Baltijas ceļi atšķiras. Vai gribam Latviju “attīrīt” no iedzīvotājiem?

Nekustamā īpašuma nodoklis Latvijā 35 gadu laikā ir mainījies no nodokļa, kas galvenokārt sita pa lielajiem uzņēmumiem, līdz maksājumam, kas skar arī katra mājokļa īpašnieka kabatu. Baltijas valstu vidū tieši Latvijā pašlaik ir lielākais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums, rēķinot vidēji uz vienu iedzīvotāju, vienlaikus visvairāk šajā nodokļi iekasē Lietuvā, kaut arī šajā valstī, tāpat kā Igaunijā ēkas un dzīvokļi vispār nav šī nodokļa objekts

Māris Ķirsons

To rāda *AS BDO Latvia* pētījums. “Priekšvēlēšanu laikā vairāki politiskie spēki savās programmās kārtējo reizi piedāvāja atcelt nekustamā īpašuma nodokli vienīgajam mājoklim, kas ir ļoti taisnīgi, taču vienlaikus ekonomiskās stagnācijas apstākļos tas kļūst par vienu no tiem nodokļiem, kurš nes lielākos ienākumus, un vienlaikus no tā nav iespējams izvairīties, pat cilvēkam emigrējot,” vērtē *AS BDO Latvia* partneris Jānis Zelmenis. Viņš savu secinājumu pamato ar to, ka Latvija pēc šajā nodoklī iekasētās naudas visus pēdējos gadus līdz 2025. gadam bija Baltijas līdere, taču tagad visvairāk no tā ieņem Lietuva. “Taču, paraugoties šī nodokļa procentuālo īpatsvaru pret IKP, Latvija ar 0,56% 2025. gadā ir stabili pirmā, jo Lietuvai ir tikai 0,29% un Igaunijai - 0,19%, savukārt šī nodokļa svars vispārējos valdības ieņēmumos Latvijai —1,28% 2025. gadā, Lietuvai 0,75% un Igaunijai -0,45%,” skaidro J. Zelmenis. Viņš atzīst, ka budžeta deficīta apstākļos katrs miljons un pat katrs eiro ir vērtība, tāpēc uz šī nodokļa samazinājuma iespēju jāraugās ar lielu skepsi, vēl jo vairāk, ja vēlēšanās uzvarējusī partija solīja dažu gadu laikā beidzot Latvijā radīt budžetu, kur ieņēmumi līdzinās izdevumiem, bet papildu nauda būs nepieciešama gan prioritāšu prioritātei - aizsardzībai, gan citām sfērām. “

Jāsaprot, ka nekustamā īpašuma nodokļa atcelšana vienīgajam mājoklim radīs nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumu robu vairāku desmitu miljonu eiro apmērā, un, lai to kompensētu, būs jāmeklē vai nu

citi ienākumi, vai tas vienlaikus radīs jaunu spriedzi sabiedrībā, jo vienīgais mājoklis var būt gan 30 m2 vienistabas dzīvoklis daudzdzīvokļu mājā, gan arī 500 m2 māja Jūrmalā. Ar kādu likmi tad apliks zemi vai mantoto māju, dzīvokli vai varbūt šķūni, pagrabu?" analizē J. Zelmenis. Viņš arī aicina palūkoties uz to, kā ar šo nodokli darbojas citās valstīs.

Likmes maz ko izsaka

AS BDO Latvia vecākais projektu vadītājs Ivars Sviridovs vērš uzmanību, ka nekustamā īpašuma nodoklis Latvijā 35 gadu laikā ir mainījies no nodokļa, kas galvenokārt sita pa lielajiem uzņēmumiem, līdz maksājumam, kas skar arī katra mājokļa īpašnieka kabatu. "Salīdzinot Latviju ar Lietuvu, Igauniju un citām valstīm, ir redzams kas svarīgāks par pašu likmes procentu — nodokļa bāze un tas, vai valsts primāro mājokli vispār apliek, ko rāda *BDO Latvia* pētījums," uzsver I. Sviridovs. Viņš savu sacīto pamato ar to, ka vienā valstī nodokli rēķina no kadastrālās vai citas vērtības, citā — no kvadrātmetriem, bet Igaunijā ēka un dzīvoklis vispār nav nodokļa objekts. "Tādēļ nominālās likmes starp valstīm nav mehāniski salīdzināmas, bet salīdzināms ir tas, cik īpašniekam faktiski jāsamaksā," tā I. Sviridovs. Viņš vērš uzmanību, ka Latvija ir sava veida izņēmums Baltijā, jo ar nekustamā īpašuma nodokli apliek arī vienīgo mājokli, turklāt nodokļa bāze kopš 2025. gada balstās fis-kālajā kadastrālajā vērtībā, kas saglabāta iepriekšējā apmērā un balstās 2012. gada tirgus datos.

