

**"Par nekustamā īpašuma bāzes vērtības aprēķināšanu"
Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas vajadzībām**

Valsts kadastra likuma 67.pantā un MK 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 lietotie termini: Kadastrālās vērtības bāze ir:

1. **nekustamo īpašumu objektu grupai bāzes vērtība ir vidējā tirgus cena, vērtību ziņā nosacīti viendabīgā teritorijā - zonā;**
2. **korekcijas koeficienti ir:**
 - a) apbūves zemes **standartplatības** korekcijas koeficients;
 - b) **platības** korekcijas koeficients;
 - c) **ēku apjoma** korekcijas koeficients un **būves fiziskā stāvokļa** korekcijas koeficients;;
 - d) **apgrūtinājuma** korekcijas koeficients;
 - e) **piesaņojuma** korekcijas koeficients;

Ja nekustamo īpašumu apliek ar īpašuma nodokli, pēc būtības, **ar nodokli tiek apliktis īpašnieka ietaupījums – kapitāla aktīvs.**

Saeimas 2005.gada 1.decembrī pieņemtā likuma „Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums” (turpmāk arī – VKL) 67.panta tiesisko attiecību regulējums dod tiesības nekustamā īpašuma (zemes, ēku, inženierbūvju) tirgus cenu noteikt par tā bāzes vērtību, tas ir, kapitāla pieaugums gadā tiek noteikts 100% no attiecīgā nekustamā īpašuma tirgus cenas.

Ar šādu metodi tiek noteikta 83,3 reizes (8'330%) lielāka nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība, kā tad ja nekustamā īpašuma bāzes vērtību aprēķina no šī īpašuma tirgus cenas ar zinātnieku izstrādāto formulu.

Likumdevējs, pieņemot šo normu, ir pārkāpis tam Satversmē atvēlētās rīcības brīvības robežas un līdz ar to tiesiskās paļāvības un samērīguma principus, kā arī vienlīdzības principu.

Normatīvajos dokumentos ir jābūt precīzi definētai ar nodokli apliekamajai ekonomiskajai bāzei un uz nodokli attiecināmā apliekamā objekta īpašuma jeb tiesiskais statuss.

Precīzi tas ir definēts LR 1926.gada 15.jūnija likuma „Likums par nodokli no nekustamas mantas pilsētās un miestos” II nodaļas 4.pantā: „Atskaitot 5.,6.,7. un 8.pantos paredzētos izņēmumus, **nodokli ņem no nekustamas mantas ienesīguma vērtības**, kuru noteic pa trīsgadīgiem laikmetiem, atvelkot no notecējušā trīsgadējā nodokļa aprēķināšanas laikmeta **pēdējā gada bruto ienākuma** noteiktus procentus izdevumiem un kapitalizējot atlikumu ar 5%.[..].

5.pants: „Ja mantu vai tās daļu lieto pats īpašnieks, [..], vai pagaidām neizmanto, tad ienesīguma vērtību aprēķina pēc vidējā bruto ienākuma no līdzīgas nekustamas mantas pilsētā vai miestā.[..].

6.pantā: „**Ienesīguma vērtība** no tādas nekustamās mantas vai tās daļas, kuru īpašnieks izmanto pašā rūpniecības uzņēmuma vajadzībām, **aprēķināma pēc vidējā bruto ienākuma no līdzīgas tam pašam mērķim iznomātas nekustamās mantas [..].”**

9.pants. **Nodokli ņem 1,5% apmērā no mantas ienesīguma vērtības.**

Civillikuma 3.pants nosaka, ka: “Katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.” (Civillikuma 3.pants vēl arvien ir spēkā).

Kad agrākā tiesību norma zaudē spēku, jo tās vietā stājas jauna tiesību norma, var rasties intertemporālā kolīzija (kolīzija – sadursme starp valsts un indivīda interesēm), attiecībā uz tiem juridiskajiem faktiem un pilsonisko paļāvību, kuri ir radušies pirms jaunās normas spēkā stāšanās vai arī ar ko ir rēķinājusies attiecīgā pilsoņu grupa. **Ģimenes plānošana ir pārliecinātība par ilgtermiņa vīzijas nemainīgumu.** “[..] atsevišķa indivīda intereses prasa, lai jauns likums neskartu to tiesisko stāvokli, ko viņš ieguvis uz agrāko likumu pamata.” (Krons M. Intertemporālo tiesību mācība un Civillikuma trešais pants. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1938, Nr.1, 96. – 97., 101., 110.lpp;)

Tiesiskās paļāvības princips neizslēdz valsts iespēju grozīt pastāvošo tiesisko regulējumu, bet tas prasa, lai valsts, mainot normatīvo regulējumu, ievērotu saprātīgu līdzsvaru starp personas paļāvību un tām interesēm, kuru nodrošināšanas dēļ regulējums tiek mainīts.

