

Valsts zemes dienesta
Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes
(izveidota, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta ģenerāldirektora p.i.
O.Geitus-Eitvinas 2012.gada 20.aprīļa rīkojumu Nr.1-07/33)

PROTOKOLS

02.05.2016.

Nr.10-02/2

Rīgā, 11.novembra krastmalā 31, 513.telpa

Sēde Nr.6

2016.gada 5.aprīlī

1. Sēdes dalībnieki:

<i>Padomes locekļi:</i>	
Gatis Kalniņš	Valsts zemes dienests
Edvīns Kāpostiņš	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Jekaterina Macuka	Tieslietu ministrija
Sanita Šķiltere	Latvijas Pašvaldību savienība
Daina Robežniece	Finanšu ministrija
Astra Kaļāne	Finanšu ministrija
Jānis Biernis	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Vivita Baumanē	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
Aina Palabinska	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
<i>Pieaicinātie:</i>	
Oskars Gabrusenoks	Valsts zemes dienests
Rīta Pētersone	Valsts zemes dienests
Jānis Skaris	Valsts zemes dienests
Māris Grīnbergs	Valsts zemes dienests
Jana Supe	Valsts zemes dienests
Sandra Vīgante	Valsts zemes dienests

Sēdi vada : Elita Baklāne-Ansberga, VZD ģenerāldirektore - Padomes priekšsēdētāja

Sēdi protokolē: Santa Bindere, NĪVD Vērtēšanas attīstības un analīzes daļas vadītāja vietniece

Sēde sākas plkst.13:00

2. Darba kārtība:

- 2.1. Par jauno kadastrālās vērtēšanas ciklu – izmaiņām kadastrālajās vērtībās
- 2.2. Par nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma samērīgumu – priekšlikumiem nekustamā īpašuma nodokļa politikas veidošanai
- 2.3. Diskusija par nekustamā īpašuma nodokļa politikas jautājumiem.

3. Darba kārtības jautājumu izskatīšana

Sēdes sākumā E.Baklāne-Ansberga padomes locekļus iepazīstina ar valdošās koalīcijas pieņemto lēmumu šogad neapstiprināt VZD izstrādāto jauno kadastrālo vērtību bāzi 2017./2018.gadam, bet to atlikt uz vienu gadu, lai pilnveidotu nekustamā īpašuma nodokļa politiku dzīvojamām īpašumiem.

3.1. §. Par jauno kadastrālās vērtēšanas ciklu – izmaiņām kadastrālajās vērtībās. G.Kalniņš iepazīstina ar sagatavoto Ministru kabineta noteikumu projektu par kadastrālo vērtību bāzi 2018.-2019.gadam (turpmāk – noteikumu projekts), norādot, ka ar to tiek panākta labāka kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgum visos īpašumu segmentos, īpaši mājokļu segmentā, kur ieviešot pilnveidotu aprēķina modeli daudzfunkcionālām ēkām, tiek noteiktas augstākas bāzes vērtības jauno projektu dzīvokļiem, savukārt jauno savrupmāju un īpaši dārgo (ekskluzīvo) īpašumu kadastrālo vērtību atbilstība risināta, sadalot sīkāk vērtību zonas, nodalot jaunās apbūves teritorijas. Noteikumu projektā ietvertas izmaiņas arī kultūrvēsturisko apgrūtinājumu izvērtēšanā renovētajām ēkām un zemei. Padomes locekļiem kadastrālo vērtību izmaiņas atspoguļoja valstī kopumā, Pierīgas pašvaldību teritorijās, kā arī ar konkrētiem zemes, ēku un dzīvokļu piemēriem dažādās Latvijas teritorijās. Uzmanību vērsa uz neatbilstošajiem objektu datiem (zemes lietošanas mērķiem, ēkas lietošanas veidiem) Kadastra informācijas sistēmā, dēļ kuriem veidojas neloģiskas un nepareizas kadastrālās vērtības jau šobrīd un tādas būs arī ar jauno vērtību bāzi, ja nesakārtosies dati.

