

# Airbnb: še bodo goljufije, če ne bo poenostavitve

Ministrstvo za gospodarstvo obljublja: pripravljamo enostavnejša pravila igre za oddajanje turistom

TANJA SMREKAR  
tanja.smrekar@finance.si

»Komu pa se plača oddajati stanovanje prek spletnega posrednika namestitev Airbnb čisto po predpisih? Pravila so namreč tako zelo zapletena, da če tudi si to želite, dvomim, da vam bo vedno uspelo,« pravi eden od poznavalcev kratkotrajnega oddajanja stanovanj (predvsem turistom) v najem. Prva ovira je: dovoljenje vaših sosedov.

»Zaradi birokratskih ovir državljanji tvegajo in stanovanja oddajajo na črno, ne plačujejo turistične takse, ne prijavljajo prihodkov,« med drugim opozarja tudi eden od pobudnikov sprememb Vasja Veber. Drugi pa se posla sploh ne grejo - nočejo tvegati kazni države, zato tudi služijo ne. Tako izgubljajo vsi.

Na ministrstvu za gospodarstvo trdijo, da naj bi z medresorsko delovno skupino, ki jo ustanovljajo, rešili vrsto birokratskih zapletov. A skupino menda z drugimi ministri oblikujejo že mesece (vsaj to nameravajo), s tem pa se izgublja denar, gospodarska pobuda - in to zdaj, na vrhuncu turistične sezone.

Bodo pa v skupini verjetno predstavniki precej ministrstev, od tistega za javno upravo,

gospodarstvo, okolje in prostor do ministrstva za notranje zadeve in delo, morda tudi za finance. Namreč, gre za vprašanja soglasij sosedov, prijave gostov na policijo, plačevanja turističnih taks, kategorizacije objekta, pa tudi davkov in prispevkov. Civilna pobuda pod okriljem Vasje Vebera sicer želi, da odpade denimo zdaj potrebno soglasje sosedov, pa da se poenostavi plačevanje taks in obveščanje policije in Fursa (več pišemo v nadaljevanju).

## Slovenija, dežela mojstrov komplikacije

»Zanimivo v Sloveniji je to, da je vse, kar ni legalno ali je na meji, zelo enostavno. Če pa hočeš delati po predpisih, znamo vse zelo zakomplicirati,« pravi ocenjevalec kategorizacij, sicer namestnik direktorja Zavoda Gostoljubnost slovenskih domov Uroš Buda.

Denimo za povsem pravilno oddajanje stanovanj turistom bi morali upoštevati zakon o gostinski dejavnosti. Torej, če bi stanovanje v Sloveniji turistom oddajali kot registrirana fizična oseba sobodajalec (brez s. p.), stanovanja ne smete imeti oddanega za več kot pet mesecev v koledarskem letu, gostom lahko ponudite do največ 15 ležišč, vpisati pa se morate v Poslovni register Slovenije, napraviti kategorizacijo objekta (načelo-



**V Sloveniji je vse, kar ni legalno ali je na meji, zelo enostavno. Če pa hočeš delati po predpisih, znamo vse zelo zakomplicirati.**

■ Uroš Buda, ocenjevalec kategorizacij, sicer namestnik direktorja Zavoda Gostoljubnost slovenskih domov

ma za manjše objekte z manj zvezdicami kategorizacijo opravite sami). Poleg tega morate prijavljati dohodke na finančno upravo, policiji, občini plačujete turistično takso (prek vas jo sicer plača gost).

Če stanovanje oddajate več kot pet mesecev v letu ali imate



■ Boste po novem lažje oddajali stanovanja prek Airbnb? Na ministrstvih šele ustanovljajo delovno skupino, ki bo iskala rešitve, medtem pa ljudje, pravijo poznavalci, stanovanja oddajajo na črno - zapletov z izpolnjevanjem predpisov je preveč.

več kot 15 ležišč, morate registrirati dejavnost, torej espe. Ali pa morate imeti podjetje.

## Oddajanje po stanovanjskem zakoniku? Tvegano!

Kot opozarja Buda, nikjer ne piše, da stanovanja ne mo-

rete oddajati po stanovanjskem zakoniku - torej imate sklenjeno najemno pogodbo (kot za običajne najemnike) in plačujete cedularni davek (več o obdavčitvi piše v okvirju). V tem primeru niti soglasja sosedov ne potrebujete. Vendar pa pri tem ne gre

za turistično oddajanje, prijavi pa vas lahko že sosedji (in težav z njimi si res ne želite), katerih soglasje v tem primeru tudi nimate. Ne nazadnje si lahko nakopljete inšpekcijo s Fursa, ki bo ugotavljala, ali v resnici ne opravljate turistične dejavnosti.

## Katere davke morate plačati za turistično oddajanje stanovanj

Pri oddajanju stanovanj ločimo:

- oddajanje v najem - oddajanje za daljše obdobje,
- sobodajalec - osebe, ki imajo poseben status (ni treba registrirati s. p.), pogoj je, da ne oddajajo stanovanja več kot pet mesecev v letu in imajo največ 15 ležišč (registriranih je 1.215 oseb), in
- samostojni podjetniki posamezniki (torej tisti, ki oddajajo sobe več kot pet mesecev in imajo več kot 15 ležišč).

