

## BALTIJAS VALSTU NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA SALĪDZINĀJUMS REAL ESTATE TAX COMPARISON OF THE BALTIC STATES

Santa Stepaņenko Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, santastepanenko@inbox.lv, Rēzekne, Latvija  
Zinātniskā vadītāja Mg. oec. Anita Puzule

**Abstract.** Real estate tax is the only tax that is 100 % amount is transferred to the municipal basic budget. The aim of the study is to analyze the calculation of real estate tax and the application of benefits procedures in the Baltic States and to compare them. Novelty of the research: the author compared the real estate tax in the Baltic States, performed an assessment of rates, taxable bases and benefits.

The criteria for determining the real estate tax - the tax base, rate and benefits differ significantly in Latvia, Lithuania and Estonia. The name of this tax is different in the Baltic States, because there is not only a real estate tax, but also a land tax. The tax base can be both cadastral value and market value. Comparing Latvia with Lithuania and Estonia, real estate tax in Latvia is the highest in relation to the average gross salary.

**Keywords:** cadastral value of property, tax object, tax rates, tax relief, real estate tax.

### Ievads

Nekustamā īpašuma nodoklis ir vienīgais nodoklis, kurš 100 % apmērā tiek ieskaitīts pašvaldības pamatbudžetā. No iedzīvotāja puses nekustamā īpašuma nodoklis kļūst nepanesams slogs, jo daudziem iedzīvotājiem nav iespējas nomaksāt nekustamā īpašuma nodokli. Ņemot vērā Baltijas valstu kopīgo ģeogrāfisko novietojumu un vēsturisko attīstības gaitu, nereti tās tiek savstarpēji salīdzinātas. Protams, var diskutēt par šādas pieejas pareizību, tomēr, tā kā visas 3 Baltijas valstis ir salīdzinoši vienādās pozīcijās pret visu pārējo pasauli, ir interesanti meklēt kopīgo un atšķirīgo. Latvijā pēdējā laikā atkal aktualizējies jautājums par nekustamā īpašuma nodokļa apmēru, bet kāda ir kaimiņvalstu pieredze šajā jautājumā (Kūma, 2017). Autore šī pētījuma ietvaros atklās būtiskākās atšķirības nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanai Baltijas valstīs.

Raksta mērķis ir analizēt nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas un atvieglojumu piemērošanas kārtību Baltijas valstīs un veikt to salīdzinājumu.

Raksta uzdevumi ir :

- raksturot nekustamā īpašuma nodokli;
- analizēt nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas un atvieglojumu piemērošanas kārtību Baltijas valstīs;
- izstrādāt secinājumus un priekšlikumus nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas un iekasēšanas efektivitātes uzlabošanai.

Pētījuma ietvaros tiks izmantota Latvijas un ārzemju autoru nozares literatūra, zinātniskās publikācijas, Latvijas, Lietuvas un Igaunijas normatīvo aktu sistēma – likumi, Ministru kabineta noteikumi, kā arī pašvaldību izdotie saistošie noteikumi un dažādi interneta resursi, kas ietver sevī plašāku informāciju par nekustamā īpašuma nodokli kopumā.

Tā veikšanai izmantotas zinātniski pētnieciskās metodes: literatūras un dokumentu, kontentanalīze, salīdzinošā analīze, aprakstošā metode.

Pētījuma periods 2018.- 2021.gads.

### Nekustamā īpašuma nodokļa būtība

Nekustamā īpašuma nodoklis (turpmāk – NĪN) vai nodokļa likme tiek noteikta par personas īpašuma vērtību. Nodokli iekasē tās jurisdikcijas pārvaldes iestāde, kurā atrodas īpašums. Tā var būt valsts valdība, federāla valsts, apgabals vai ģeogrāfisks reģions vai pašvaldība. Vairākas jurisdikcijas iestādes var aplikt ar nodokli vienu un to pašu īpašumu. Nekustamā īpašuma nodokli var uzlikt katru gadu vai darījuma ar nekustamo īpašumu laikā, piemēram, nekustamā īpašuma pārdošanas gadījumā (William et al., 2012).