- ❖ S.Šķiltere – vēlas noskaidrot, kur būs pieejams noteikumu projekts, lai iepazītos ar jaunajām bāzes vērtībām. Lai vērtētu noteikumu projektu, interesē Rīgas centra apbūvē esošo ēku 1 m² vērtības dažāda veida ēkām - jaunajiem projektiem, paneļveida/sērijveida ēkām un pilnībā renovētām “ekskluzīvām” ēkām, kādas ir klusajā centrā.
- ❖ E.Baklāne-Ansberga – noteikumu projekts ar jaunajām bāzes vērtībām visām īpašumu grupām būs pieejams mūsu mājas lapās. Savukārt portālā www.kadastrs.lv izveidosim bezmaksas tematisko karti ar vērtību līmeņiem un jaunajām bāzes vērtībām dzīvojamām īpašumiem.
- ❖ S.Šķiltere – jau pagājušajā (2015.) gadā līdz tirgus vērtības līmenim pietuvināja kadastrālās vērtības lauku īpašumiem, kāpēc tas jādara atkal šogad.
- ❖ R.Pētersone – lauku zeme ir viens no segmentiem, kurā cenu kāpums turpinājās arī 2014. un 2015.gadā, cenas ir dubultojušās un mazāk par 1000 EUR/ha lauksaimniecības zemi tirgū iegādāties nevar. Kadastrālo vērtību bāze, kas stājās spēkā 2016.gadā, bija balstīta uz 2011. un 2012.gada tirgus darījumiem.
- ❖ A.Kaļāne – bijām sapratuši, ka lauku zemei vairs būtiski kadastrālās vērtības nekāps, tāpēc pagājušajā gadā izveidojām instrumentu nekustamā īpašuma nodokļa pieauguma ierobežošanai.
- ❖ G.Kalniņš – lauku zemei kadastrālo vērtību bāze, kas stājās spēkā 2016.gadā, netika vienlaicīgi apstiprināta ar pārējo īpašumu grupu bāzi 2014.gadā, to kadastrālo vērtību kāpuma dēļ atlika uz gadu, taču tirgū cenu kāpums turpinājās, kā rezultātā kadastrālo vērtību atbilstība pasliktinājās, sasniedzot 44%, kas šobrīd neatbilst Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā noteiktajai 85% atbilstībai vidējām tirgus cenām.
- ❖ S.Šķiltere – nav izprotams VZD skaidrojums par kadastrālo vērtību bāzes neatbilstību tirgum, ko norādāt ikreiz paaugstinot vērtību bāzi.
- ❖ R.Pētersone – VZD pienākums ir informēt sabiedrību par to, kādā mērā kadastrālās vērtības atbilst vai neatbilst vērtībām tirgū.
- ❖ J.Biernis – VZD ir paveicis labu darbu, vērtēšanas algoritmi paliek izvērstāki un atbilstošāki, vērtēšanas sistēma pamazām sakārtojas. Šobrīd problēma vairs nav kadastrālajās vērtībās, bet gan dažādajās nodokļa likmēs. Lai īpašniekiem nodokļa slogs nebūtu nepanesams, ir nepieciešams mainīt esošo nodokļa politiku.

Padomes locekļi vienojās, ka jaunais noteikumu projekts ievietojams VZD mājas lapā, lai pēc iespējas vairāk interesentu gan pašvaldības, gan iedzīvotāji ar to varētu iepazīties.

4. §. Par nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma samērīgumu – priekšlikumiem nekustamā īpašuma nodokļa politikas veidošanai. J.Skaris iepazīstina ar VZD argumentāciju un redzējumu, kāpēc kadastrālās vērtēšanas sistēmai Latvijā ir jābalstās uz NĪ tirgu, jo tā rada iespēju taisnīgam nodokļu sadalījumam starp maksātājiem un tai ir pozitīva ietekme uz valsts ilgtspējīgu sociāli ekonomisko attīstību. Informē par dažādos starptautiskos un vietējas nozīmes nodokļu politikas dokumentos norādītajiem kritērijiem atbilstoša nodokļa aprēķinam, kā arī piedāvā iespējamus variantus Latvijā esošās nodokļa politikas pilnveidošanai – atcelt progresivitātes likmes mājokļiem, ieviest neapliekamo minimumu, ieviest vienotu nodokļa likmi mājokļiem utml. Ar konkrētiem objektu piemēriem iepazīstina ar iespējamo nodokļa apmēru katram variantam. Taisnīgas un pārdomātas nodokļa politikas risināšanai sniedz priekšlikumu pārskatīt vērtības atbilstības koeficientu, ko var noteikt valstī vienu (šobrīd Latvijā 85% jeb 0.85, Zviedrijā 0.75), kā arī diferencēt pa īpašumu grupām, piemēram, lauksaimniecības īpašumiem noteikt atbilstības līmeni 0.5. Padomes locekļus iepazīstina arī ar sagatavotajiem grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā, atbilstoši kuriem jauno vērtību bāzi kadastrālo vērtību aprēķinam izmantos 2018.gadā, tādejādi būs pietiekošs laiks taisnīgas un izsvērtas nodokļa politikas izstrādei mājokļiem, kuriem vērtību kāpums būs vis ievērojamākais.

