



# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA PRIEKŠROCĪBAS UN ĪPATNĪBAS BALTIJAS VALSTĪS

JĀNIS ZELMENIS, AS «BDO LATVIA»

2017. gada 10.marts

# PAR BDO

**158**  
COUNTRIES &  
& TERRITORIES

GLOBAL REVENUES  
INCREASED BY  
**8%**

TOTAL REVENUES  
**US\$7.6**  
BILLION

REVENUE GROWTH AT  
CONSTANT RATE



OVER  
**30**  
MERGERS  
NETWORK-WIDE

GLOBAL  
HEADCOUNT  
**67,731**  
**5.33%**  
INCREASE  
YEAR ON YEAR



NUMBER OF  
OFFICES  
**1,401**



GLOBAL AVERAGE  
PROFESSIONAL STAFF TO  
**PARTNER** RATIO OF  
9 TO 1





# SATURS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS BALTIJAS VALSTĪS

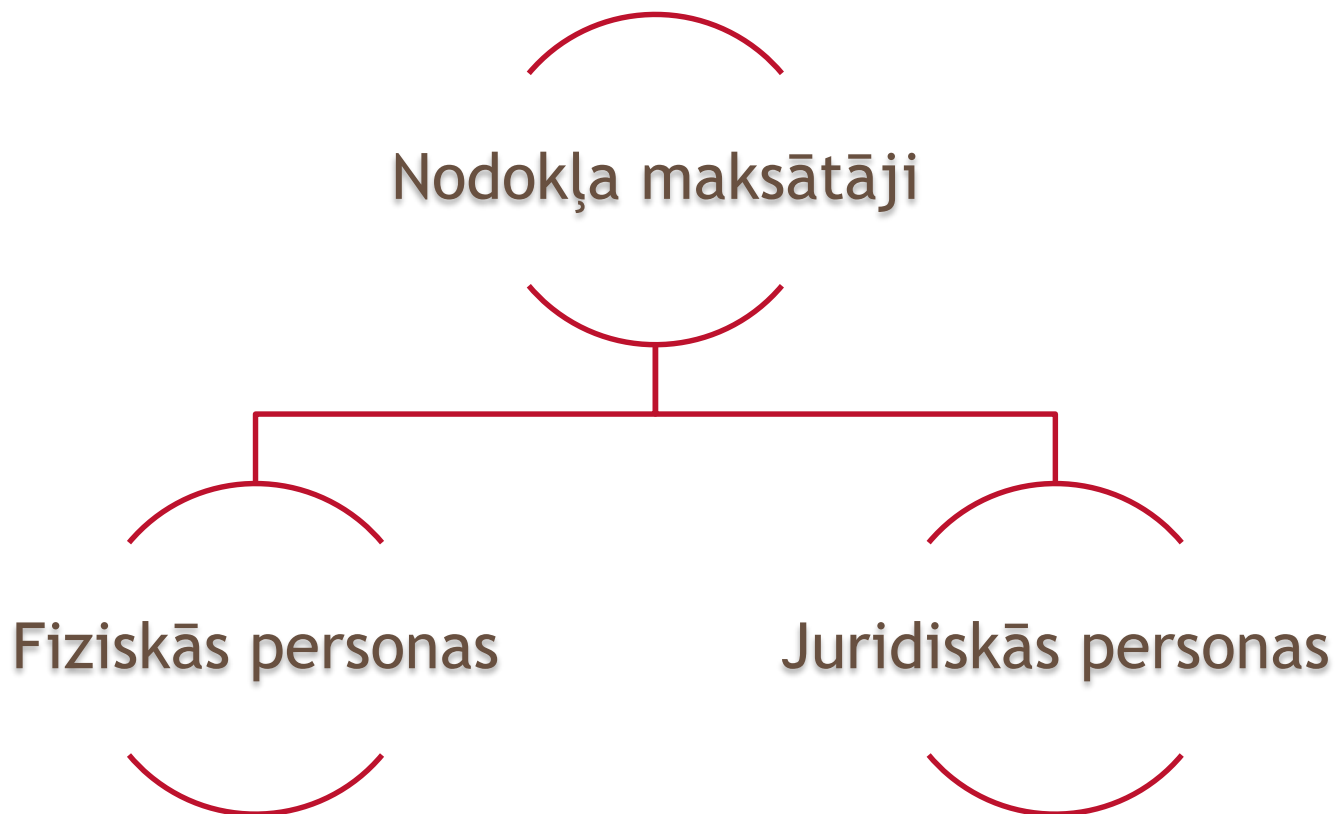
BALTIJAS VALSTU SALĪDZINĀJUMS

MĀJOKĻU SEGMENTS

KOMERCIĀLO OBJEKTU TIRGUS

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS BALTIJAS VALSTĪS

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA MAKSĀTĀJI



# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS LATVIJĀ I

## Nekustamā īpašuma nodokļa objekts

Zeme

Ēkas, būves

Tai skaitā:

- Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas, bet ekspluatācijā nenodotas ēkas un inženierbūves
- Saimnieciskajā darbībā izmantojamās ēkas, dzīvojamās mājas un dzīvokļi
- Dzīvojamās platības

## Izņēmumi

- Pašvaldību nekustamais īpašums, kuru lieto pašvaldību dome, kā arī tās izveidotās iestādes, kuras tiek finansētas no pašvaldības budžeta līdzekļiem un atrodas šīs pašvaldības administratīvajā teritorijā
- Sociālās dzīvojamās mājas un sociālos dzīvokļus
- Publiskos ūdeņus un zemi zem koplietošanas šosejām, ceļiem, pazemes ceļiem, tuneļiem, ielām, dzelzceļa sliežu ceļiem, pilsētas sliežu ceļiem, tiltiem, estakādēm
- Fiziskajām personām piederošas inženierbūves, kuras netiek izmantotas saimnieciskās darbības veikšanai u.c.

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS LATVIJĀ II

## Nekustamā īpašuma nodokļa likme no kadastrālās vērtības

**1.5% (minimālais nodokļa maksājums EUR 7 par katru objektu):**

- Zemei
- Ēkām vai to daļām
- inženierbūvēm

**0.2% - 0.6% dzīvojamām mājām un dzīvokļiem (minimālais nodokļu maksājums EUR 7 par katru objektu):**

- 0.2 % - kadastrālā vērtība < EUR 56 915
- 0.4% - EUR 56 915 < kadastrālā vērtība < EUR 106 715
- 0.6% - kadastrālā vērtība > EUR 106 715

**Papildus likme 1.5%:**

- Neapstrādātai lauksaimniecībā izmantotai zemei

**3% likme - ja nekustamās īpašums netiek uzturēts atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai**

**Atvieglojumi:**

- Pašvaldību piešķirtie atvieglojumi fiziskām personām līdz 90%
- Pašvaldību piešķirtie atvieglojumi juridiskām personām - *de minimis* atbalsts

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS IGAUNIJĀ I

## Nekustamā īpašuma nodokļa objekts

Zeme

Ēkas, būves -  
Nodoklis NAV jāmaksā

### Izņēmumi:

- Zeme, uz kuras nedrīkst veikt saimniecisko darbību
- Īpaši aizsargājamas teritorijas, dabas rezervāti
- Zeme, kuru izmanto diplomāti un ārvalstu konsulāru pārstāvniecības
- Zeme, kuru lieto starptautiskas organizācijas un ar tām ir noslēgts starpvalstu sadarbības līgums
- Pašvaldībām piederoša zeme
- Publiska koplietošanas zeme
- Zeme, uz kuras atrodas dzīvojamā māja



# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS IGAUNIJĀ II

## Nekustamā īpašuma nodokļa likme no kadastrālās vērtības

0.1% - 2.5% zemei (minimālais nodokļu maksājums EUR 5 par katru objektu)  
0.1% - 2.0% lauksaimniecības zemei un pļavām

50% atlaide īpaši aizsargātām teritorijām / dabas zonām

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS LIETUVĀ I

## Nekustamā īpašuma nodokļa objekts

### Zeme

#### Izņēmumi:

- Zeme, kuru izmanto diplomāti un ārvalstu konsulāru pārstāvniecības
- Lietuvas Bankai piederoša zeme
- Zeme, uz kuras atrodas bankrotējuši uzņēmumi
- Zeme, par kuru kopējā nodokļu summa nepārsniedz EUR 2
- Publiska koplietošanas zeme (ceļi, dārzi)
- Aizsargājamas teritorijas
- Lauksaimniecībā izmantojama zeme - pirmos 3 gadus
- Meži
- Zeme, kuru pieder invalīdiem, pensionāriem vai darba nespējīgām ģimenēm

### Ēkas, būves

#### Izņēmumi:

- Dzīvojamās ēkas, garāžās, fermas, ja to vērtība nepārsniedz EUR 220 000 par vienu ģimeni

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS LIETUVĀ II

## Nekustamā īpašuma nodokļa likme no vidējās kadastrālās vērtības pēdējos 5 gados

0.3% - 3% - ēkas un būves juridiskām personām

0.01% - 4% - zemei

**Atvieglojumi** - lauksaimniecībā izmantojamai zemei jāmaksā 35% no aprēķinātās nodokļu summas

0.5% - fiziskām personām par nekustamo īpašumu, kura vērtība pārsniedz EUR 220 000 (nodoklis jāmaksā tikai no pārsnieguma summas)

