od ranih 2000-ih tijekom građevinskog procvata. Između 1997. i 2007. Španjolska je doživjela neviđene stope izgradnje stambenih nekretnina, potaknute povoljnim uvjetima za hipotekarne kredite, spekulativnim investicijama i porastom potražnje. Doprinos sektora nekretnina BDP-u Španjolske dosegao je vrhunac od 18% 2006. godine, odražavajući intenzivnu aktivnost u razvoju nekretnina.

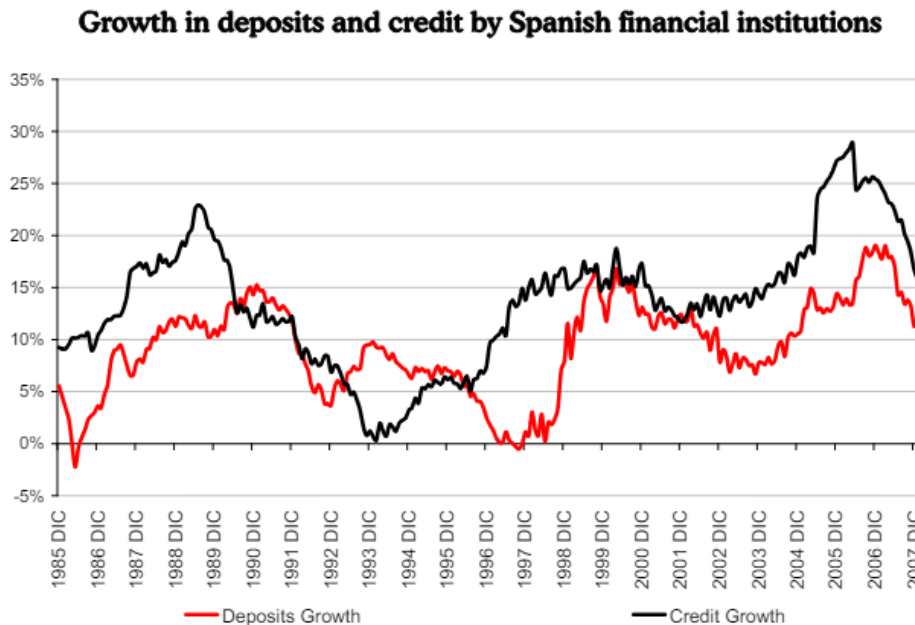
Tijekom ovog razdoblja cijene stambenih nekretnina su eksponencijalno rasle. Građevinske tvrtke, podržane izdašnim financiranjem banaka, gradile su stanove visokom stopom. Međutim, ovaj procvat bio je neodrživ, do 2007. Španjolska je godišnje izgradila preko 800.000 novih stambenih nekretnina, što je broj nerazmjern stvarnim potrebama stanovništva za stanovanjem (Herrero i Fernández, 2008.).

Globalna financijska kriza 2008. označila je prekretnicu. Pucanje stambenog mjehura dovelo je do ozbiljne ekonomske recesije. Vrijednosti nekretnina su pale, a mnogi građevinski projekti ostali su nedovršeni. Kako se gospodarstvo smanjivalo, nezaposlenost je naglo porasla, dosegnuvši preko 26% do 2013., što je dodatno pogoršalo stambenu krizu. Posljedice ovog sloma ostavile su Španjolsku s viškom stambenog fonda, procijenjenim na oko 3,4 milijuna praznih nekretnina do 2011., prema Nacionalnom institutu za statistiku (INE).

Unatoč obilju praznih domova, Španjolska se suočava s situacijom u kojoj su najamnine u urbanim područjima poput Madrida i Barcelone nedostižno visoke. Od 2020. godine, još uvijek je bilo približno 3,4 milijuna praznih domova, što je broj gotovo nepromijenjen od krize. Ova situacija postavlja kritična pitanja o neučinkovitosti politika usmjerenih na rješavanje viška stanova i osiguravanje pristupačnog stanovanja (Herrero i Fernández, 2008.).

Jedan značajan faktor koji pridonosi postojanosti praznih nekretnina je spekulativno ponašanje ukorijenjeno na tržištu nekretnina. Mnogi investitori, uključujući banke i investicijske fondove, drže nekretnine kao imovinu, čekajući povoljne tržišne uvjete za prodaju po višim cijenama. Ovo ponašanje smanjuje ponudu dostupnih domova za najam ili prodaju, umjetno dižući cijene.

Slika 6 rast depozita i kredita od strane španjolskih financijskih institucija u razdoblju od 1985. do 2007. godine



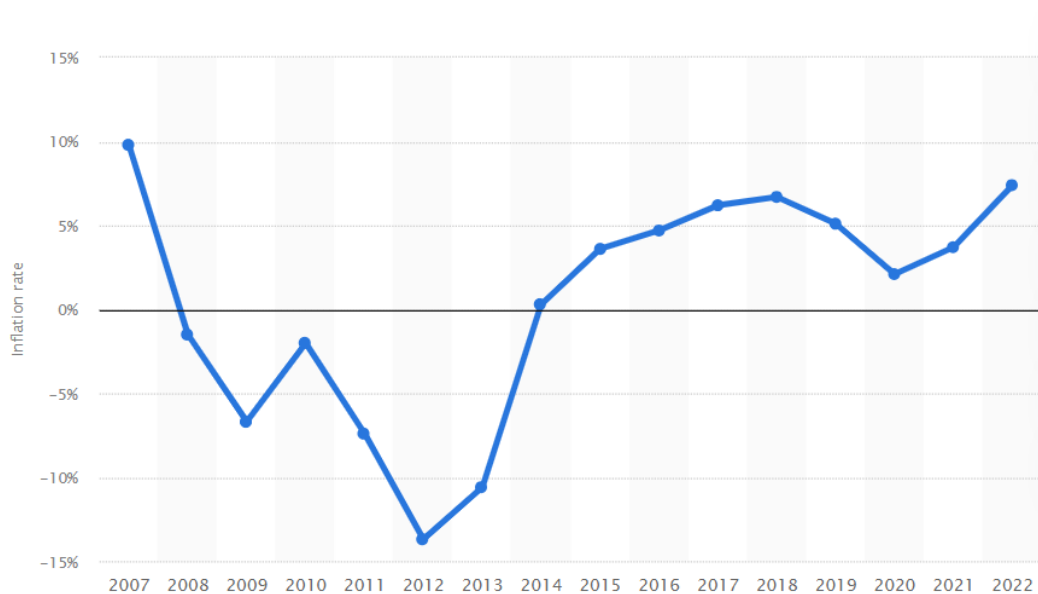
Izvor: Alicia Garcia-Herrero a and Santiago Fernández de Lis „The Housing Boom and Bust in Spain: Impact of the Securitisation Model and Dynamic Provisioning“ (2008.)