- ❖ E.Baklāne-Ansberga – akcentējot variantu par vienoto nodokļa likmi, gribam parādīt ka šobrīd nodokļa slogs uz īpašuma vērtību ir netaisnīgs, jo zemei piemēro ļoti lielu likmi (1.5%), līdz ar to pēc vērtības dārgajās teritorijās lielāko nodokļa slogu veido tieši zemes komponente, kamēr pārējā daļā (kur vērtības ir zemākas) tai svars ir niecīgs.
- ❖ J.Biernis – vērtējot īpašumu vienoti (īpaši dzīvokļus) viennozīmīgi var panākt labāku rezultātu ne tikai vērtībā, bet arī nodokļa maksājumā, ja ir vienota likme. Tāpat jebkuram vieglāk ir uztverama viena likme nevis tās ir sadrumstalotas.
- ❖ A.Kaļāne – šobrīd mēs nevaram noteikt vienotās likmes, jo pašvaldībām ir dota iespēja pašām piešķirt dažādas likmes un atvieglojumus noteiktajā likmju koridorā 0.2%-1.5%.

Turpinās diskusija par nodokļa politiku lauksaimniecības īpašumiem.

- ❖ E.Baklāne-Ansberga – pašvaldībām nebūtu jānodarbojas ar nodokļa politikas jautājumiem lauksaimniecības īpašumiem, tā būtu Zemkopības ministrijas kompetence, kāds atbalsts nepieciešams lauksaimniecības jomai.
- ❖ A.Kaļāne – attiecībā uz lauksaimniecības jomu, šī nozare šobrīd saņem ievērojamu valsts atbalstu, tai ir daudz un dažādi nodokļu atvieglojumi. Nebūtu pieļaujams, ka lauksaimniecības zemi vispār neapliktu ar īpašuma nodokli. Vai “turīgās” pašvaldības caur finanšu izlīdzināšanas fondu varēs sniegt atbalstu tām, kurām nebūs nodokļa ieņēmumi.
- ❖ S.Šķiltere – viena pagasta ietvaros nav iespējams risināt nodokļa diferencēšanu, jo nevar nošķirt kad lauku viensētu izmanto lauksaimnieciskajai ražošanai plašākā mērogā no patēriņa savām vajadzībām.
- ❖ G.Kalniņš – kamēr pastāvēs iespēja pašvaldībām noteikt atšķirīgās nodokļa likmes un tās “sasiet” kontekstā ar iedzīvotāju deklarēšanos, tikmēr būs atšķirīga un pretēja pieeja nekustamā īpašuma nodokļa politikā daudzās pašvaldībās, kas sabiedrībai nebūs saprotama.
- ❖ E.Baklāne-Ansberga – VZD nav viedokļa par ieteicamo nodokļa politiku. Mūsu uzdevums ir parādīt kadastrālo vērtību atšķirības pie dažādiem nodokļa variantu risinājumiem.
- ❖ S.Šķiltere – atzinīgi vērtējams, ka VZD savā prezentācijā vienlīdz svarīgumu ir piešķīris gan kadastrālajām vērtībām, gan nodokļu likmēm, iepriekš tā nav bijis.
- ❖ J.Macuka – šobrīd problēma nav kadastrālajās vērtībās, tās ir pielīdzinātas tirgus vērtībām, kas iepriekš nebija. Vērtību kāpumu ir politiski grūti pieņemt, jo cilvēki jau neiebilst pret kadastrālo

vērtību, bet gan nodokli, tāpēc vairs nebūtu jādiskutē par vērtību “pielabošanu”, bet gan nodokļu politiku – likmēm, atvieglojumiem utt. Tie būs politiskie lēmumi, kurus nodokļus mainīt, kurus nē. Un VZD pirmajā prezentācijā, informējot par jauno kadastrālo vērtību bāzes projektu, ir atrisinājis iepriekš LPS sniegtos iebildumus par neatbilstošajām vērtībām.