Viņaprāt, tāpēc ir būtiski trīs jautājumi, uz kuriem ir jāsniedz atbildes. "Pirmais — cik liels ir nodoklis un no kā to rēķina? Izlasē ir trīs pamatmodeļi: vērtības modelis Latvijā, Lietuvā, Vācijā, Francijā, Spānijā, Somijā un Zviedrijā; platības modelis Polijā, Čehijā un Slovākijā; savukārt Igaunijā apliek tikai zemi. Otrais — vai ir teritorijas, kur mājokļa nodokļa nav? Jā. Igaunijā ēkas un dzīvokļus neapliek vispār; Lietuvā deklarētā dzīvesvieta ir neapliekama līdz vismaz 450 000 eiro; Zviedrijā jaunbūvēm ir 15 gadu atbrīvojums; Somijas Ālandu salās pašvaldības drīkst noteikt arī 0 % likmi. Trešais — kur neapliek vienīgo mājokli? Tiešākais piemērs ir Lietuva. Igaunija to panāk ar nodokļa bāzi — ēkas neapliek — un atvieglojumu zemei. Somijā, Zviedrijā un Francijā primārais mājoklis tiek pasargāts daļēji, bet Latvijā, Polijā, Čehijā, Slovākijā, Vācijā un Spānijā vispārēja atbrīvojuma nav," skaidro I.

Sviridovs. Viņš uzsver, ka mājokļa nodoklis Eiropā ir, taču procenti vien neko nepasaka. “20,5 % Francijā un 0,031 % Vācijā nav salīdzināmi skaitļi. Pirmais tiek piemērots pusei no vēsturiskas kadastrālās īres vērtības, otrais — *Grundsteuerwert* un pēc tam tiek reizināts ar pašvaldības koeficientu. Savukārt Polijā un Čehijā nodoklis vispār nav tieši piesaistīts mājokļa tirgus cenai,” skaidro I. Sviridovs.

Ne lētākais, ne dargākais

Lai procentu un kvadrātmetru atšķirības pārvērstu vienā saprotamā mērogā, *BDO Latvia* salīdzināja 60 m2 dzīvokli salīdzinoši jaunā ēkā galvaspilsētas ārpuscentra rajonā, pieņemot, ka tas ir īpašnieka deklarētais mājoklis. Rīgā modelētais maksājums ir ap 100 eiro gadā jeb 0,09 % no tirgus vērtības. “Tas nav augstākais slogs izlasē, taču Latvijas sistēmas īpatnība ir tā, ka nodoklis attiecas arī uz vienīgo mājokli,” tā I. Sviridovs. Augstākais *BDO Latvia* modelētais maksājums ir Parīzē — ap 824 eiro gadā bez atkritumu nodokļa, Madridē ap 373 eiro un Helsinkos ap 502 eiro, no tiem būtiska daļa ir zemes nodoklis. Savukārt platības modelis dod ļoti zemu efektīvo likmi: Varšavā ap 21 eiro un Prāgā ap 47 eiro gadā. “Tas arī parāda, kāpēc mājokļa nodokli nevajadzētu vērtēt tikai pēc procentu likmes. īpašniekam svarīgs ir gala maksājums pret īpašuma vērtību un ienākumiem,” uzsver I. Sviridovs.