Može se primijetiti da je rast kredita sustavno nadmašivao rast depozita, posebno od uvođenja eurozone 1998. godine. Tijekom većine razdoblja, rast kredita je bio za više od 5 postotnih bodova veći od rasta depozita. Ovaj nesrazmjer ukazuje na sve veće oslanjanje na eksterno financiranje i zaduživanje, što je doprinijelo financijskoj nestabilnosti koja je dosegla vrhunac krizom 2008. godine.

Osim toga, španjolski pravni okvir povijesno je naklonjen vlasnicima nekretnina, s slabim provođenjem zakona koji zahtijevaju korištenje ili prodaju praznih nekretnina. Na primjer, Ley de Arrendamientos Urbanos (Zakon o urbanom najmu) iz 1994. godine pružao je slabe poticaje ili kazne za držanje nekretnina praznima. Ova pravna popustljivost omogućila je vlasnicima da ostavljaju nekretnine praznima bez značajnih financijskih posljedica.

Nakon pada tijekom krize 2008. godine, cijene su nastavile padati do 2014. godine. Od tada, cijene stambeni nekretnina rastu svake godine. Između 2021. i 2022. godine, indeks cijena nekretnina porastao je za 7,9% za nove kuće i 7,3% za postojeće kuće, pri čemu su cijene novih gradnje rasle brže nego cijene postojećih. Na grafu ispod indeks cijena kuća koristi 2015. godinu kao baznu godinu, što znači da su vrijednosti indeksa za sve ostale godine izražene u odnosu na cijene iz 2015. godine (<https://www.statista.com/statistics/775774/house-price-inflation-rate-in-spain/>).

Slika 7 godišnja promjena indeksa cijena stambene nekretnine u Španjolskoj od 2007. do 2022.



Izvor: „Statista“, dostupno na: <https://www.statista.com/statistics/775774/house-price-inflation-rate-in-spain/>

Pokušaji Španjolske da riješi stambenu krizu uglavnom su bili neučinkoviti. Jedna od istaknutih mjera bila je implementacija Plan Estatal de Vivienda (Državni stambeni plan), koji je imao za cilj stimulirati tržište najma i promicati socijalno stanovanje. Međutim, učinak plana bio je ograničen zbog nedostatnog financiranja i birokratskih neučinkovitosti. Između 2013. i 2016. samo je 1,5% proračuna za stanovanje bilo dodijeljeno javnom najmu, što je nedovoljno za značajnu razliku.

Štoviše, regionalne razlike u provedbi politika dodatno su pogoršale problem. Autonomne zajednice u Španjolskoj imaju različite razine predanosti i resursa za rješavanje stambenih problema, što dovodi do neujednačenih rezultata. Na primjer, Katalonija i Baskija uvele su progresivnije mjere, poput kazni za dugotrajno prazne nekretnine i poticaja za pristupačno stanovanje, no te inicijative ostaju iznimka, a ne pravilo (<https://www.statista.com/statistics/775774/house-price-inflation-rate-in-spain/>).

Ekonomski faktori također igraju ključnu ulogu. Visoka stopa nezaposlenosti, posebno među mladima, ograničila je sposobnost mnogih Španjolaca da kupe domove, povećavajući oslanjanje na tržište najma. Od 2020. stopa nezaposlenosti među mladima bila je približno 40%, jedna od najviših u Europskoj uniji. Ovaj demografski pritisak pojačava potražnju za iznajmljivanjem nekretnina, gurajući cijene više u poželjnim urbanim područjima (Alexandri, G., & Janoschka, M., 2017.)

Stambeni problem u Španjolskoj dodatno je kompliciran podjelom između urbanih i ruralnih područja. Dok urbana središta poput Madrida i Barcelone bilježe visoku potražnju i visoke najamnine, ruralna područja suočavaju se s depopulacijom i viškom praznih domova. Pad broja stanovnika u ruralnim područjima, uzrokovan urbanom migracijom i ekonomskim prilikama u gradovima, ostavlja mnoge nekretnine praznima na selu. Ova neravnoteža odražava šire socioekonomske trendove i predstavlja izazove za ravnomjerno rješavanje stambene krize u različitim regijama.

Nekoliko politika u Španjolskoj koje su usmjerene na rješavanje stambenih problema, posebno problem praznih nekretnina, imale su mješovite rezultate ili neočekivane posljedice. Značajan primjer je uvođenje poreza na prazne nekretnine, koji je imao za cilj smanjenje broja praznih stanova i povećanje dostupnosti stanovanja (Alexandri, G., & Janoschka, M., 2017.).

U Kataloniji je regionalna vlada 2016. godine uvela zakon koji je nametao kazne bankama i velikim vlasnicima nekretnina za držanje stanova praznima više od dvije godine. Namjera je bila prisiliti vlasnike da prodaju ili iznajme te nekretnine. Međutim, ova politika imala je ograničen uspjeh. Kazne su često bile preniske da bi bile značajan odvraćajući faktor, a provođenje je bilo nedosljedno. Kao rezultat, utjecaj na smanjenje praznih domova bio je minimalan (Alexandri, G., & Janoschka, M., 2017.).

Barcelona je posebno imala poteškoća s politikama stanovanja. Grad je uveo mjere za ograničavanje najamnina i prenamjenu praznih nekretnina za socijalno stanovanje. Unatoč tim naporima, stambena kriza je i dalje prisutna. Jedan od problema je što lokalna vlada nema dovoljno financijskih resursa i pravne ovlasti za učinkovito provođenje nekih svojih politika. Osim toga, postoje birokratske prepreke koje usporavaju proces pretvaranja praznih nekretnina u naseljive prostore (Alexandri, G., & Janoschka, M., 2017.).

Osim toga, predloženi zakon o oporezivanju praznih stanova u Kataloniji suočio se s značajnim kritikama i izazovima. Protivnici su tvrdili da bi takav porez mogao nenamjerno naštetiti malim vlasnicima, koji možda drže nekretnine praznima zbog pravnih sporova, renovacija ili drugih nespekulativnih razloga. Također su izrazili zabrinutost da bi se troškovi povezani s porezom mogli prenijeti na stanare, potencijalno povećavajući cijene najamnina umjesto da ih smanjuju.