Nekustamā īpašuma nodoklis ir nodoklis, kas samaksāts par īpašumu, kas pieder fiziskai vai citai juridiskai personai, piemēram, korporācijai. Visbiežāk nekustamā īpašuma nodoklis ir nodoklis, ko var uzskatīt par regresīvu nodokli. To aprēķina vietējā pašvaldība, kurā atrodas īpašums, un to maksā īpašuma īpašnieks. Nodokļa pamatā parasti ir īpašumā esošā īpašuma vērtība, ieskaitot zemi (Youngman, 2016).

No A. Krosman (Andrew Crossman) pētījuma izriet, ka nekustamā īpašuma nodokļa likmes un ar nodokli

apliekamo īpašumu veidi atšķiras atkarībā no jurisdikcijas. Iegādājoties īpašumu, ir svarīgi pārbaudīt piemērojamos nodokļu likumus. Lielākajā daļā Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas valstu nekustamā īpašuma nodoklis veido zemu federālo ieņēmumu daļu, salīdzinot ar ienākuma nodokļiem un pievienotās vērtības nodokļiem. Tomēr likme Amerikas Savienotajās Valstīs ir ievērojami augstāka nekā daudzās Eiropas valstīs. Daudzi speciālisti ir pieprasījuši paaugstināt nekustamā īpašuma nodokļa likmes attīstītajās valstīs. Viņi apgalvo, ka nodokļa paredzamība un tirgus korekcijas raksturs veicina gan nekustamā īpašuma stabilitāti, gan pareizu attīstību (*Crossman, 2019*).

Pētījumā par nekustamā īpašuma nodokli apkopota informācija, ka Eiropā 2019.gadā tieši Luksemburgā ir viszemākais īpašuma nodoklis privātā kapitāla daļā - 0,05 %. Šveicei ir otrais zemākais īpatsvars - 0,08 %, kam seko Čehija un Austrija, abām - 0,09 %. Vislielākie nekustamā īpašuma nodokļi kā privātā kapitāla daļa ir Apvienotajā Karalistē (1,93 %), Francijā (1,25 %) un Grieķijā (1,09 %), Latvijā tas ir 0,13 % (*Figari et al., 2019*).

No iepriekš minētā izriet, ka nekustamā īpašuma nodoklis ietver sevī likmi, ko iekasē valsts iestādes institūcija gan fiziskai, gan juridiskai personai, ja tās īpašumā ir nekustamais īpašums. Šo nodokli var salīdzināt ar īres nodokli, kura pamatā ir ienākumi no īres vai aprēķinātā īre, un zemes vērtības nodokli, kas ir nodeva par zemes vērtību, izņemot ēku vērtību un citus uzlabojumus. Saskaņā ar īpašuma nodokļa sistēmu valdība pieprasa vai veic katra īpašuma monetārās vērtības novērtējumu, un nodoklis tiek aprēķināts proporcionāli šai vērtībai. No iepriekš minētā darba autore secina, ka nekustamā īpašuma nodoklis piemērojams katrā valstī par personas īpašumā esošo nekustamo īpašumu. Katrā valstī tā apmaksas nosacījumi ir atšķirīgi, tomēr nepastāv tādas valstis, kurās samaksa par nekustamo īpašumu nebūtu jāveic.

Neskatoties uz to, ka teorijā daudzviet minēts, ka nekustamā īpašuma nodoklis veido salīdzinoši zemu valsts budžeta daļu, tas tomēr sniedz zināmus un paredzamus ienākumus, katrai valsts pašvaldībai.