Mūsu valsts – izņēmuma statusā

BDO Latvia pētījuma dati liecina, ka valsts mērogā visās 11 pamatizlases valstīs pastāv periodisks nekustamā īpašuma nodoklis vai tā ekvivalents, taču mājoklim tas vairākās jurisdikcijās varbūt nulle. “Tiešs un plašs primārā mājokļa aizsardzības mehānisms ir Lietuvā, kur deklarētā dzīvesvieta netiek aplikta līdz vismaz 450 000 eiro vērtībai. Igaunijā rezultāts ir līdzīgs pēc būtības, jo ēkas un dzīvokļi vispār nav nodokļa objekts, bet zemei piemēro atvieglojumu,” uz jautājumu par Latvijai dienvidu un ziemeļu kaimiņvalstī pastāvošo nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanu mājoklim atbild I. Sviridovs. Viņš norāda, ka Somija pastāvīgajam mājoklim piemēro zemāku likmju diapazonu nekā citiem mājokļiem, savukārt Zviedrijā būtiska loma ir maksājuma griestiem, pensionāriem — arī ienākumu ierobežojumam, bet jaunbūvēm ir 15 gadu atbrīvojums. Francijā galvenajam mājoklim kopš 2023. gada

atcelts nodoklis dzīves vietai, taču nekustamā īpašuma nodoklis paliek. “Latvijā šāda vispārēja atbrīvojuma nav, kaut gan ir sociāli un pašvaldību atvieglojumi, tostarp trūcīgām un maznodrošinātām personām, daudzbērnu ģimenēm un politiski represētajiem, taču pats fakts, ka īpašums ir vienīgais ģimenes mājoklis, no nekustamā īpašuma nodokļa neatbrīvo,” tā I. Sviridovs.

Iespējams maksāsim vairāk

J. Zelmenis uzsver, ka nekustamā īpašuma nodoklis mājoklim savā ziņā ir jāuztver kā bagātības nodoklis, jo, lai iegādātos vai uzbūvētu savu māju (nopirktu dzīvokli), ir jāsakrāj nauda no algas, no kuras jau tiek maksāti darbaspēka nodokli (valsts obligātās sociālās apdrošināšanas iemaksas ar kopējo likmi 34,09% un 25,5% liels iedzīvotāju ienākuma nodoklis), turklāt pirkuma darījums jaunā ēkā vēl jārēķinās ar pievienotās vērtības nodokļa 21% likmi, kam seko valsts nodeva ierakstīšanai Zemesgrāmatā un ikgadējais nekustamā īpašuma nodoklis. “Pat, cilvēkam nomirstot, viņa mantiniekiem par nekustamo īpašumu nākas maksāt kārtējo valsts nodevu, un teorētiski, ja kopējais labums konkrētā gadā pārsniedz 200 000 eiro, tad vēl papildu 3% ienākuma nodoklis,” skaidro J. Zelmenis. Viņaprāt, dzīvokļa un privātmājas kontekstā faktiski sanāk nodoklis uz nodokļa.

Ivars Sviridovs norāda, ka nākotnes perspektīvas nekustamā īpašuma nodokļa sfērā var būt krasi atšķirīgas. Viņš atgādina, ka 2015. gadā Latvijā tika atcelts iepriekšējais 25 % nekustamā īpašuma nodokļa pieauguma ierobežojums zemei. “Daļai īpašnieku maksājums pieauga vairākkārt, un Finanšu ministrijas dati par 2015. gadu uzrādīja 42 miljonu eiro uzkrāto šī nodokļa parādu, kas noveda pie politiska lēmuma — nodokļa bāzes pieauguma ierobežošanas,” vēsturi atgādina I. Sviridovs. Proti, lauku zemei virs 3 hektāriem 2016.-2025. gadā izmantoja speciālo vērtību, savukārt kopš 2025. gada NĪN aprēķinam izmanto fiskālo kadastrālo vērtību, kas saglabāta iepriekšējā apmērā un balstās 2012. gada tirgus datos. “Rezultātā 2026. gadā Latvijas mājokļa nekustamā īpašuma nodoklis ir salīdzinoši zems un prognozējams, taču nodokļa bāze ir atrauta no tirgus: mājokļu cenas kopš 2015. gada līdz 2025. gadam pieaugušas par 114 %. Jo ilgāk bāze tiek turēta atpalikušā līmenī, jo lielāks ir risks, ka tās aktualizācija nākotnē radīs strauju nodokļa lēcienu,” prognozē I. Sviridovs. Viņš norāda, ka nākamais