Još jedan primjer je pokušaj pretvaranja praznih poslovnih prostora u stambene jedinice. Ova strategija promovirana je u raznim državama širom svijeta, uključujući i u Španjolskoj. Međutim, ti projekti često nailaze na značajne financijske i logističke izazove. Visoki troškovi prenamjene, dugi procesi odobravanja urbanističkih planova i nedostatak sadržaja u susjedstvu učinili su takve projekte manje atraktivnima za razvojne inženjere bez značajnih subvencija. U mnogim slučajevima, ekonomski poticaji bili su nedovoljni za prevladavanje tih prepreka, što je dovelo do ograničenog uspjeha u povećanju ponude stanova na ovaj način (Alexandri, G., & Janoschka, M., 2017.).

Posljednjih godina postoje obnovljeni naponi za rješavanje stambene krize. Španjolska vlada uvela je mjere za reguliranje tržišta najma, uključujući ograničavanje povećanja najamnina i pružanje subvencija za najam za osobe s niskim primanjima. Ley de Vivienda (Zakon o stanovanju) donesen 2021. godine uključuje odredbe za kontrolu cijena najma u područjima visoke potražnje i nametanje kazni vlasnicima praznih nekretnina.

Unatoč tim inicijativama, strukturni izazovi ostaju. Učinkovitost mjera kontrole najamnina je sporna, s zabrinutostima da bi mogle obeshrabrili ulaganja u tržište najma i smanjiti ukupnu ponudu stanova. Štoviše, provedba kazni za prazne nekretnine zahtijeva robusne administrativne okvire, koji su trenutno nedovoljno razvijeni (Alexandri, G., & Janoschka, M., 2017.).

Istražuju se inovativna rješenja, poput promicanja modela kooperativnog stanovanja i javno-privatnih partnerstava za povećanje ponude pristupačnih domova. Međutim, ove inicijative zahtijevaju značajnu političku volju i financijska ulaganja kako bi se postigao značajan učinak (Alexandri, G., & Janoschka, M., 2017.).

## 6. POREZNA STRUKTURA GRADA SPLITA

Grad Split, kao jedinica lokalne samouprave, prikuplja prihode putem različitih poreza, naknada, kazni i pristojbi, u skladu sa Zakonom o lokalnim porezima. Lokalni porezi pripadaju jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, što omogućava financiranje različitih lokalnih projekata i usluga. Osim poreza, grad se financira i prihodima od vlastite imovine, novčanim kaznama, naplatom upravnih i boravišnih pristojbi, komunalnih naknada te naknadama za korištenje javnih površina (Cokarić, 2019.).

Prema zakonskim odredbama, Ministarstvo financija, odnosno Porezna uprava, može, temeljem odluke lokalnog predstavničkog tijela i uz suglasnost ministra financija, preuzeti odgovornost za utvrđivanje, evidentiranje, nadzor, naplatu i ovrhu radi naplate svih ili pojedinih lokalnih poreza (Cokarić, 2019.).

U Gradu Splitu, porez na dohodak se primjenjuje na dohodak rezidenata i nerezidenata. Porezne stope za godišnji porez na dohodak su utvrđene odlukom gradske uprave. Niža porezna stopa iznosi 21,5%, dok viša porezna stopa iznosi 32,25%. Ove stope se primjenjuju na godišnje dohotke. Na dohotke do 50.400,00 eura godišnje ili do 4.200,00 eura mjesečno primjenjuje se niža stopa, dok se na dohotke iznad tog iznosa primjenjuje viša stopa (Cokarić, 2019.).

Grad Split uz porez na dohodak ima dva ključna lokalna poreza, prema Narodnim Novinama (Izdanje: NN 150/2023) ta dva poreza su porez na potrošnju i porez na kuće za odmor.

### 6.1 POREZ NA KUĆE ZA ODMOR

Porez na kuće za odmor jedan je od imovinskih poreza koji se primjenjuje na vlasnike kuća koje se koriste povremeno ili sezonski. Kuća za odmor definirana je kao zgrada, dio zgrade ili stan koji se ne koristi kontinuirano, već povremeno ili sezonski. Ovaj porez isključuje gospodarske zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa ili drugog pribora (Narodne Novine Izdanje: NN 150/2023.).

Porezna osnovica za ovaj porez je četvorni metar korisne površine kuće za odmor. Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave propisuje visinu poreza koja može varirati od 0,60 do 5,00 eura po četvornom metru korisne površine. U Gradu Splitu plaća se u iznosu od 1,99 € po jednom kvadratnom metru korisne površine kuće za odmor (Narodne Novine Izdanje: NN 150/2023.).

Postoje određene okolnosti pod kojima su vlasnici kuća za odmor oslobođeni plaćanja ovog poreza. Porez se ne plaća ako kuću za odmor nije moguće koristiti zbog:

- Ratnih razaranja
- Prirodnih nepogoda (požar, poplava, potres)
- Starosti i trošnosti objekta
- Za vrijeme dok su u kući smješteni prognanici i izbjeglice

Ove odredbe osiguravaju pravednost u oporezivanju i olakšavaju situacije gdje je korištenje imovine nemoguće ili privremeno onemogućeno (Narodne Novine Izdanje: NN 150/2023.).



Vlasnici kuća za odmor dužni su nadležnom tijelu dostaviti podatke o svojoj imovini, uključujući mjesto gdje se nalazi kuća i korisnu površinu, do 31. ožujka tekuće godine za koju se utvrđuje porez. Ove informacije moraju biti dostavljene nadležnoj ispostavi Porezne uprave ili lokalnoj samoupravi koja obračunava i naplaćuje porez.

Prijavu su također dužni podnijeti:

- Vlasnici novosagrađenih kuća za odmor
- Vlasnici kuća za odmor kod kojih je promijenjen broj četvornih metara korisne površine od 1. travnja prethodne godine do 31. ožujka tekuće godine
- Novi vlasnici kuća za odmor, za kuće koje su promijenile vlasnike u navedenom razdoblju

Porez se plaća godišnje. Utvrđeni porez mora biti plaćen u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza. Nadležnost za utvrđivanje i naplatu poreza može imati grad ili općina na čijem području se nalazi kuća za odmor, druga jedinica lokalne samouprave ili ispostava Porezne uprave.