### Baltijas valstu nekustamā īpašuma nodokļa izvērtējums

Pasaulē un Baltijas valstīs ar NĪN apliekamie objekti, nodokļa likme un tās noteikšanas kārtība būtiski atšķiras. NĪN tiek noteikts atbilstoši valsts politikai, prioritātēm un citiem faktoriem. Dažās valstīs NĪN tiek piemērots tikai zemei vai tikai ēkām. Īpašuma vērtība vairumā gadījumu tiek noteikta, balstoties uz masveida, nevis uz individuālo vērtēšanas metodi. NĪN piemērošanā tiek izmantotas divu veidu procenta likmes - fiksētās (likmes nosaka valsts centrālās varas institūcijas – tā ir noteikta procentu likme no ar nodokli apliekamās vērtības) un mainīgās (vietējā vara plāno NĪN likmi, vadoties no paredzamajiem budžeta izdevumiem un esošās ar nodokli apliekamās bāzes lieluma). Dažreiz vietējai varai ir piešķirtas plašas pilnvaras likmju noteikšanā, taču normatīvie akti minimālo un maksimālo likmi ierobežo (*Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, 2011*).

Atvieglojumi tiek piešķirti dažādām sociāli mazāk aizsargātajām sabiedrības grupām – pensionāriem, invalīdiem u.tml.. No nodokļa maksāšanas parasti ir atbrīvoti kultūras, izglītības, tāpat arī valsts pārvaldes funkciju īstenošanai un reliģiskiem mērķiem paredzēti objekti. Lai stimulētu kādu konkrētu darbības veidu, tiek piemēroti arī atbrīvojumi no nodokļa maksāšanas uz noteiktu laika periodu. Ar NĪN tiek aplikts tieši pats īpašums, nevis tā īpašnieks (*Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, 2011*).

Lai labāk būtu pārskatāmā informācija par trīs Baltijas valstu nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas atšķirībām raksta autore izveidoja 1.tabulu.

*1.tabula*

#### **Baltijas valstu nekustamā īpašuma nodokļa salīdzinājums 2021.gadā** (autores sastādīta, Par nekustamā īpašuma nodokli, 1997; Land Tax Act, 1993; The Republic of Lithuania real estate tax, 2005)

Valsts	Objekts	Nodokļa bāze	Likme	Maksātāji
Latvija	Būvēm un zemei	kadastrālā vērtība	1,5% - zeme, saimnieciskajā darbībā izmantotajās ēkās; 0,2% līdz 0,6% - dzīvojamās mājas	Juridiskas un fiziskas personas
Lietuva		tirgus vērtība	NĪN ēkām 0,5%-3% (nodokļu atbrīvojums piemērojams nekustamam īpašumam vērtībā līdz 150 000 EUR) NĪN zemei 0,01% - 4%	
Igaunija	Zemei	kadastrālā vērtība	0,1% līdz 2,5%	

Aplūkojot 1. tabulu var iezīmēt gan kopīgas, gan atšķirīgas iezīmes. **Baltijas valstu nekustamā īpašuma nodokļa kopīgas iezīmes:**

- ✓ ar nekustamā īpašuma nodokli apliek zemi gan Latvijā, gan Lietuvā, gan Igaunijā, bet ēkas un būves tikai Latvijā un Lietuvā;
- ✓ nodokļu maksātāji ir gan fiziskas, gan juridiskas personas.

**Baltijas valstu nekustamā īpašuma nodokļa atšķirīgas iezīmes:**

- ✓ Igaunijā nodokli maksā tikai par zemi, ēkas un būves ar nodokli netiek apliktas, savukārt Latvijā un Lietuvā nekustamā īpašuma nodokli maksā gan par zemi, gan par ēkām un būvēm;
- ✓ Latvijā un Igaunijā nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai piemēro kadastrālo vērtību, bet Lietuvā tirgus vērtību;
- ✓ neskatoties uz to, ka gan Latvijā, gan Lietuvā ar nekustamo īpašuma nodokli apliek ēkas, toties ir liela atšķirība, Lietuvā ēkas līdz 150000 EUR vērtības neapliek ar nodokli.

No iepriekš minētā raksta autore secina, kā Latvijā ir visaugstākās nekustamā īpašuma nodokļa likmes, par ko arī liecina BDO veiktā aptauja. Lielākā daļa Lietuvas iedzīvotāju nemaksā nodokli par mājokli. Igaunijā ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek nedz apbūves zemi, nedz zem ēkām un būvlaukumiem, nedz zemi zem dzīvojamam ēkām (*Kudrjavcevs, 2017*).