lūzuma punkts būs kadastrālās vērtības pārskatīšana. “2012. gada bāze nav domāta kā mūžīgs risinājums. Kadastrālās vērtēšanas sistēma tiek pārskatīta, un Tieslietu ministrijai līdz 2027. gada 15. maijam ir jāiesniedz Ministru kabinetā kadastrālās vērtēšanas regulējuma projekti un jauna kadastrālo vērtību bāze. Savukārt spēkā esošie pārejas noteikumi paredz, ka jaunu bāzi, kas apstiprināta līdz 2027. gada 15. jūnijam, kadastrālo vērtību aprēķinam sāk piemērot no aiznākamā gada 1. janvāra. Tātad pēc pašreizējā regulējuma 2027. gada lēmumi var sagatavot pamatu vienotas kadastrālās vērtības piemērošanai no 2029. gada,” uz lūgumu iezīmēt nākotnes scenāriju atbild I. Sviridovs. Viņš gan steidz piebilst, ka vēl nav pieņemts lēmums par to, kā tieši jaunā vērtību bāze tiks sasaistīta ar nekustamā īpašuma nodokļa likmēm un atvieglojumiem, tādēļ jaunas kadastrālās vērtības ieviešana pati par sevi nenozīmē automātisku šī nodokļa pieaugumu.

Jāņem gan vērā, ka nekustamā īpašuma nodoklis nav tikai likmes jautājums. “Ja nodokli rēķina no vecas kadastrālās bāzes, zema likme var dot nelielu maksājumu; ja bāze ir tuvāka tirgum, pat zemāka nominālā likme var radīt lielāku slogu,” secina I. Sviridovs. Viņaprāt, tieši tāpēc salīdzinājumā ar Eiropu Latvijai galvenais jautājums nav vienkārši “cik procentu?” bet “kāda ir bāze un kā tiek aizsargāts vienīgais mājoklis?”. “No reģionālajiem piemēriem Latvijai tuvākie modeļi primārā mājokļa aizsardzībai ir Lietuvas vērtības slieksnis un Igaunijas pieeja, kur ēka vispār netiek aplikta un zemes nodokļa slogs tiek mīkstināts ar summas atvieglojumu. Vienlaikus Rīgas 1,5 % likme mājoklim bez deklarētas personas ir 7,5 reizes augstāka par pamatlikmi. Tas rāda, ka nekustamā īpašuma nodoklis var tikt izmantots ne tikai fiskālam mērķim, bet arī kā instruments, lai ietekmētu īpašuma izmantošanu,” uzsver I. Sviridovs.

Bīstams ierocis - nodoklis

J. Zelmenis secina, ka 35 gadu laikā Latvijas nekustamā īpašuma nodoklis ir izstaigājis garu ceļu — no uzņēmumu īpašuma nodokļa ar likmi 4 % līdz sistēmai, kur mājoklim tipiski piemēro 0,2-0,6 %, un pašvaldībām ir plašas iespējas diferencēt likmes. “Salīdzinājums ar Eiropas valstīs piemēroto praksi rāda, ka Latvijas lielākā īpatnība nav likmes lielums. Tā ir izvēle nepasargāt vienīgo mājokli ar atsevišķu vispārēju atbrīvojumu. Lietuva un Igaunija primāro dzīvesvietu aizsargā

tieši vai pēc būtības, Somija un Zviedrija izmanto zemākas likmes un griestus, bet Francija galvenajam mājoklim ir atcēlusi vienu no nodokļa komponentiem.

Latvijā īpašniekam vienīgais mājoklis pats par sevi nav arguments nekustamā īpašuma nodokļa nepiemērošanai," uzsver J. Zelmenis. Tāpēc, viņaprāt, nākamā nekustamā īpašuma nodokļa reforma, ja tāda notiks, būtu vērtējama ne tikai pēc tā, vai likme kļūs lielāka vai mazāka. "Būtiskākais jautājums bija un būs par nodokļa bāzi un primārā mājokļa aizsardzību, jo tieši šie elementi nosaka, vai nekustamā īpašuma nodoklis ir prognozējams vai negaidīts slogs mājsaimniecībai," tā J. Zelmenis. Viņš savu sacīto pamato ar vēsturiskām paralēlēm.