- ❖ A.Kaļāne – mēs varam domāt dažādus risinājumus nodokļa politikā, taču jāņem vērā, ka pieaugošās kadastrālās vērtības izmantos ne tikai nodokļa vajadzībām, kāda ietekme tām būs piemēram piespiedu zemes nomas gadījumos, arī tur pieaugs nomas maksājumi.
- ❖ R.Pētersone – jāņem vērā, ka dalīto īpašumu gadījumā, ir arī pretējā puse (zemes īpašnieks), kas noteikti vēlēšies, lai kadastrālās vērtības būtu atbilstošas tirgum. Te var būt strīdi no abām pusēm, jo VZD saskaras arī ar iesniegumiem kad kadastrālās vērtības ir par zemu. Mums ir jānodrošina kadastrālo vērtību atbilstību tirgum.
- ❖ A.Kaļāne – būtu vērtējams vai radot nodokļa atvieglojumu normālā gadījumā (nav piespiedu nomas attiecības), netiek pakļauta lielākam slogam sabiedrības daļa, kura iesaistīta dalītā īpašuma problemātikā.
- ❖ S.Šķiltere – piekrītot FM viedoklim, uzskata, ka šobrīd likumā noteiktā kadastrālo vērtību atbilstība 85% nav pareiza un tā būtu maināma.
- ❖ E.Baklāne-Ansberga – šobrīd VZD strādā pie jauna Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izstrādes, kurā tiks paredzēta iespēja noteikt kadastrālo vērtību un kadastrālo vērtību nodoklim. Šī otra vērtība būtu tā, kuru noteiktu politiskie lēmumi un vērtības atbilstības koeficients varētu būt arī cits (ne 85%), taču šāds risinājums plānojas uz 2020./2021.gadu. Ja nepieciešams ātrāk, jārod finansējums kadastra programmatūras izmaiņām.
- ❖ J.Biernis – ir jābūt politiskai gribai mainīt vērtības atbilstības koeficientu arī uz zemāku, piemēram nākošos trīs gadus 75%. Lauksaimniecības zemēm cenas kāps arī turpmākajos gados, tāpēc spriedze nodokļos nekur nepazudīs.
- ❖ E.Baklāne-Ansberga – kadastrālo vērtību atbilstības koeficientu var noteikt Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā vai NĪ nodokļa likumā, vai arī to deleģēt noteikt Ministru kabinetam. VZD neveido politiku, bet atbild par kadastrālajām vērtībām, modeļiem utml.

Padomes locekļi vienojās, ka VZD publiskojot jauno kadastrālo vērtību bāzi, sniegs atbalstu NĪ nodokļa politikas pilnveidošanā.

5. Padomes sēdē pieņemto lēmumu kopsavilkums:

- 5.1. Ievietot VZD mājas lapās sanāksmē sniegtās abas prezentācijas un Ministru kabineta noteikumu projektu “Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2018.-2019.gadam”.
- 5.2. Līdzīgi kā ik gadu VZD pašvaldībām nosūta prognozētās kadastrālās vērtības, līdz 2016.gada 20.aprīlim visām pašvaldībām uz FTP servera novietot sarakstus ar projektētajām kadastrālajām vērtībām 2018.-2019.gadam.
- 5.3. Portālā www.kadastrs.lv publiskot tematisko karti “Dzīvojamās apbūves vērtību līmeņi 2018.gadam”.

6. Nākamā padomes sēde plānota 2016.gada otrajā pusē.

Sēdi slēdz plkst.15:30

Sēdes vadītāja

E.Baklāne-Ansberga

Protokolēja S.Bindere