Ģimenēm, kurās ir 3 un vairāk bērni vai bērni invalīdi, nodoklis jāmaksā no summas, kura pārsniedz EUR 286 000

# BALTIJAS VALSTU SALĪDZINĀJUMS

# NODOKĻU REŽĪMU SALĪDZINĀJUMS BALTIJAS VALSTĪS

	Igaunija	Latvija	Lietuva
UIN	20% (sadalītai peļņai)	15% Mikrouzņēmumiem EUR 0.00 - 7000.00: 12% EUR 7000.01 - 100000.00: 15% EUR 10000.01+: 20%	15% Maziem uzņēmumiem: 5% Sociāliem uzņēmumiem: 0%

## Ieturējuma nodokļi

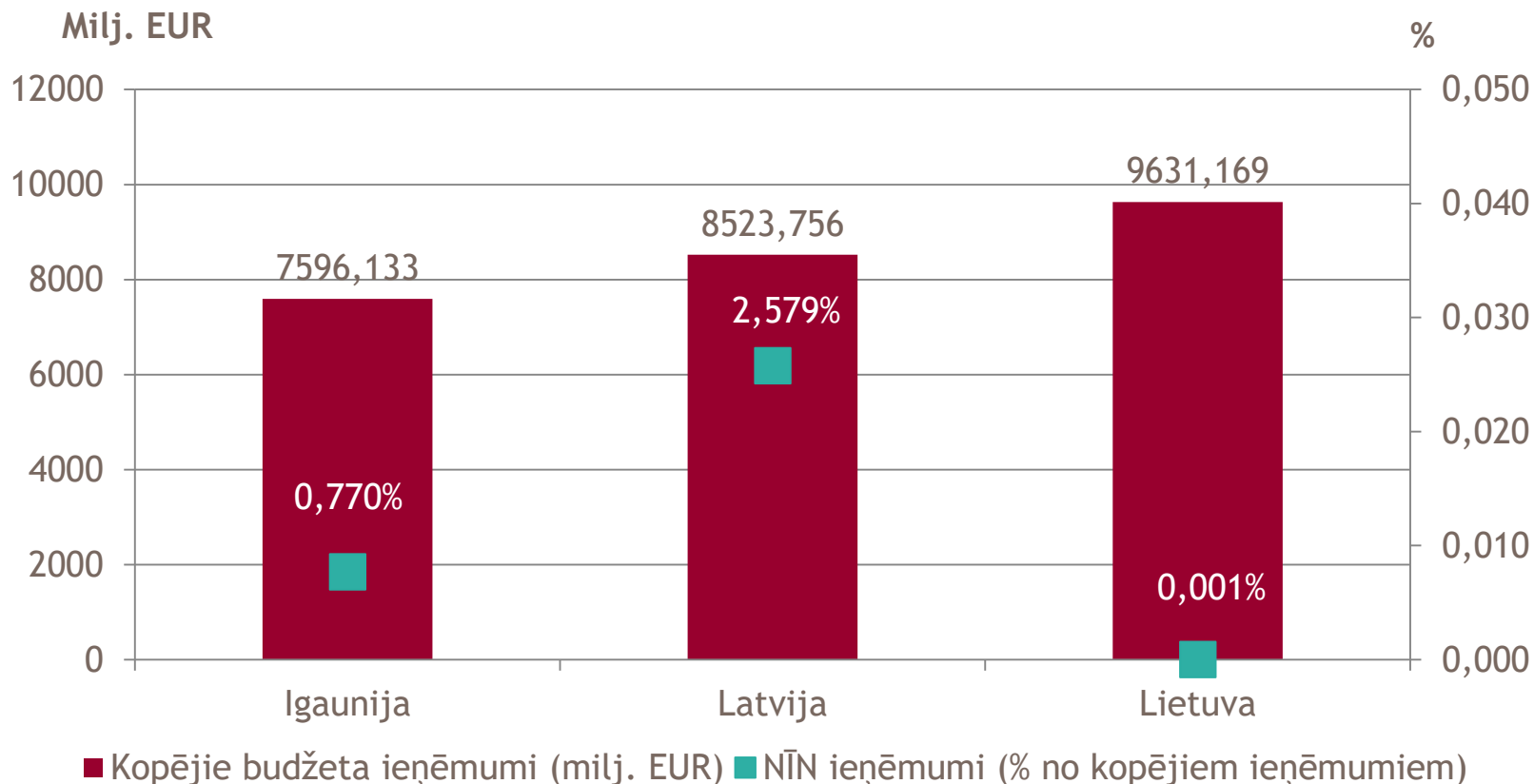
---

No kapitāla pieauguma	20%	15%	15%
-----------------------	-----	-----	-----

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS BALTIJAS VALSTĪS

	Igaunija	Latvija	Lietuva
<b>Zemei</b>	✓	✓	✓
<b>Nodokļa maksātāji</b>	Juridiskas, fiziskas personas	Juridiskas, fiziskas personas	Juridiskas, fiziskas personas
<b>Likmes - no kadastrālās vērtības</b>	0.1% - 2.5%	0.2% - 1.5% (3%)	0.01% - 4.0%
<b>Ēkas, būves</b>	-	✓	✓
<b>Nodokļa maksātāji</b>	-	Juridiskas, fiziskas personas	Juridiskas, fiziskas personas (no EUR 220 000)