Līdzīga situācija kā Latvijā pirms dažiem gadiem bija Igaunijā. Likme zemei bija no 0,1% līdz 2,5%, un šo likmi vietējās varas drīkstēja piemērot pēc saviem ieskatiem, taču igauņi nonāca pie secinājuma, ka sistēma nav taisnīga. Tāpēc jau kopš 2013.gada ir spēkā likums, kas paredz, ka blīvi apdzīvotās teritorijās ar nekustamā īpašuma nodokli netiek aplikta zeme līdz 1500 kvadrātmetriem, savukārt lauku teritorijās ar nekustamā īpašuma nodokli netiek aplikta divu hektāru plaša zemes teritorija ap mājokli. Turklāt būtiski uzsvērt, ka igauņi ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek ēkas (*Ozola-Balode, 2017*).

Lai labāk būtu pārskatāmā informācija par nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem Baltijas valstīs autore apkopoja datus par nodokļu ieņēmumiem valsts galvaspilsētu pašvaldībās (2.tabula).

Ieņēmumi no NĪN 2019. gadā ir samazinājušies visās trīs apskatītajās pašvaldībās. NĪN no kopējiem nodokļu ieņēmumiem ir līdzīgs Rīgā un Viļņā – vidēji 12% no kopējiem nodokļu ieņēmumiem pašvaldību budžetos. Vismazākais rādītājs ir Tallinā, kur NĪN sastāda vien nepilnus 6% no kopējiem nodokļu ieņēmumiem pašvaldības budžetā.

*2.tabula*

**Baltijas valstu galvaspilsētu pašvaldību NĪN ieņēmumu salīdzinājums 2018. un 2019.gadā** (autores sastādīta, *Rīgas pilsētas pašvaldība, 2019-2020; Vilniaus miesto savivaldybė, 2019; Tallinna linna, 2020*)

Valsts	Ieņēmumi no NĪN, tūkst. EUR			Kopējie nodokļu ieņēmumi, tūkst. EUR		NĪN īpatsvars, %	
	2018.	2019.	Izmaiņas	2018.	2019.	2018.	2019.
Latvija - Rīga	115052,8	110103,1	-4949,7	906510,9	963647,4	12,69	11,42
Lietuva - Viļņa	39021,0	37736	-1285	333418	339382	11,70	11,12
Igaunija - Tallina	26330,0	26000,0	-330,0	445795,0	477400,0	5,91	5,45

Autore uzskata, ka Latvijas pašvaldībām ir jāpārdomā budžeta ieņēmumu izlietojums, jo salīdzinot ar pārējām Baltijas valstīm, tieši Latvijā iekasē lielākus līdzekļus, tomēr daudzi nekustamie īpašumi ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Lai noskaidrotu Baltijas valstu labklājības līmeni, raksta autore apkopoja valsts statistikas datus par 2020.gada vidējo bruto darba samaksu Baltijas valstīs (3.tabula).

*3.tabula*

**Baltijas valstu 2020. gada vidējā bruto darba samaksa**

(autores sastādīta, *Centrālā statistikas pārvalde, 2020-2021; Tagidas.lt, 2021; Stat.ee, 2021*)

Valsts	1.cet.	2.cet.	3.cet.	4.cet.
Latvija	1100	1117	1147	1161
Lietuva	1381	1398	1454	1524
Igaunija	1404	1433	1441	1515

Latvijā ir ievērojami zemāka bruto alga salīdzinot ar Lietuvu un Igauniju. Visās valstīs tā 2020. gadā katru ceturksni palielinājās, 2020. gada 4. ceturksnī, salīdzinājumā ar 2020. gada 1. ceturksni, bruto darba samaksa pieauga par Latvijā par 5,5 %, Lietuvā par 10,4 % un Igaunijā par 7,9 %.