Vlasnicima kuća za odmor koji ne dostave potrebne podatke za utvrđivanje poreza može se izreći kazna u skladu sa zakonom koji regulira odnos između poreznih obveznika i poreznog tijela. Ove kazne osiguravaju pridržavanje propisa i pravodobno dostavljanje svih potrebnih informacija za pravilno oporezivanje (Narodne Novine Izdanje: NN 150/2023.).

## 6.2 POREZ NA POTROŠNJU

Porez na potrošnju je važan lokalni porez kojim se oporezuje konzumacija određenih pića u ugostiteljskim objektima. U gradu Splitu, ovaj porez obuhvaća alkoholna pića (vinjak, rakiju i žestoka pića), prirodna vina, specijalna vina, piva i bezalkoholna pića, što uključuje prirodne voćne sokove, gazirana bezalkoholna pića, te mineralne i gazirane vode. Cilj ovog poreza je ostvarivanje dodatnih prihoda za grad, a teret poreza u konačnici snose potrošači, dok su porezni obveznici pravne i fizičke osobe koje pružaju ugostiteljske usluge (Narodne Novine Izdanje: NN 150/2023.).

Porezni obveznici su svi ugostitelji, pravne i fizičke osobe koje pružaju ugostiteljske usluge na području Grada Splita. Osnovica za obračun poreza na potrošnju je prodajna cijena pića koja se konzumira u ugostiteljskim objektima, bez uključenog poreza na dodanu vrijednost (PDV). To znači da se porez obračunava na neto cijenu pića.

Porezna stopa za porez na potrošnju u Splitu iznosi 3%, što je maksimalna dozvoljena stopa prema zakonskim odredbama. Ova stopa primjenjuje se jednako na sva pića obuhvaćena ovim porezom, bez obzira na njihov tip ili kategoriju (Narodne Novine Izdanje: NN 150/2023.).

Obračunsko razdoblje poreza na potrošnju je mjesečno, od prvog do posljednjeg dana u mjesecu. Porezni obveznici su dužni utvrđenu obvezu poreza iskazati na Obrascu PP-MI-PO, koji se predaje nadležnoj ispostavi Porezne uprave do 20. dana u mjesecu za prethodni mjesec. Utvrđenu poreznu obvezu porezni obveznici moraju platiti do posljednjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec (Narodne Novine Izdanje: NN 150/2023.).

Poslove utvrđivanja, evidentiranja, nadzora, naplate i ovrhe radi naplate poreza na potrošnju obavlja Ministarstvo financija putem ispostave Porezne uprave. Ovo osigurava centraliziran i učinkovit nadzor nad

Slika 8 Ostvarenje proračuna JLP(R)S za period 2019.-2023., Splitsko-dalmatinska županija, Grad Split

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Polozija u obrascu	Ostvareno u 2019	Ostvareno u 2020	Indeks 2020/2019	Ostvareno u 2021	Indeks 2021/2020	Ostvareno u 2022	Indeks 2022/2021	Ostvareno u 2023	Indeks 2023/2022
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>PRIHODI I RASHODI, PRIMICI I IZDACI PREMA EKONOMSKOJ KLASIFIKACIJI</b>											
<b>6</b>	<b>PRIHODI POSLOVANJA (šifre 61+62+63+64+65+66+67+68)</b>	<b>6</b>	<b>121.795.189</b>	<b>99.172.530</b>	<b>0,81</b>	<b>115.004.220</b>	<b>1,16</b>	<b>134.229.637</b>	<b>1,17</b>	<b>168.061.028</b>	<b>1,25</b>
61	Prihodi od poreza (šifre 611+612+613+614+615+616)	61	70.634.146	60.424.035	0,86	68.962.543	1,14	87.979.275	1,28	109.375.911	1,24
611	Porez i prirrez na dohodak (šifre 6111 do 6116 - 6117 - 6119)	611	59.220.433	53.824.699	0,91	60.044.437	1,12	74.421.426	1,24	95.772.468	1,29
6111	Porez i prirrez na dohodak od nesamostalnog rada	6111	46.645.408	45.814.271	0,98	49.809.901	1,09	58.935.246	1,18	77.926.126	1,32
6112	Porez i prirrez na dohodak od samostalnih djelatnosti	6112	6.859.827	5.605.052	0,82	6.457.283	1,15	7.262.285	1,12	8.610.083	1,19
6113	Porez i prirrez na dohodak od imovine i imovinskih prava	6113	3.161.870	2.528.895	0,80	3.356.966	1,33	3.692.456	1,10	4.469.714	1,21
6114	Porez i prirrez na dohodak od kapitala	6114	6.154.992	5.111.284	0,83	7.286.400	1,43	10.193.666	1,40	11.989.761	1,18
6115	Porez i prirrez na dohodak po godišnjoj prijavi	6115	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6116	Porez i prirrez na dohodak utvrđen u postupku nadzora za prethodne godine	6116	24.800	90.300	3,64	41.868	0,46	11.453	0,27	51	0,00
6117	Povrat poreza i prirreza na dohodak po godišnjoj prijavi	6117	3.626.463	5.325.103	1,47	6.907.981	1,30	5.673.680	0,82	7.223.266	1,27
6119	Povrat više ostvarenog poreza na dohodak za decentralizirane funkcije	6119	0	0	-	0	-	0	-	0	-
612	Porez na dobit (šifre 6121 do 6124 - 6125)	612	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6121	Porez na dobit od poduzetnika	6121	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6122	Porez na dobit po odbitku na naknade za korištenje prava i za usluge	6122	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6123	Porez na dobit po odbitku na kamate, dividende i udjele u dobiti	6123	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6124	Porez na dobit po godišnjoj prijavi	6124	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6125	Povrat poreza na dobit po godišnjoj prijavi	6125	0	0	-	0	-	0	-	0	-
613	Porezi na imovinu (šifre 6131 do 6135)	613	9.770.871	5.816.445	0,60	7.788.566	1,34	11.345.358	1,46	10.913.211	0,96
6131	Stalni porezi na nepokretnu imovinu	6131	20.799	20.455	0,98	16.534	0,81	14.168	0,86	25.503	1,80
6132	Porez na nasljedstva i darove	6132	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6133	Porez na kapitalne i financijske transakcije	6133	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6134	Povremeni porezi na imovinu	6134	9.750.072	5.795.990	0,59	7.772.032	1,34	11.331.191	1,46	10.887.709	0,96
6135	Ostali stalni porezi na imovinu	6135	0	0	-	0	-	0	-	0	-
614	Porezi na robu i usluge (šifre 6141 do 6148)	614	1.642.842	782.891	0,48	1.129.539	1,44	2.212.491	1,96	2.690.231	1,22
6141	Porez na dodanu vrijednost	6141	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6142	Porez na promet	6142	1.613.644	766.659	0,48	1.113.108	1,45	2.205.932	1,98	2.672.470	1,21
6143	Posebni porezi i trošarine	6143	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6145	Porezi na korištenje dobara ili izvođenje aktivnosti	6145	29.198	16.232	0,56	16.431	1,01	6.559	0,40	17.761	2,71
6146	Ostali porezi na robu i usluge	6146	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6147	Porez na dobitke od igara na sreću i ostali porezi od igara na sreću	6147	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6148	Naknade za priređivanje igara na sreću	6148	0	0	-	0	-	0	-	0	-
615	Porezi na međunarodnu trgovinu i transakcije (šifre 6151+6152)	615	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6151	Carine i carinske pristojbe	6151	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6152	Ostali porezi na međunarodnu trgovinu i transakcije	6152	0	0	-	0	-	0	-	0	-
616	Ostali prihodi od poreza (šifre 6161 do 6163)	616	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6161	Ostali prihodi od poreza koje plaćaju pravne osobe	6161	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6162	Ostali prihodi od poreza koje plaćaju fizičke osobe	6162	0	0	-	0	-	0	-	0	-
6163	Ostali neraspoređeni prihodi od poreza	6163	0	0	-	0	-	0	-	0	-