<b>Likmes - no kadastrālās vērtības</b>	-	0.2% - 1.5% (3%)	0.3% - 3% - juridiskām personām, 0.5% - fiziskām personām no pārsnieguma summas

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA IEŅĒMUMI (2016)



NĪN ieņēmumi Latvijā (2016): 219,847 milj. EUR

NĪN ieņēmumi Rīgā (2016): 111,108 milj. EUR

\* Lietuva - 2014. gada dati

\*\* NĪN ieņēmumi tiek ieskaitīti pašvaldību budžetos

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA REĢISTRĀCIJA BALTIJĀ

(Doing Business 2017)

	Igaunija	Latvija	Lietuva
Īpašuma reģistrācija DB 2017	6. vieta	23. vieta	2. vieta
Standarta nekustamā īpašuma pārdošanas vērtība (EUR)	EUR 763 424 (Tallina)	EUR 614 156 (Rīga)	EUR 614 260 (Viļņa)
Laiks (dienas)	17.5	16.5	3.5
Izmaksas (% no īpašuma vērtības)	0.5%	2.0%	0.8%

\* Avots: Pasaules Banka



# DZĪVOKĻA IEGĀDE

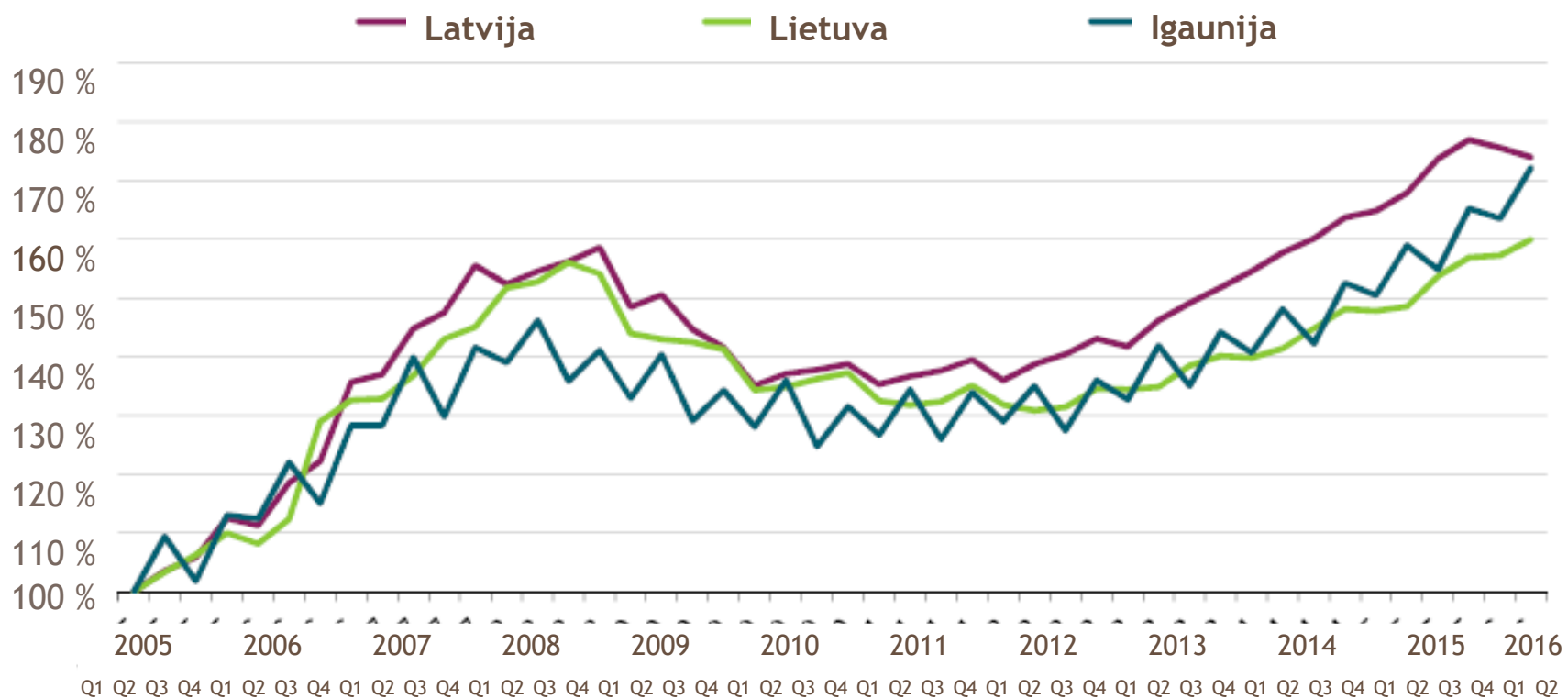
## Salīdzinājums - dzīvokļa iegāde Baltijas valstu galvaspilsētās