"Deviņdesmito gadu sākumā īpašuma nodokli tautā dēvēja par spridzekli lielajiem rūpniecības uzņēmumiem, tas paātrināja to iznīcību, to veicināja tā laika pieeja šos lielos konglomerātus sadalīt teju vai pa atsevišķiem cehiem, pat angāriem un tad privatizēt. Tieši privatizācijas rezultātā šie uzņēmumi ieguva privātos īpašniekus, kuri arī spēja pierunāt politiķus šīs īpašuma nodokļa likmes mainīt," atceras J. Zelmenis. Viņš arī uzskata, ka šis īpašuma nodokļa koncepts būtībā pildīja sava veida lielo padomju laiku konglomerātu slepkavas funkcijas.

"Tad, kad vairums no nevajadzīgajiem bija jau gar zemi, tad no 1999. gada tika veikta reforma un īpašuma nodoklis tika pievienots nekustamā īpašuma nodoklim un ieguva salīdzinoši rietumniecisku pieeju -1,5% likmi, kas salīdzinājumā ar iepriekšējo maksimālo 4% bija ekonomiski paceļama," skaidro J. Zelmenis. Viņš norāda vēl uz Latvijas vēsturē atrodamo īpašuma nodokļa kā konkrētas ļaužu šķiras iznīcinātāja lomu. "Zemniekiem, kuri nevēlējās iestāties kolhozos Staļina laikos, 1949. gadā tika uzlikts nodoklis, kas nebija reāli samaksājams un būtībā pildīja īpašuma atsavinātāja lomu, bet šāda cilvēku atbrīvošana no nekustamā īpašuma nozīmē viņu došanos labākas dzīves meklējumos uz ārzemēm, bet izmisuma dzītiem pat ķerties pie radikālām metodēm, ieskaitot mājas iznīcināšanu, tās pārdošanu par zemu cenu, kā rezultātā zemes saimnieki atkal kļūs par iegātņiem- nomniekiem," bēdīgāko iespējamo scenāriju iezīmē J. Zelmenis. Viņš uzskata, ka Latvijā joprojām dzīvs esot mīts par to, ka nekustamā īpašuma nodoklis ir tas, uz kura rēķina varot slaukt īpašniekus, tomēr jau pašlaik ar to esot aplikti gan piemājas malkas šķūnīši, gan ķemertiņi, garāžas un siltumnīcas, vienlaikus ignorējot to, cik lieli ir konkrēto cilvēku ienākumi.

“Ja gribam Latviju attīrīt no iedzīvotājiem, tad NĪN tieši ar nodokļa likmi vai kadastrālās vērtības pieaugumu vajag tik audzēt, un ātri vien šeit būs vēl mazāk cilvēku un daudz mājokļu būs izlikti pārdošanā par ļoti zemām cenām. Agrāk vai vēlāk pircēji tām būs, taču šaubos, ka tie būs latviešu valodā runājoši,” prognozē J. Zelmenis.

Viņš norāda, ka minētais kļūst iespējams arī tad, ja viena pašvaldība atceļ tās teritorijā jau ilgstoši piemēroto nekustamā īpašuma nodokļa atlaidi 90%. “Un interesanti, ka, piedaloties publiskajos iepirkuma konkursos, nekustamā īpašuma nodoklis tiek izmantots kā savdabīgs instruments, proti, ja viens no uzņēmuma īpašniekiem ir saņēmis nekustamā īpašuma nodokļa rēķinu, kuru likumīgi var maksāt katru ceturksni, un to veicis par pirmo ceturksni, bet otrā ceturkšņa samaksas termiņš pat vēl nav iestājies, tiks uzskatīts, ka ir šī nodokļa parāds, un attiecīgais uzņēmums tiks izslēgts no iepirkuma procedūras,” norāda J. Zelmenis.

AS BDO Latvia vecākais projektu vadītājs Ivars Sviridovs uzsver: «Tiešs un plašs primārā mājokļa aizsardzības mehānisms ir Lietuvā, kur deklarētā dzīvesvieta netiek aplikta līdz vismaz 450 000 eiro vērtībai. Igaunijā rezultāts ir līdzīgs pēc būtības, jo ēkas un dzīvokļi vispār nav nodokļa objekts, bet zemei piemēro atvieglojumu.»

Avots: AS BDO Latvia pētījums