No iegūtajiem datiem 2. un 3.tabulā var secināt, ka Igaunijā, kurā ir par Latviju augstāka bruto alga ir vismazākie NĪN ieņēmumi no kopējiem nodokļu ieņēmumiem. Tas nozīmē, ka NĪN loma uz uzņēmēju jeb darba devēju ienākumiem ir ievērojama. Darba autore pieļauj iespēju, ja uzņēmumiem būtu mazāks NĪN maksājums, tad varētu atļauties palielināt darbinieku algas. Mazāks nodokļu slogs sekmē Igaunijas augsto labklājības līmeni. Autore uzskata, ka Latvijai tuvākajos gados ir jāveic NĪN reforma, jo Latvijā ir augsts emigrācijas līmenis, piemēram, vienīgo mājokli atbrīvojot no nekustamā īpašuma nodokļa vai piemērot neapliekamo minimumu kā to dara Lietuva.

4.tabulā salīdzināti izdevumi, pērkot dzīvokli Baltijas valstu galvaspilsētās. Raksta autore izvēlējās salīdzināt dzīvokļu cenas jaunajos projektos, jo dzīvokļiem jaunajos projektos galvaspilsētas tuvumā gan pieprasījums, gan cenas turpina stabili augt. Latvijā izaugusi jauna pircēju paaudze, kurus sērijveida dzīvokļi neinteresē - viņi dod priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos. Rīgā cenas dzīvokļiem jaunajos projektos ir viszemākās, Tallinā – visaugstākās, bet Viļņā salīdzinoši ir vidējas. Tallinā cilvēki ir gatavi par tiem maksāt lielāku cenu. Rīgā vidējā cena ir 1910 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt Tallinā vidējā cena ir 2979 EUR/m<sup>2</sup>. Lielā mērā šādu atšķirību varētu skaidrot ar faktu, ka Tallinas iedzīvotāju algas ir par apmēram 30% lielākas, tomēr Tallinā iedzīvotāji par savu mājokli arī gatavi maksāt lielāku procentu no algas un biežāk izvēlas lielākus dzīvokļus augstākas klases projektos (*Pilat, 2021*).

4.tabula

**Dzīvokļu cenas jaunajos projektos Baltijas valstu galvaspilsētās 2021.gadā**  
(*Ezerkalna, 2021*)

Pilsēta	Cena, EUR/ kv. m.	Cena par dzīvokli 50 kv. m.	NĪN likme, %	NĪN summa, EUR
Rīga	1910	95500	0,4	154
Viļņa	2979	148950	-	-
Tallina	3000	150000	-	-

Skaidri redzams, ka iegādājoties dzīvokli gan Lietuvā, gan Igaunijā pircējam būs jāsamaksā tikai īpašuma pārdošanas cena un īpašuma reģistrācijas nodeva. Cilvēks saņems savā īpašumā jauno dzīvokli un vairs par šo īpašumu viņam nebūs jāmaksā (izņemot komunālos maksājumus). Igaunijā nekustamā īpašuma nodokli ēkām nepiemēro vispār, bet Lietuvā ēkas, kuru vērtība zemāka par 150000 EUR netiek apliktas ar nekustamā īpašuma nodokli. Savukārt Latvijas iedzīvotājam par savu īpašumu jāmaksā katru gadu, konkrētajā piemērā tas ir 154 EUR + zemes domājamas daļas nodoklis. Raksts autore vēlas NĪN nodokļa summu par šādu dzīvokli salīdzināt ar veikto pētījumu par bruto algām 2020.gadā – Latvijā tā bija 1161 EUR 2020.gada 4.ceturksnī. Tas nozīmē, ka cilvēkam ir jāstrādā vismaz 7 dienas, lai samaksātu šo nodokli.

Latvijā un pasaulē Covid-19 pandēmija izraisīja krīzes situāciju daudzās uzņēmējdarbības nozarēs. Krīzes ķīlnieki galvenokārt ir lielākie NĪN maksātāji – viesnīcas, viesu mājas, restorāni, izklaides parki un daudzi citi. To simbolizē brīvās biroju ēkas, tukši iepirkšanās centri un pamesti dzīvokļi lielpilsētu rajonos, jaunā slimība 2019 ir smagi skārusi nekustamo īpašumu tirgus. NĪN atvieglojumus šajā pandēmijas laikā pašvaldības ir piešķirušas līdz pat 90 % vai pagarinājušas apmaksas termiņus. Atvieglojumi būs nepieciešami vēl pāris turpmākos gadus, kamēr ekonomiskā situācija uzlabosies.