	Rīga	Tallina	Viļņa
Dzīvoklis	Brīvības 148, 3 istabas, lietots īp.	Põhja-Tallinn, 2 istabas, jauns īp.	Birželiau - Vilniaus, 3 istabas, jauns īp.
Īpašuma pārdošanas cena	EUR 99 500.00	EUR 108 000.00	EUR 100 254.00
Dzīvokļa platība	60.00 m <sup>2</sup>	48.00 m <sup>2</sup>	56.64 m <sup>2</sup>
Īpašuma reģistrācija (pēc Doing Business 2017)	EUR 2095.68	EUR 1282.65	EUR 546.16
Nekustamā īpašuma nodoklis (neņemot vērā zemi)	EUR 398.00	-	- Nav jāmaksā, jo vērtība zemāka par EUR 220 000

# MĀJOKĻU SEGMENTS

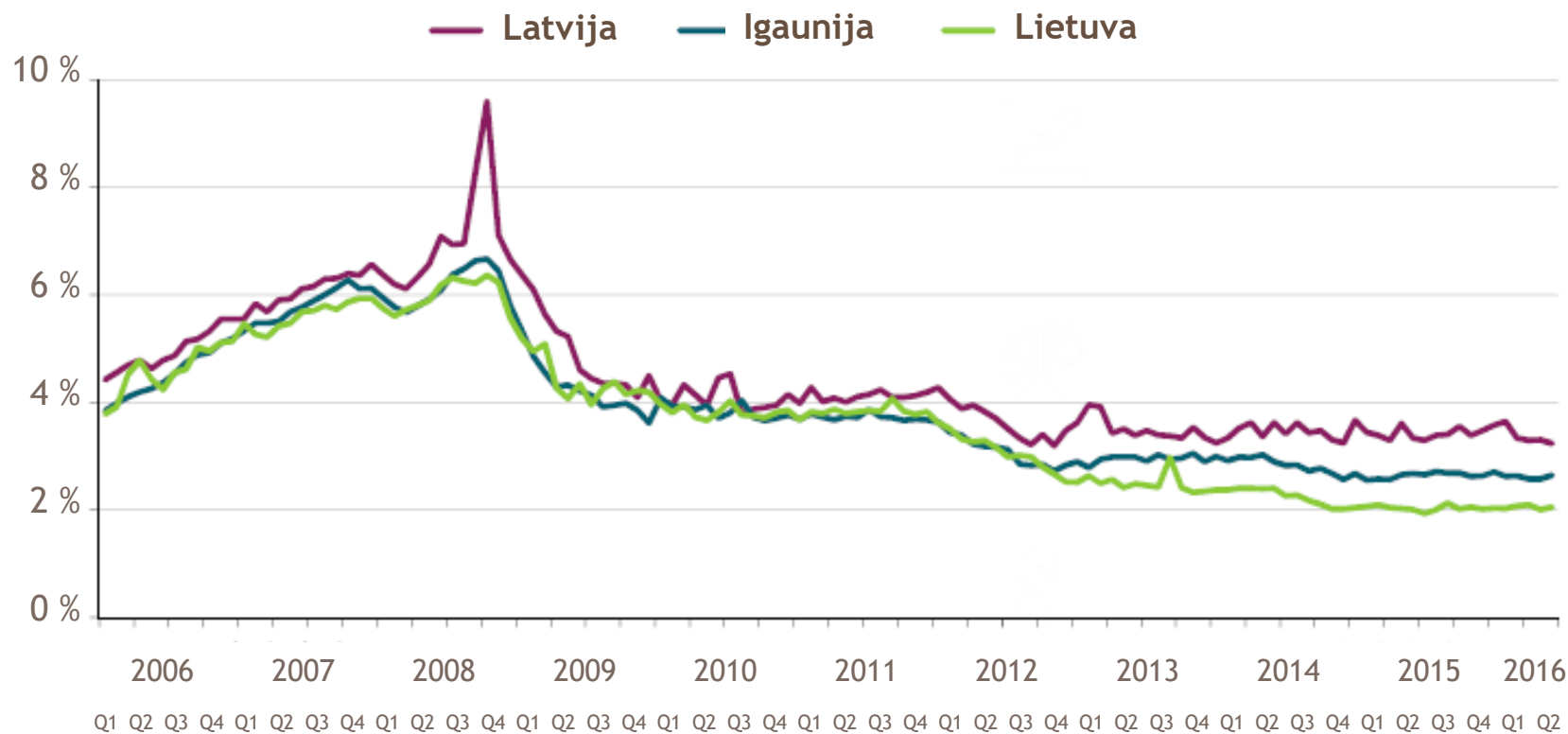