Torej, če oddajate stanovanje osebam, ki niso turisti (gre za navadno oddajanje), potem plačate davek od dajanja premoženja v najem. Načeloma velja: od letnega prihodka odštejete normirane stroške v višini desetih odstotkov prihodka (razen če imate račune za, denimo, obnovo stanovanja, potem lahko upoštevate dejanske stroške). Kar ostane, je davčna osnova, od katere plačate 25 odstotkov davka. Tako bi bilo vsaj najbolj prav, čeprav, kot opozarja ocenjevalec za kategorizacije objektov Uroš Buda, nikjer ne piše, da s tujcem ne morete skleniti takšne najemne pogodbe, pa četudi za dva dni.

Če stanovanje oddajate turistom kot fizična oseba sobodajalec ali kot samostojni podjetnik, velja naslednje: z vidika dohodnine se šteje, kot da

opravljate gostinsko dejavnost, obdavčeno z dohodkom iz dejavnosti (davčna lestvica je med 16 in 50 odstotki). Poleg tega morate plačevati prispevke za pokojninsko in zdravstveno zavarovanje. Če ste sobodajalec (fizična oseba) z do 15 ležišč in stanovanja ne oddajate več kot pet mesecev, plačate pavšalni znesek, če pa imate denimo s. p., plačujete zavarovanje za zdravstvo in pokojnino glede na dohodke oziroma dobiček.

Lahko imate torej registrirano dejavnost kot s. p. ali kot podjetje in potem je temu ustrezna tudi obdavčitev. V tem primeru sicer lahko sobe turistom oddajate skozi vse leto, obdavčitev pa je lahko pavšalna (prihodki ne smejo presegaati več kot sto tisoč evrov, če je pri zavezancu neprekinjeno vsaj pet mesecev za poln delovni čas zavarovana vsaj ena oseba, sicer je ta meja 50 tisočakov). Če je obdavčitev pavšalna, espeji od davčne osnove plačajo 20-odstotni davek, podjetja pa 17 odstotkov davka od dohodkov pravnih oseb. Lahko ste obdavčeni tudi po dejanskih prihodkih in odhodkih (espeji so v tem primeru obdavčeni po davčni lestvici, podjetja pa plačajo 17-odstotni davek; davčna osnova so prihodki minus davčno priznani odhodki).

## Predlogi za poenostavitve

Vasja Veber je ministrstvu že poslal svoje predloge za poenostavitve. O teh naj bi v skupini tudi razpravljali. Kakšni so?

### Dovoljenje sosedov

■ Če gre za klasično, neturistično oddajanje, dovoljenja sosedov ne potrebujete. Če gre za oddajanje turistom, potrebujete soglasje 75 odstotkov stanovalcev (če gre seveda za večstanovanjsko stavbo) in hkrati od neposrednih mejašev (tistih, s katerimi si delite stene), pravi Alma Pašanović iz SPL.

A 75-odstotno soglasje sosedov je pri nas težko dobiti, pravi Veber, ki predlaga, da bi zahtevo po soglasjih sosedov nadomestili z zahtevo po primerni zavarovalni polici za odgovornost lastnika za morebitno škodo, povzročeno na skupni lastnini. Drugi predlog, ki ga omenja Buda, je, da se stanovalci v pogodbi o medsebojnih razmerjih vnaprej dogovorijo, katere mirne dejavnosti se lahko opravljajo v hišah.

### Kategorizacija

■ Klasična hotelska registracija se zdi Vebru nepomembna. S sodobnimi tržnimi potmi so nastali novi standardi kategorizacij, kjer gosti opisujejo storitve. Buda sicer meni, naj kategorizacija ostane - a naj bo prosto-voljna.

### Prijava gostov in taksa

■ Prijavo gostov bi lahko opravili na enem mestu, torej na tistem, kjer se tudi registrira stanovanje za oddajanje turistom. Tam bi podatke dobila denimo tudi policija pa tudi Furs, pravi Veber. S tem bi bili dostopni tudi podatki za obračun turistične takse. Zato se prek tega sistema lahko plača še taksa (denimo prek plačilne kartice). Veber predlaga še odpravo knjige gostov - tako ali tako bi bili vsi podatki zbrani na prejemljenem portalu.

### Stran z DDV

■ Spletni servisi zaračunavajo do 15-odstotno provizijo, od katere zaračunajo tudi DDV, zato Furs zahteva, da se uporabniki registrirajo kot zavezanci za DDV. Zneski so tako nizki, da gre bolj ali manj le za zaplete za zavezance (www.finance.si/8818565).

### Spletna registracija

■ Prek spletnega servisa bi lahko opravili postopek registracije oddajanja stanovanj turistom.

### Vavčerji

■ Ena od možnosti za popolno poenostavitve so tudi vavčerji. Skratka, te bi plačevali posamezniki, ki oddajajo stanovanje v turistične namene, glede na neki povprečni prihodek oziroma letno zasedenost za določeno območje. Zadnja rešitev je sicer zaradi pridobivanja podatkov bolj zapletena.