Raksta autore uzskata, ka Latvijā NĪN varētu aprēķināt no tirgus nevis no kadastrālās vērtības ņemot piemēru no Lietuvas. Tā kā tirgus vērtība ir lielāka par kadastrālo vērtību, Latvijā nāktos samazināt nodokļa likmes un tās ieviešot apmērā no 0,01 % līdz 4 % no tirgus vērtības. Tirgus vērtību noteiktu sertificēti nekustamo īpašumu vērtētāji, kuru pakalpojumus jau sen kā izmanto bankas pirms izsniedz hipotekāro kredītu. Vērtētāju loma ir, lai radītu ticamu priekšstatu par vērtību pamatojoties uz objektīvu izpēti un analīzi, kas atspoguļo īpašuma tirgus vērtību, kas ne vienmēr ir pārdošanas cena. Profesionālie vērtētāji ir neatkarīgi un objektīvi. Laba novērtējuma ziņojumā tiek atklāta visa būtiskā informācija, novērtējums ir saprotams lietotājam un nav maldinošs. Visbeidzot, profesionāls vērtētājs ievēro ētikas kodeksu (*Munizzo, 2014*).

Raksta autore secina, ka Rīgas pašvaldība nosaka NĪN likmes neskatoties uz īpašuma vērtību. Autore uzskata, ka tieši īpašuma vērtībai ir jābūt primārajam, pēc kā nosaka NĪN likmi, jo jau sākotnēji, vērtējiem veicot īpašuma vērtējumu, ņems vērā īpašuma platību, atrašanās vietu, fizisko stāvokli, apkārtējo vidi un citus rādītājus.

## Secinājumi un priekšlikumi

1. NĪN piemērošanas lielums dažādās valstīs ir atšķirīgs procentos no kopējiem nodokļu ieņēmumiem un iekšzemes kopprodukta. Nekustamā īpašuma nodoklis veido salīdzinoši zemu valsts budžeta daļu, bet tik un tā tas sniedz zināmus un paredzamus ienākumus, katrai valsts pašvaldībai.
2. Galvenās iedzīvotāju grupas, kurām piešķir atvieglojumus ir maznodrošinātas personas, pensionāri, bērni ar invaliditāti, ģimenes ar bērniem, politiski represētas personas, ģimenes, kas zaudējušas apgādnieku. Ikvienā Latvijas pašvaldībā ir izstrādāti savi saistošie noteikumi, kas nosaka atvieglojumus viņu pašvaldības teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašuma objektiem
3. Lietuvā atsevišķi pastāv zemes nodoklis, ar kuru apliek zemes gabalus, izņemot meža zemi. Nodokļa bāze ir zemes vidējā tirgus vērtība, kuru, masveidā novērtējot, nosaka pieciem gadiem. Zemes vidējo tirgus vērtību aprēķina saskaņā ar Lietuvas Republikas valdības noteikto kārtību. NĪN zemei 0,01 % - 4 % no vērtības nodokļu vajadzībām. Konkrētas zemes nodokļa likmes nosaka katra pašvaldība individuāli.
4. Igaunijā nepastāv nekustamā īpašuma nodoklis – valstī ir zemes nodoklis un “Zemes nodokļa likums”. Zemes nodoklis ir valsts nodoklis, ko nosaka un iekasē pašvaldības. Nodokļa likmju koridors ir noteikts ar likumu robežās no 0,1 % līdz 2,5 % no īpašuma kadastrālās vērtības, savukārt pašvaldības katru gadu nosaka Zemes nodokļa likmi.
5. Latvijā un Igaunijā NĪN bāze ir īpašuma kadastrālā vērtība, bet Lietuvā – tirgus vērtība. Kopējā iezīme visām trīs valstīm ir tāda, ka jebkura nodokļa bāze balstās un ir saistīta ar izmaiņām nekustamā īpašuma tirgū.
6. Gan Latvijā, gan Lietuvā ar nekustamo īpašuma nodokli apliek ēkas, toties ir liela atšķirība, Lietuvā ēkas līdz 150000 EUR vērtības neapliek ar nodokli.
7. Latvijā ir ievērojami vismazākā bruto alga salīdzinot ar Lietuvu un Igauniju. Vislielākā bruto alga ir Igaunijā. Visās valstīs tā 2020.gadā katru ceturksni palielinājās. 2020. gada 4. ceturksnī, salīdzinājumā ar 2020. gada 1. ceturksni, bruto darba samaksa pieauga par Latvijā par 5,5 %, Lietuvā par 10,4 % un Igaunijā par 7,9 %, līdz ar to ir atšķirīgs nodokļa slogs.
8. Igaunijā, kurā ir par Latviju augstāka bruto alga ir vismazākie NĪN ieņēmumi no kopējiem nodokļu ieņēmumiem. Tas nozīmē, ka NĪN loma uz uzņēmēju jeb darba devēju ienākumiem ir ievērojama. Darba autore pieļauj iespēju, ja uzņēmumiem būtu mazāks NĪN maksājums, tad varētu atļauties palielināt darbinieku algas.