# MĀJSAIMNIECĪBAS VIDĒJIE IEŅĒMUMI

2005. gada 1. ceturksnis - 100%



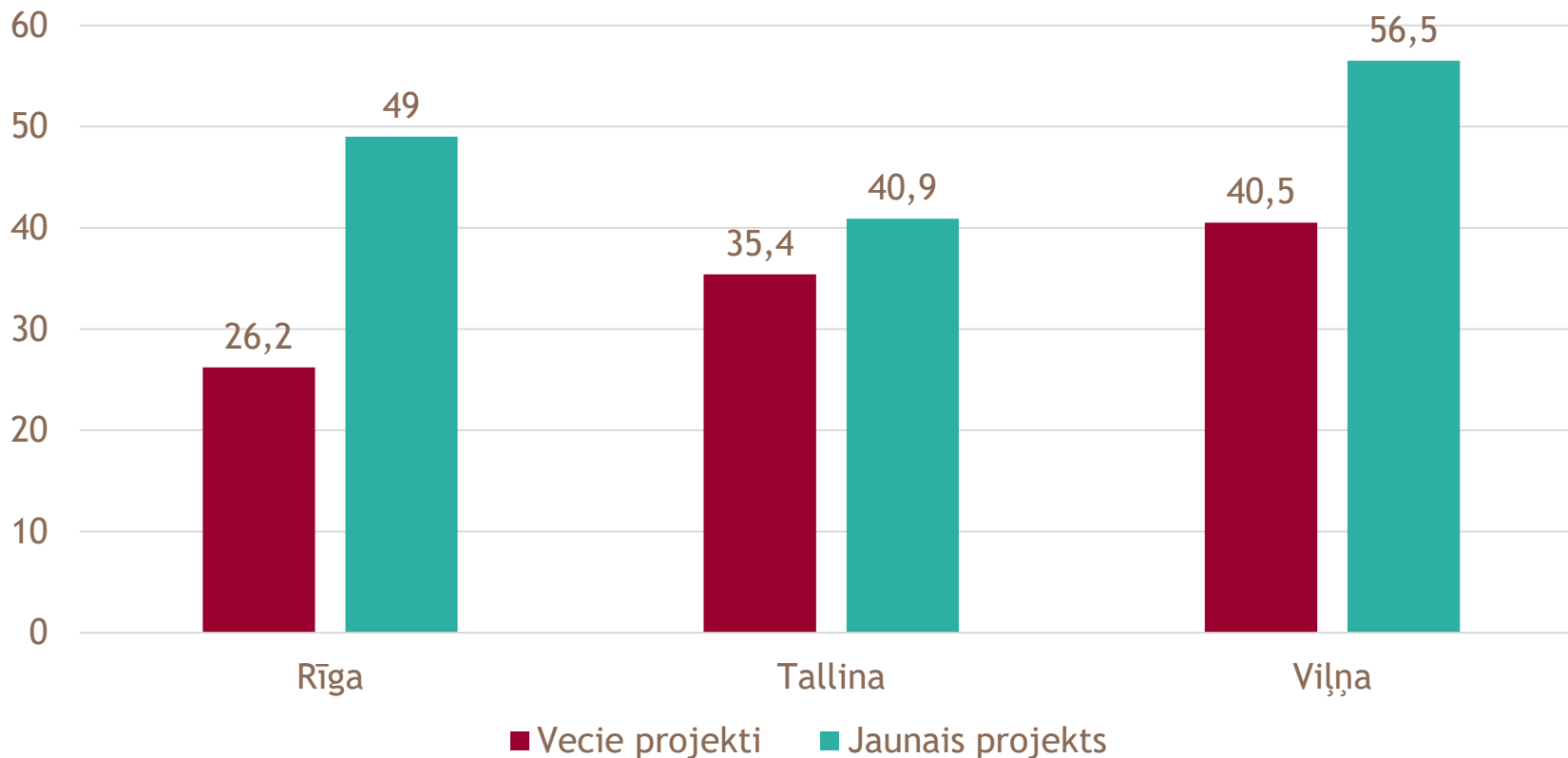
# HIPOTEKĀRO KREDĪTU LIKMES

## 10 gadu zemākais līmenis



# PIRMĀS IEMAKSA, IEGĀDĀJOTIES MĀJOKLI

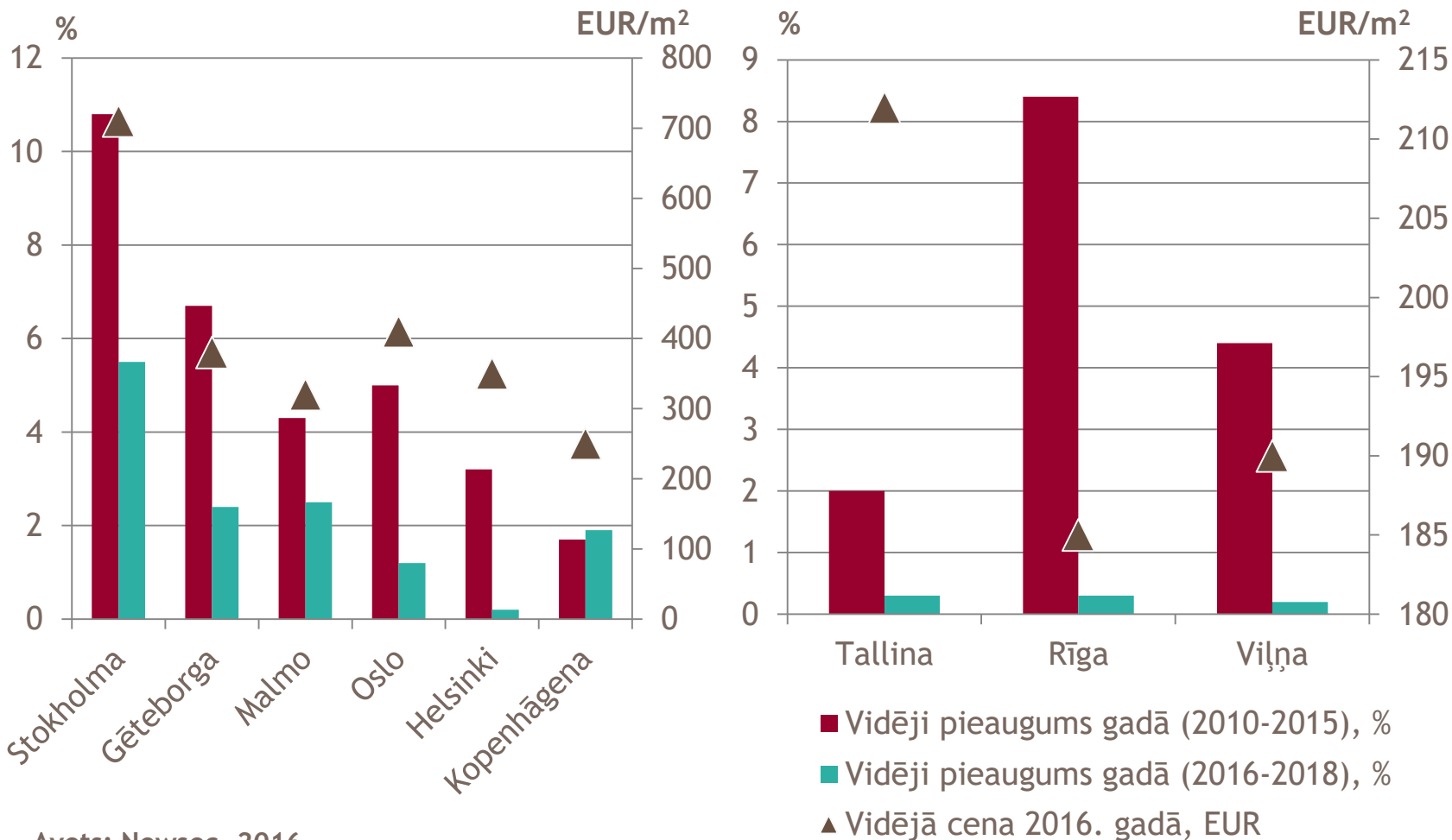
Nepieciešamais laiks (mēnešos) 20% pirmās iemaksas uzkrāšanai