prikupljanjem poreza, te pravovremenu naplatu svih dospjelih poreznih obveza.

Izvor: Ministarstvo financija RH, PR-RAS i RAS-funkc za razdoblje 2019. - 2023. (EURO), dostupno na:

<https://mfin.gov.hr/istaknute-teme/lokalna-samouprava/financijski-izvjestaji-jlp-r-s/pr-ras-i-ras-funkc-za-razdoblje-2019-2023-euro/3640?trazi=1&=&page=2>

### 6.3 PROCJENA VELIČINE POREZA NA PRAZNE STAMBENE NEKRETNINE U SPLITU

U Splitu prema popisu stanovništva 2021. ima 77504 stambenih jedinica, od kojih je prema već odrađenoj procjeni 17533 prazno. Prema popisu stanovništva prosječna veličina stana u Splitu iznosi 68 kvadrata.

U Splitu prema Pregledu tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. od strane Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, prosječna cijena kvadrata u Splitu iznosi 2547€ po m<sup>2</sup>. Iako po analizi oglasa objavljeni na najvećem Hrvatskom oglasniku „Njuškalo“ 2024. godine prosječna tražena cijena za kvadrat stana u Splitu iznosi 4061€.

Za potrebe procjene treba postaviti par pretpostavki:

- Uvest će se porez na nekretnine jednak onome u Grčkoj
- Oporezivati će se samo prazne nekretnine, zbog razloga da se ne oporezuju nekretnine koje se koriste za primarno stanovanje te nedostupnosti podataka o broju vlasnika dvije ili više nekretnina

U Grčkoj se porezna osnova temelji na kvadraturi i kreće se u rasponu od 0,001 do 13 eura po metru kvadratnom. Točan iznos se određuje na osnovi brojnih čimbenika: području, vrijednosti i starosti nekretnine, ali za potrebe procjene uzet će se ista osnova koja se koristi u Ateni, gdje stopa za stanove čija se cijena kreće između €2,501 to €3,000/m<sup>2</sup> iznosi €7.6/m<sup>2</sup>. Na to se dodatno veže porezno opterećenje za stanove čija je vrijednost iznad 250 tisuća €, što znači da se stanovi veličine iznad 99 m<sup>2</sup> u Splitu dodatno porezno opterećuju po stopi od 0.55%.

Na temelju analize oglasa na najpopularnijim hrvatskim oglasnicima udio stanova iznad 99 m<sup>2</sup> u ukupnim stanovima se kreće između 8% i 19% a prosjek iznosi 15%. Također, prosječna veličina stanova iznad 99 m<sup>2</sup> za temelje procjene iznosi otprilike 115 m<sup>2</sup>.

Dakle, u poreznu osnovicu za izračun poreza na prazne stambene nekretnine ulazi 17533 jedinice, od toga se 2630 jedinica dodatno oporezuje po stopi od 0.55%.

#### **Osnovni porez za sve stambene jedinice:**

$$68 \text{ m}^2 \times 7.6\text{€} / \text{m}^2 \times 17533 = \mathbf{9,061,054.4\text{€}}$$

#### **Dodatno oporezivanje jedinica vrijednosti iznad 250 tisuća €:**

$$2547 \text{ €} / \text{m}^2 \times 115 \text{ m}^2 = 292,905\text{€} \text{ prosječna vrijednost jedinice}$$

$$(292,905\text{€} - 250,000\text{€}) \times 0.55\% \times 2630 = \mathbf{620,620.83\text{€}}$$

Ako bi Split oporezivao samo prazne nekretnine prema grčkom modelu, grad bi godišnje prema procjeni prikupio približno 9,681,675€. Za usporedbu, Prihodi Grada Splita od poreza na kuće za odmor su značajno niži nego što bi mogli biti zbog nedovoljne naplate. Prema podacima, u 2022. godini ukupno je naplaćeno 14,168.42€. U prvih šest mjeseci 2023. godine, naplaćeno je 10,915 eura poreza na kuće za odmor.

## 7. PREDNOSTI I NEDOSTATCI POREZA NA NEKRETNINE

Porez na nekretnine, kao i svi porezni oblici, ima svoje mnogobrojne prednosti i mane. U današnjem vremenu pokazalo se da prednosti često nadilaze mane, čineći ovaj porez važnim instrumentom u javnim financijama. Osim što osigurava izdašne prihode, porez na nekretnine može se koristiti za ostvarenje stabilizacijskih, redistribucijskih i alokacijskih ciljeva.