### Priekšlikumi

1. Latvijas valdībai jāveic grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” un jāņem vērā Lietuvas pieredze ieviešot nodokļa likmi par ēkām apmērā no 0,01 % līdz 4 % no tirgus vērtības. Šādi likuma grozījumi nodokļa maksātājiem būtu vieglāk izprotami, jo daudzi nesaprot atšķirību starp kadastrālo un tirgus vērtību.
2. Latvijas valdībai jāveic grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” un vidi degradējošām būvēm, grauztiem un nepabeigtām būvēm jāpiemēro paaugstinātu nodokļa likmi līdz pat 4 %. Šāda rīcība vidi degradējošo būvju, grauztu un nepabeigto būvju īpašniekiem mudinātu ātrākā laikā atrast investoru vai to pārdot. Rezultātā valstī samazinātos vidi degradējošo būvju, grauztu un nepabeigto būvju skaits.
3. Latvijas valdībai jāveic grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” un nodokļa atlaides iedalīt īstermiņa (līdz 2 gadiem) un ilgtermiņa atlaidēs (no 2 līdz 5 gadiem). Īstermiņa atlaide būtu 100 % apmērā un ilgtermiņa atlaide būtu 30 % apmērā no NĪN maksājamās pamatlīkmes. Nodokļa atlaides varētu piemērot uzņēmumiem, kuri ražošanu uzsāk pamestā, degradētā vai piesārņotā teritorijā. Rezultātā šīs teritorijas tiks sakoptas un attīstītas ilgtermiņā regulāri radot jaunas darba vietas. Pašvaldība tagadnē saņemot mazākus ienākumus no NĪN, rada iespēju nākotnē palielināt ienākumus gan no NĪN, gan no iedzīvotāju ienākuma nodokļiem. Pašvaldībā uzlabotos dzīves vides kvalitāte.

### Izmantotie avoti un literatūra

1. *Land Tax Act* (01.07.1993). Law of the Republic of Estonia. <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/507032016002/consolide/current>
2. *Par nekustamā īpašuma nodokli* (04.07.1997). Latvijas Republikas likums. <https://likumi.lv/ta/id/43913-par-nekustama-ipasuma-nodokli>
3. *The Republic of Lithuania real estate tax* (07.07.2005). Law of the Republic of Lithuania. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.B4FAA1DD73CF/asr>
4. Centrālā statistikas pārvalde (2020). *Vidējās darba samaksas gada pieaugums – 3,9 %*. <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/statistikas-temas/socialie-procesi/darba-samaksa/meklet-tema/2723-darba-samaksas-parmainas-2020-gada-2>
5. Centrālā statistikas pārvalde (2021). *Darba samaksas pārmaiņas 2020.gadā* <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/statistikas-temas/socialie-procesi/darba-samaksa/meklet-tema/2778-darba-samaksas-parmainas-2020-gada-3>
6. Crossman, A. (2019). *Property Tax Planning* (16th ed.). Published by Bloomsbury Professional.
7. Ezerkalna, R. (2021). *Mājokļu tirgus tendences un nākotne*. <https://www.seb.lv/info/maja/majoklu-tirgus-tendences-un-nakotne>