Tirgus vērtības kadastru nosaka, apkopojot datus par attiecīgo zemes gabalu un nekustamo īpašumu cenu starpību pirkšanas un pārdošanas darījumos (kapitāla pieaugumu) vai pēc hipotēku banku ziņām par īpašumu novērtējumu. Tādu kadastrālās vērtēšanas veidu joprojām lieto ASV. Savukārt, nekustamā īpašuma tirgus cena atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām. Ir zinātniski pamatota un korekta metode nekustamā īpašuma bāzes vērtības aprēķināšanai no tirgus cenas.

Pamatojoties uz VKL 67.pantu, Valsts zemes dienests veic kadastrālo jeb masveida vērtēšanu, pamatojoties uz nekustamā īpašuma grupā ietilpstošo objektu tirgus informāciju (nomas maksas, tirgus cenas, būvzīmes maksas). Par grupā ietilpstošo nekustamo īpašumu bāzes vērtību nosaka vidējo tirgus cenu. Katram atsevišķam īpašumam kadastrālo vērtību aprēķina NĪ bāzes vērtību koriģējot ar attiecīgiem koeficientiem.

Saeima, pieņemot apstrīdēto normu, ir pierādījusi, ka neizprot (???) vai negrib izprast (!!!), kas ir tik specifiskas nozares kā ienākumu gūšana no nekustamā īpašuma izmantošanas ekonomiskais pamats. Ka ir reālais ienākumu avots un kā tas tiek saistīts ar mājokļu un zemes īpašnieku un lietotāju ienākumiem.

Nosakot nekustamā īpašuma bāzes vērtību, ir jāizvērtē, cik tālu var pieļaut indivīda tiesību aizskārumu valsts kases ienākumu dēļ. Obligāti jāņem vērā konkrētie sociālie, ekonomiskie un politiskie apstākļi. Valsts kases ienākumi nedrīkst būt svarīgāki par taisnīgumu un samērīgumu, līdz ar to radīt iedzīvotājiem iespēju kļūt par parādniekiem un zaudēt savus īpašumus.

Nav saprotama valsts nodokļu koncepcija, t.i., cik liela daļa no ienākumiem iedzīvotājiem jāsamaksā nodokļos. Vai vispār pastāv nodokļu izteiksme procentos no iedzīvotāju kopīgajiem ienākumiem.

Ar apstrīdēto normu, patvaļīgi nosakot tirgus cenu par nekustamā īpašuma bāzes vērtību ir panākts pretējs rezultāts, t.i., valsts un pašvaldību ieņēmumi ir palielinājušies, bet iedzīvotāji nav spējuši samaksāt 30 miljonus latu no 2011.gada NĪ ienākuma nodokļa.

Tātad, pašvaldību budžetos nav ienākuši šie 30 miljoni, bet papildus vēl jāizmaksā dažādi pabalsti trūkcimietējiem, kā arī jāgādā dzīvokļi tiem iedzīvotājiem, kuri, nesamaksātā nekustamā īpašuma nodokļa dēļ, izlikti no mājokļiem.

Apstrīdētās normas noteikto mērķi – kadastrālā vērtēšana - objektīvi novērtēt visus nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos nekustamos īpašumus, veicot masveida vērtēšanu pēc vienotiem principiem, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju – tirgus cenām, var sasniegt ar citām, zinātniski pamatotām, metodēm, t.i., aprēķinot nodokli no kapitāla pieauguma.

LR Satversmes tiesai 2011.gadā iesniedzu **Konstitucionālo sūdzību ar lūgumu izvērtēt LR Saeimas pieņemtā likuma „Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums” VII nodaļas 67.panta atbilstību Satversmes 1.pantam un 91.panta pirmajam teikumam.**

Satversmes tiesa atteicās izskatīt manu sūdzību, tādēļ, ka neesot pārkāpts tiesiskās palāvības princips, bet man, kā atsevišķai personai, nodarītais zaudējums ir samērīgs ar sabiedrības iegūto labumu.

Lai pierādītu, ka noteiktās NĪ kadastrālās vērtības ir nesamērīgi lielas, salīdzinot ar reālo vērtību, ir jāizveido iniciatīvas grupas parakstu vākšanai.

Mana e-pasta adrese:
hartvigsr@apollo.lv Tel. 29241742
2012.gada 11.martā

R. Hartvigs

**"Par nekustamā īpašuma bāzes vērtības aprēķināšanu"
Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas vajadzībām**

Ja nekustamo īpašumu apliek ar īpašuma nodokli, pēc būtības, ar nodokli tiek aplikts īpašnieka ietaupījums – kapitāla aktīvs.

