



Kurp virzām Latvijas laukus?

Jānis Jurkāns, zvērinātu advokātu birojs “O. Cers un J. Jurkāns”

Jūlija vidū Valsts zemes dienests sabiedriskajai apspriešanai nodeva 2022. gadam projektētās kadastrālās vērtības, kas saskaņā ar valdības dotu uzdevumu pārrēķinātas atbilstoši nekustamo īpašumu vērtībai tirgū. Reaģējot uz pieejamo informāciju, savu attieksmi jau paukušas vairākas dažādas sabiedrības grupas pārstāvošas organizācijas. Pagājušajā nedēļā “balto karogu akciju” saistībā ar nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību celšanu aizsāka arī Nekustamā īpašuma attīstītāju alianse.

Iecerētā kadastrālo vērtību maiņa nepašaubāmi atstās iespaidu uz nekustamā īpašuma nodokļu maksātājiem – pilsētniekiem. Taču mazāk runāts par šīs reformas negatīvo ietekmi uz situāciju jau tā aizmirstajos Latvijas laukos.

Valsts zemes dienesta pārstāvji atzīst, ka vidējais kadastrālo vērtību pieaugums lauksaimniecības zemēm no 2022. gada 1. janvāra aprēķināts 167% apmērā. Tas izraisīs nekustamā īpašuma nodokļa proporcionālu pieaugumu.

Kādas personu grupas un kā šī vērtību celšana ietekmēs visvairāk?
Manuprāt, Latvijas zemniekus un denacionalizēto zemju īpašniekus vai to mantiniekus ar neapsaimniekotām platībām.

Pirmkārt, Latvijas zemniekiem pieaugs ražošanas izmaksas, jo mainīsies nekustamā īpašuma nodoklis par to īpašumā esošajām zemēm.

Otrkārt, paaugstināsies lauksaimniecības zemju nomas cenas, jo zemju īpašniekiem būs nepieciešamība kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa pieaugumu. Tas savukārt palielinās Latvijas zemnieku ražošanas izmaksas un attiecīgi konkurētspēju ar citu Eiropas Savienības valstu zemniekiem.

Treškārt, Latvijā ir liels daudzums aizaugušu un citu iemeslu dēļ neizmantotu lauksaimniecībā izmantojamo zemju, par kurām tiek aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis pēc trīskāršas likmes. Nekustamā nodokļa straujais pieaugums piespiedīs zemes īpašniekus tās steidzami pārdot, jo neizmantotās zemes parasti nav iespējams iznomāt. Nelielas platības nav piemērotas mūsdienu lielgabartā lauksaimniecības mašīnām, celmu raušana atpelnās ilgākā laika posmā, kā arī ilgstoši neapsaimniekotajās platībās ir bojātas meliorācijas sistēmas, kuru atjaunošana svešā zemē nav ekonomiski pamatota. Taču palielinoties pārdodamo īpašumu piedāvājumam, cena par zemes vienību saruks un baidos, ka lielākie zaudētāji būs denacionalizēto zemju īpašnieki vai to mantinieki, kas līdz šim emocionāli turējās pie senču zemes.



Visticamāk, zemes iegādāsies vai nu zemnieki –lielražotāji, vai pārpircēji, kas tās apmežos, lai tālāk pārdotu ārvalstu investoriem. Turklāt lielie zemnieki un investori nodrošina ātrus darījumus, pretēji darījuma smagnējai virzībai, kad pirkums tiek finansēts ar kredītu.

No minētā secinu, ka mazie Latvijas zemnieki ieguvēji nebūs. Šie faktori drīzāk veicinās Latvijas lauksaimniecības virzību intensīvās lielsaimnieku zemniecības virzienā, kas spēj ar pāris cilvēku līdzdalību apsaimniekot simtiem hektāru zemes, ražībai dāsni kaisot ķimikālijas. Tādējādi Latvijas lauki arvien vairāk pārvērtīsies vai nu intensīvās lauksaimniecības apvidos – mazapdzīvotos plašumos, vai mežos, kur arī nebūs vietas viensētām un piemājas saimniecībām.

Diemžēl jāsecina, ka, izvēlētais attīstības modelis paaugstināt kadastrālo vērtību ir pretrunā ar līdzšinējo politiku par ierobežotu maksimālo lauksaimniecības zemju īpašuma apjomu, t.sk. arī pretrunā mērķim, ko likumdevējs bija vēlējis sasniegt ar prasību par latviešu valodas zināšanām lauksaimniecības zemes ieguvējiem. Ierobežojumi tika noteikti, lai saglabātu latvisko kultūru un dzīvesziņu lauku apvidos.

Uzskatu, ka kadastrālo vērtību celšana lauksaimniecībā izmantotajām zemēm būtu veicama pakāpeniski, apsverot ne tikai nodokļu ieņēmumu aspektu, bet arī Latvijas lauku veiksmīgas attīstības aspektu.

Otrs risinājums – kadastrālo vērtību celšanu virzīt vienlaikus ar proporcionālu nekustamā īpašuma nodokļa likmes samazinājumu, tādējādi maksājamo nodokļu apmēru saglabājot praktiski nemainīgu.