# KOMERCIĀLO OBJEKTU TIRGUS

# BIROJU NOMA

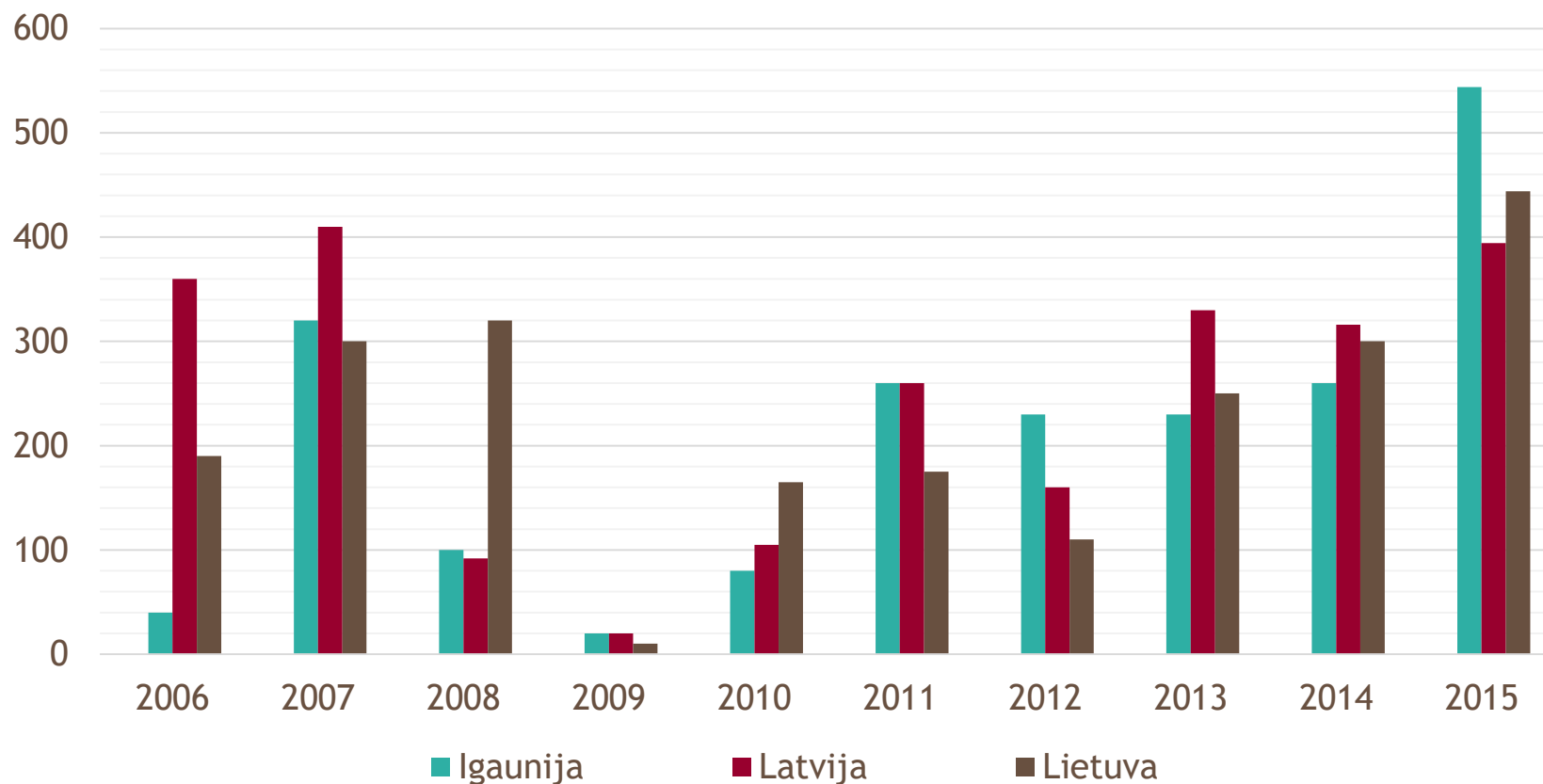
## Baltijas un Skandināvijas tirgus biroja nomas cenas vidējais pieaugums



Avots: Newsec, 2016

# KOPĒJAIS DARĪJUMU APJOMS

Baltijas nekustamā īpašuma nozarē, milj. EUR





# KONTAKTI

Jānis Zelmenis  
Partneris

AS «BDO Latvia»  
Nodokļu un finanšu konsultāciju uzņēmums

Kaļķu 15, Rīga, LV-1050  
Tel.: (+371) 67222237  
E-pasts: [janis.zelmenis@bdo.lv](mailto:janis.zelmenis@bdo.lv)