Prednosti poreza na nekretnine:

1. **Izdašnost prihoda:** Porez na nekretnine osigurava značajne prihode zbog velike porezne osnovice koja obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost same nekretnine ili oboje. To ga čini vrlo prikladnim za financiranje jedinica lokalne samouprave.
2. **Teško izbjegavanje:** Zbog vidljivosti porezne osnovice, teško je izbjeći plaćanje ovog poreza u usporedbi s porezom na dohodak ili dobit. Vidljivost i neizbježnost osnovice smanjuju mogućnost utaje poreza.
3. **Jednostavno administriranje:** Nakon uvođenja, administriranje poreza na nekretnine postaje jednostavno i jeftino, što smanjuje troškove za porezne uprave. Također može utjecati na povećanje kvalitete upravljanja i postupanja lokalnih vlasti.
4. **Korektivna funkcija:** Porezom na dohodak se ne može oporezivati sve vrste dohotka, naime većina dohotka se iskorištava za kupnju nekretnina ili novih poslovnih zemljišta i tvornica.
5. **Socijalna funkcija:** Porez na nekretnine može usporiti koncentraciju bogatstva, čime se doprinosi smanjenju socijalnih nejednakosti.
6. **Uređenje tržišta nekretnina:** Administriranjem poreza dolazi do uređenja tržišta nekretnina, potiče se korištenje nekretnina koje se inače ne bi koristile, te se demoralizira držanje nekretnina koje se ne koriste.
7. **Razvoj i prenamjena zemljišta:** Različite stope poreza ovisno o namjeni zemljišta mogu potaknuti razvoj i prenamjenu zemljišta, čime se doprinosi planskom razvoju urbanih i ruralnih područja.

Nedostatci poreza na nekretnine:

1. **Dvostruko oporezivanje:** Jedan od glavnih prigovora je da ovaj porez dovodi do dvostrukog oporezivanja iste osnovice, tj. dohotka. Dohodak se oporezuje kad se zaradi, a zatim opet kad se koristi za kupnju nekretnine.
2. **Oporezivanje procijenjene vrijednosti:** Oporezivanje nekretnina temelji se na procijenjenoj vrijednosti, što nije u skladu s načelom da se oporezuju stvarne, a ne procijenjene veličine. To može dovesti do nepravednih poreznih opterećenja.
3. **Porez na supstancu:** Budući da ovaj porez može prisiliti vlasnika da proda nekretninu, može se smatrati porezom na supstancu, što može biti vrlo nepopularno među građanima.

4. **Slaba sposobnost narastanja:** Porez na nekretnine ima slabiju sposobnost narastanja prihoda u usporedbi s povećanjem osnovice, tj. prihodi od poreza rastu sporije od povećanja osnovice, što može ograničiti njegovu učinkovitost u dugoročnom financiranju javnih potreba.
5. **Neuzimanje u obzir osobnih okolnosti:** Utvrđivanje osnovice ne uzima u obzir osobne okolnosti vlasnika nekretnine, što može dovesti do nepravednih poreznih opterećenja.
6. **Nezadovoljstvo poreznih obveznika:** Procjena osnovice često izaziva nezadovoljstvo poreznih obveznika koji smatraju da porezna osnovica nije točno procijenjena. Ovo nezadovoljstvo može dovesti do otpora uvođenju poreza.
7. **Skup i dugotrajan proces uvođenja:** Uvođenje poreza na nekretnine zahtijeva ustrojavanje fiskalnog katastra i procjenu vrijednosti nekretnina, što je skup i dugotrajan proces.
8. **Utaja poreza:** Iako je porez na nekretnine teže izbjeći od nekih drugih poreza, ipak postoji mogućnost utaje, osobito ako administracija nije učinkovita.
9. **Neostvarivanje redistribucijskih ciljeva:** Kritičari često ističu da porez na nekretnine ne ostvaruje uvijek ciljeve redistribucijske politike, osobito ako porezna osnovica nije pravedno određena.
10. **Zadiranje u privatnost:** Provedba poreza može uključivati detaljna istraživanja privatnih imovinskih stanja, što može narušiti privatnost poreznih obveznika.

Uvođenje poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj je tema koja se često raspravlja u poslovnim, znanstvenim krugovima i medijima. Prvi prijedlog nacrta zakona o porezu na nekretnine napravljen je 2012. godine prije ulaska Hrvatske u Europsku uniju. Jedan od pristupnih uvjeta EU bio je upravo uvođenje ovog poreza (Pleština, 2019.).

Prema prijedlogu iz 2012. godine, porez na nekretnine zamijenio bi komunalnu naknadu i porez na kuće za odmor, objedinjujući ih u vrijednosni porez na nekretnine. Predmet oporezivanja bile bi sve nekretnine, izgrađene i neizgrađene, unutar granica građevnog područja naselja, prema prostornom planu. Porezna osnovica bila bi 70 posto fiskalne vrijednosti nekretnine, dok bi porezna stopa iznosila 1,5 posto (Pleština, 2019.).

Najveća prepreka uvođenju poreza na nekretnine u Hrvatskoj je otpor građana koji smatraju da ovaj porez donosi dodatni namet u već prekomplikiranom i nepravednom poreznom sustavu. Također, velika prepreka je nemogućnost koordinacije između različitih baza podataka u zemlji.

Porez na nekretnine ima brojne prednosti, uključujući izdašne prihode za lokalne vlasti, teško izbjegavanje i socijalnu funkciju. Međutim, ima i značajne nedostatke poput dvostrukog oporezivanja, oporezivanja procijenjene vrijednosti, neuzimanja u obzir osobnih okolnosti i nezadovoljstva poreznih obveznika. Uvođenje ovog poreza u Hrvatskoj suočeno je s brojnim izazovima ali unatoč kritikama, porez na nekretnine može biti koristan alat za postizanje fiskalnih i socio-ekonomskih ciljeva.

## 8. ZAKLJUČAK

Fenomen praznih stanova u Hrvatskoj postaje sve izraženija i učestalija tema. Mnoge europske države suočile su se s istim problemom, pri čemu su gotovo sve poreznim mjerama na nekretnine tražile rješenje na neki način. Najpoznatiji od njih je porez na nekretnine koji se može koristiti za rješavanje problema praznih stanova kroz utjecaj na njihove tržišne cijene. Njime se nastoji kazniti držanje "mrtvog kapitala" - praznih nekretnina - kako bi vlasnici preispitali svoja ulaganja te, izbjegavajući dodatne porezne obveze, svoje nekretnine stavili u funkciju. Najčešći oblik ovog poreza primjenjuje se na prazne nekretnine i one u kratkoročnom najmu, s ciljem poticanja dugoročnog iznajmljivanja i funkcionalnog korištenja kapitala.