Saeimas 2005.gada 1.decembrī pieņemtā likuma „Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums” (turpmāk arī – VKL) 67.panta tiesisko attiecību regulējums dod tiesības nekustamā īpašuma (zemes, ēku, inženierbūvju) tirgus cenu noteikt par tā bāzes vērtību, tas ir, kapitāla pieaugums gadā tiek noteikts 100% no attiecīgā nekustamā īpašuma tirgus cenas.

Ar šādu metodi tiek noteikta 83,3 reizes (8'330%) lielāka nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība, kā tad ja nekustamā īpašuma bāzes vērtību aprēķina no šī īpašuma tirgus cenas ar zinātnieku izstrādāto formulu.

Likumdevējs, pieņemot šo normu, ir pārkāpis tam Satversmē atvēlētās rīcības brīvības robežas un līdz ar to tiesiskās paļāvības un samērīguma principus, kā arī vienlīdzības principu.

Normatīvajos dokumentos ir jābūt precīzi definētai ar nodokli aplikamajai ekonomiskajai bāzei un uz nodokli attiecināmā aplikamā objekta īpašuma jeb tiesiskais statuss.

Precīzi tas ir definēts LR 1926.gada 15.jūnija likuma „Likums par nodokli no nekustamas mantas pilsētās un miestos” II nodaļas 4.pantā: „Atskaitot 5.,6.,7. un 8.pantos paredzētos izņēmumus, nodokli ņem no nekustamas mantas ienesīguma vērtības, kuru noteic pa trīsgadīgiem laikmetiem,

Kad agrākā tiesību norma zaudē spēku, jo tās vietā stājas jauna tiesību norma, var rasties sadursme starp valsts un indivīda interesēm, attiecībā uz tiem juridiskajiem faktiem un pilsonisko paļāvību, kuri ir radušies pirms jaunās normas spēkā stāšanās vai arī ar ko ir rēķinājusies attiecīgā pilsoņu grupa. Ģimenes plānošana ir pārliecinātība par ilgtermiņa vīzijas nemainīgumu. “[..] atsevišķa indivīda intereses prasa, lai jauns likums neskartu to tiesisko stāvokli, ko viņš ieguvis uz agrāko likumu pamata.” (Krons M. Intertemporālo tiesību mācība un Civillikuma trešais pants. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1938, Nr.1, 96. – 97., 101., 110.lpp.)

Tiesiskās paļāvības princips neizslēdz valsts iespēju grozīt pastāvošo tiesisko regulējumu, bet tas prasa, lai valsts, mainot normatīvo regulējumu, ievērotu saprātīgu līdzsvaru starp personas paļāvību un tām interesēm, kuru nodrošināšanas dēļ regulējums tiek mainīts.

Tirgus vērtības kadastru aprēķina, no attiecīgo zemes gabalu un nekustamo īpašumu cenu starpības pirkšanas un pārdošanas darījumos (kapitāla pieaugumu) vai pēc hipotēku banku ziņām par īpašumu novērtējumu. Tādu kadastrālās vērtēšanas veidu joprojām lieto ASV.

Nekustamā īpašuma tirgus cena atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenas) atmaksāšanās termiņu un īpašuma vērtību no tirgus pozīcijām. Ir zinātniski pamatota un korekta metode nekustamā īpašuma bāzes vērtības aprēķināšanai no tirgus cenas.

Nosakot nekustamā īpašuma bāzes vērtību, ir jāizvērtē, cik tālu var pieļaut indivīda tiesību aizskārums valsts kases ienākumu dēļ. Valsts kases ienākumi nedrīkst būt svarīgāki par taisnīgumu un samērīgumu, līdz ar to radīt iedzīvotājiem iespēju kļūt par parādniekiem un zaudēt savus īpašumus.

Nav saprotama valsts nodokļu koncepcija, t.i., cik liela daļa no ienākumiem iedzīvotājiem jāsamaksā nodokļos. Vai vispār pastāv nodokļu izteiksme procentos no iedzīvotāju kopīgajiem ienākumiem?

Satversmes tiesa atteicās izskatīt manu sūdzību, tādēļ, ka man, kā atsevišķai personai, nodarītais zaudējums ir samērīgs ar sabiedrības iegūto labumu.

Lai pierādītu, ka noteiktie NĪ nodokļi ir nesamērīgi lieli, ir jāizveido iniciatīvas grupas parakstu vākšanai.

Mana e-pasta adrese: hartvigr@apollo.lv
Tel. 29241742