8. Figari, F., Verbist, G., & Zantomio, F. (2019). Homeownership Investment and Tax Neutrality: a Joint Assessment of Income and Property Taxes in Europe. *University Ca' Foscari of Venice, Dept. of Economics Research Paper Series*, 27. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3449737>  
Institute of Land Policy.
9. Youngman, J. (2016). *A Good Tax: Legal and Policy Issues for the Property Tax in the United States*. Lincoln.
10. Kudrjavcevs, N. (2017). *Latvija ir Baltijas čempione nekustamā īpašuma nodokļos*. <http://www.baltic-course.com/rus/nedvizimost/?doc=128611&underline=%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0&output=d>
11. Kūma, E. (2017). *NĪN salīdzinājums Baltijas valstīs*. <https://ifinances.lv/raksti/nodokli/citi/nin-salidzinajums-baltijas-valstis/11764>
12. Munizzo, T. M. (2014). The Role of the Professional Appraiser and the Valuation Process. *Mortgage Bankers Association of America*, 74 (9).
13. Ozola-Balode, Z. (2017). *Latvijā visnedraudzīgākais nekustamā īpašuma nodoklis Baltijā*. <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/latvija-visnedraudzigakais-nekustama-ipasuma-nodoklis-baltija.a227679/>
14. Pilat (2021). *Mājokļu tirgus tendences un nākotne*. <https://www.pilat.lv/news/69>
15. Rīgas pilsētas pašvaldība (2019). *Rīgas pilsētas pašvaldības 2018.gada pamatbudžeta ieņēmumi un izdevumi*. <https://www.riga.lv/sites/riga/files/content/Budzets/2018/2pielikums.pdf>
16. Rīgas pilsētas pašvaldība (2020). *Rīgas pilsētas pašvaldības 2019.gada pamatbudžeta ieņēmumi un izdevumi*. <https://www.riga.lv/sites/riga/files/content/Budzets/2019/1grozijumi/2pielikums.pdf>
17. Stat.ee (2021). *Keskmīne brutokuupalk*. <https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/tooelu/palk-ja-toojoukulu/keskmīne-brutokuupalk>
18. Tagidas.lt (2021). *Average monthly gross and net earnings (excluding sole proprietorships)*. <https://www.tagidas.lt/savadai/9006/>
19. Tallinna linna (2020). *Aasta eelarve eelnõu seletuskiri*. [file:///C:/Users/SANTA/Downloads/koond\\_14.11.pdf](file:///C:/Users/SANTA/Downloads/koond_14.11.pdf)
20. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija (2011). *Informācija pašvaldībām par finanšu instrumentu piemērošanu zemes izmantošanas attīstībai*. <https://www.varam.gov.lv/lv/informativie-materiali-zemes-politikas-joma>
21. Vilniaus miesto savivaldybė (2019). *2019 m. biudžetas*. <https://vilnius.lt/lt/biudzeto-suvestine/2018-m-biudzetas/>
22. William, J., Gary, C., & Lawrence, C. (2012). *A Primer on Property Tax: Administration and Policy*. Wiley- Blackwell.

## Summary

The real estate tax forms a relatively low part of the state budget, but it still provides a certain and predictable income to each state municipality. In 2020, the highest real estate tax GDP among the Baltic States was in Latvia - 0.95 %, but in Lithuania 0.3 % and in Estonia 0.22 %.

In Latvia and Estonia, the real estate tax base is the cadastral value of the property, but in Lithuania - the market value. The common feature of all three countries is that any tax base is based on and associated with changes in the real estate market. In both Latvia and Lithuania, buildings are subject to real estate tax, but there is a big difference, in Lithuania buildings up to EUR 150000 are not taxed. Real estate tax rates in Latvia are the highest among the Baltic States and thus the tax burden on the population is high.