Iako se uspješnost ovog poreza očitovala u europskim zemljama kroz povećanje ponude nekretnina i stabilizaciju ili smanjenje cijena, njegov učinak uvelike ovisi o specifičnim okolnostima koje uzrokuju trenutačno stanje u Hrvatskoj. U ruralnim sredinama, na primjer, prazne nekretnine često su posljedica dugotrajne depopulacije, te nikakav porez neće uspjeti vratiti te objekte u upotrebu. U turističkim destinacijama, potražnja drastično opada tijekom zime, dok u urbanim sredinama složeni pravni odnosi između stanara i vlasnika mogu odvratiti vlasnike od iznajmljivanja svojih nekretnina.

Ključna komponenta poreza na nekretnine bila bi njegovo određivanje na lokalnoj razini, uz omogućavanje viših stopa u područjima s visokom cjelogodišnjom potražnjom, dok bi u ruralnim sredinama porez mogao biti minimalan ili potpuno izostavljen. Porez bi trebao utjecati na isplativost držanja nekretnina kao oblika "štednje vrijednosti", potičući vlasnike na iznajmljivanje kako bi povećali rentabilnost svoje investicije i izbjegli troškove poreza. Međutim, tržište najma u Hrvatskoj nije jednoliko; dugogodišnja tradicija navodi kreditno sposobne građane da kupe nekretninu, dok na tržištu najma ostaju oni koji žele privremeno boraviti ili koje banke smatraju kreditno nesposobnima.

Jedan od načina prevladavanja ove prepreke bila bi učinkovita uporaba prikupljenih poreznih sredstava, primjerice kroz zaštitu najmodavaca u slučaju neplaćanja ili potporu najmoprimcima za dugoročni najam. Zemlje poput Grčke, Italije, Njemačke i Kine, koje su se također suočile s velikim brojem praznih nekretnina, dokaz su da porez može imati prednosti: povećava ponudu nekretnina i smanjuje cijene. No, jedna od prepreka učinkovitosti poreza u Hrvatskoj je društveni status koji nekretnine uživaju; vlasništvo nad nekretninom duboko je ukorijenjeno u kulturi, slično kao u Japanu, gdje porez ima ograničen utjecaj.

Komplikacije poreznog sustava uvođenjem novih poreza mogu dovesti do većeg nezadovoljstva i povećanja poreznih utaja. I u Hrvatskoj se sama najava poreza na nekretnine već susrela s oštrom oporbom stanovništva, a reakcija vlasnika na taj porez ovisi o nizu faktora koji se ne mogu sa sigurnošću predvidjeti. Ipak, iskustva drugih razvijenih zemalja i učinkovito korištenje prikupljenih sredstava mogli bi povećati dostupnost stambenih opcija za građane Hrvatske. Svrha poreza ne bi trebala biti dodatno porezno opterećenje, već redistribucija poreznih prihoda na način koji bi pozitivno utjecao na problem praznih stanova, uz moguće porezne olakšice za specifične situacije.

## LITERATURA

Alexandri, G., & Janoschka, M. (2017). Who Loses and Who Wins in a Housing Crisis? Lessons From Spain and Greece for a Nuanced Understanding of Dispossession. Published online: 26 June 2017.

Cokarić, M. (2019). Karakteristike gradskih poreza u Republici Hrvatskoj na primjeru grada Splita [Undergraduate thesis, University of Split, Faculty of Economics Split]. Pristupljeno 13. svibnja 2024. s <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:124:324979>

Didak, M. (2023). Analiza tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. - 2022. [Undergraduate thesis, University of Split, Faculty of Economics Split].

Dolls, M., Gstrein, D., Krolage, C., & Neumeier, F. (2022). How do taxation and regulation affect the real estate market? Big-data-based economic insights. *EconPol Forum*, 5(23).

Državni zavod za statistiku RH. (2018). Statistički ljetopis 2018. Pristupljeno 20. svibnja 2024., s [https://web.dzs.hr/Hrv/Archive/arh\\_stat\\_year.htm](https://web.dzs.hr/Hrv/Archive/arh_stat_year.htm)

Državni zavod za statistiku RH. (2023, 12. prosinca). Broj nastanjenih stanova smanjio se za 4,2%, a broj privremeno nenastanjenih stanova povećao se za 43%. Pristupljeno 9. svibnja 2024. s <https://www.dzs.hr/>

Garcia-Herrero, A., & Fernández de Lis, S. (2008, rujna). The Housing Boom and Bust in Spain: Impact of the Securitisation Model and Dynamic Provisioning (Economic Research Department No. 080).

GetGoldenVisa. (2024, 19. travnja). Property taxes in Greece: The ultimate guide. Pristupljeno 11. svibnja 2024. s <https://getgoldenvisa.com/greece-property-taxes>

Grad Split. (2023). Nacrt prijedloga Proračuna Grada Splita za 2024. godinu s projekcijama za 2025. i 2026. godinu. [Nacrt prijedloga proračuna]. Strateški dokumenti: Proračun. S <https://split.hr/gradska-uprava/proracun>

Grad Split. (2024). Proračun u malom Grada Splita za 2024. [Proračun]. Strateški dokumenti: Proračun. Pristupljeno 20. svibnja 2024., s <https://split.hr/gradska-uprava/proracun>

Guilfoyle, J. P. (2000). The effect of property taxes on home values. *Journal of Real Estate Literature*, 8(2), 111-127. Pristupljeno 15. svibnja 2024. s <https://www.jstor.org/stable/44103400>

Hirayama, Y. (2022, February 1). Land and homes and the Japanese: The dream of “My Home” ownership for the masses—The reality of inheritance by the elderly requires a fluidization policy. *Society*, (69).

Kesner-Škreb, M. (2009). Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina. Newsletter: Povremeno glasilo Instituta za javne financije, 11, 1-8. Preuzeto 15. svibnja 2024., s <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:242:440031>

Korda, Z. (2023, April 27). Provjerili smo razlike između dnevnog i dugoročnog najma: Što se više isplati? Tportal. Pristupljeno 16. kolovoza 2024 s <https://www.tportal.hr/biznis/clanak/provjerili-smo-razlike-izmedu-dnevnog-i-dugorocnog-najma-sto-se-vise-isplati-foto-20230427>

Li, J., & Florez-Perez, L. (2023). Impact of property tax on housing price: An analysis for real estate development and sustainable renewal. *Highlights in Business Economics and Management*, 5, 390-399. <https://doi.org/10.54097/hbem.v5i.5111>

Local Housing Solutions. (2021, May 17). Tax incentives for the maintenance and rehabilitation of unsubsidized affordable rental properties. Pristupljeno 21. kolovoza 2024 s <https://localhousingsolutions.org/housing-policy-library/tax-incentives-for-the-maintenance-and-rehabilitation-of-unsubsidized-affordable-rental-properties/>

Lončar, S., & Pavić, D. (2020). Areas with abandoned and vacant properties in Croatia: A plea for recognition, research, policies and the development of regeneration strategies. *Etnološka tribina*, 43(50), 197-237. <https://doi.org/10.15378/1848-9540.2020.43.09>

Lončar, Z. (2021, November 16). Paying property tax in Italy? Here's your 2021-2022 guide. *Wise*. Pristupljeno 21. kolovoza 2024 s <https://wise.com/gb/blog/property-tax-in-italy>

Lovrinčević, V. (n.d.). Porez na nekretnine u EU-u i implikacije za Hrvatsku. *Stručni rad*, UDK 336.2(497.5), Ekonomski fakultet u Osijeku.

McFarland, J. (2017, 1. kolovoza). Canada's cooling experiment. *Real Estate Reporter*.

Ministarstvo financija RH. (2019). PR-RAS i RAS-funkc za razdoblje 2019. - 2023. (EURO). Pristupljeno 12. svibnja 2024. s <https://mfin.gov.hr/istaknute-teme/lokalna-samouprava/financijski-izvjestaji-jlp-r-s/pr-ras-i-ras-funkc-za-razdoblje-2019-2023-euro/3640?trazi=1&=&page=2>

MoveSmartly. (2018, travnja). A sticky end: Lessons learned from Toronto's 2017 real estate bubble. Pristupljeno 10. svibnja 2024. s <https://www.movesmartly.com/lessons-learned-from-toronto-2017-real-estate-bubble>

Obajdin, M. (2024). Statistička analiza tržišta nekretnina u Hrvatskoj. [Undergraduate thesis, University of Zagreb, Faculty of Economics and Business].

Poghosyan, T. (2016). Can property taxes reduce house price volatility? Evidence from U.S. regions. *IMF Working Paper*, WP/16/216, International Monetary Fund, Fiscal Affairs Department.

Pleština, J. (2019). Učinci uvođenja poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj [Undergraduate thesis, University of Split, Faculty of Economics Split].

Pleština, J. (2019). Učinci uvođenja poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj [Undergraduate thesis, University of Split, Faculty of Economics Split].

Rašić Bakarić, I. (2014). Osnovne značajke poreza na nekretnine: njegova primjena u Hrvatskoj i ostalim zemljama članicama Europske unije. *Pregledni članak*, UDK 336.226.212.1, JEL Classification H220, K34. Ekonomski institut, Zagreb.

Roso, J. (2022). Mogućnosti i učinci uvođenja poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj. [Undergraduate thesis, University of Split, Faculty of Economics Split].

Scruggs, G. (2020, veljače 11). To Address the Housing Crisis, Barcelona Is Repairing and Renting Vacant Apartments. *Next City*. <https://nextcity.org/urbanist-news/to-address-housing-crisis-barcelona-repairing-renting-vacant-apartments>



Sommer, K., & Sullivan, P. (2018). Implications of US tax policy for house prices, rents, and homeownership. *American Economic Review*, 108(2), 241-274. <https://doi.org/10.1257/aer.20141751>

Statista. (n.d.). Annual change of the house price index for new and existing homes in Spain from 2007 to 2022. Pristupljeno 21. svibnja 2024. s <https://www.statista.com/statistics/775774/house-price-inflation-rate-in-spain/>

Vaic. (2023, 29. lipnja). Porezne posebnosti i razlike u Njemačkoj i Hrvatskoj. Pristupljeno 11. svibnja 2024. s <https://vaic.hr/hr/porezne-posebnosti-i-razlike-u-njemackoj-i-hrvatskoj/>

Vukojević, Z. (2017). Djelovanje poreza na promet nekretnina na tržište nekretnina. [Master's thesis, University of Split, Faculty of Economics Split].

Zhang, X., & Guo, L. (n.d.). Institute of Economics, Chinese Academy of Social Sciences. No. 2, Yuetan North Street, Fuwai, Xicheng District, Beijing 100836, China.

## SAŽETAK

Ovaj rad istražuje upotrebu poreznih politika kao alata za rješavanje problema praznih nekretnina u Hrvatskoj, s posebnim fokusom na Splitu i Zagrebu. Analizira uzroke praznih nekretnina i povijesni kontekst napuštenih stambenih objekata. Posebno se ističe uloga poreza na nekretnine u Hrvatskoj i Europskoj uniji te njihov utjecaj na cijene stanova i najamnine.

Rad razmatra potencijalne strategije unutar poreznih politika za rješavanje problema praznih nekretnina, uključujući regulatorne mehanizme za poticanje iznajmljivanja nekretnina i smanjenje broja praznih objekata. Prijedlozi poput poreznih poticaja za iznajmljivanje praznih objekata i uvođenje poreza na prazne nekretnine razmatraju se kao načini za promicanje održivog urbanog razvoja i bolju iskorištenost stambenih resursa.

Dodatno, ističe se značaj poreznih politika u oblikovanju tržišta nekretnina i njihov potencijal za rješavanje izazova koje prazne nekretnine predstavljaju. Raspravlja se i o poreznoj strukturi u Splitu, s posebnim naglaskom na poreze na kuće za odmor i potrošnju, kao i procjenu poreza na prazne stambene objekte.

Ključne riječi: Porezna politika, Porez na nekretnine, Problem praznih stanova

## **SUMMARY**

This paper investigates the use of tax policies as a tool for addressing the problem of vacant properties in Croatia, with a particular focus on Split and Zagreb. It analyzes the causes of vacant properties and the historical context of abandoned residential buildings. The role of property taxes in Croatia and the European Union, and their impact on housing prices and rents, is particularly emphasized.

The paper examines potential strategies within tax policies for solving the problem of vacant properties, including regulatory mechanisms to encourage the rental of properties and reduce the number of vacant units. Proposals such as tax incentives for renting vacant properties and the introduction of a tax on vacant properties are considered as ways to promote sustainable urban development and better utilization of housing resources.

Additionally, the significant role of tax policies in shaping the real estate market and their potential to address the challenges posed by vacant properties are highlighted. The paper also discusses the tax structure in Split, with a special emphasis on taxes on holiday homes and consumption, as well as the assessment of taxes on vacant residential properties.

Keywords: Tax policy, Property tax, Vacant housing problem