

ОРОН СУУЦНЫ ТҮРЭЭСИЙН ОРЛОГОД ТАТВАР НОГДУУЛАХ АСУУДАЛД

О.Пүрэвдорж*, О.Нүржигмаа**

Хураангуй: Манай улсын хувьд барилгын салбарын өсөлтийг дагалдан жилээс жилд ашиглалтанд орж буй орон сууц өсөх хандлагатай байна. Зах зээлд нийлүүлэгдэж буй орон сууцны үнэ ханш өндөр, ард иргэдийн худалдан авах чадвар бага, хот суурин бараадсан ард иргэдийн шилжилт хөдөлгөөн их байгаагийн улмаас орон сууц хөлслөн амьдардаг айл өрхийн тоо багагүй хэвээр байсаар байна. 2014 оны тоо мэдээгээр 22.9 мянган өрх айл орон сууц хөлслөн амьдарч байна гэсэн судалгаа гарсан. Зарын сайтын мэдээллээр нэг өдрийн байдлаар орон сууц түрээслүүлэх 5,000 гаруй зар байршуулсан байгаа хэдий ч 2015 оны жилийн эцсийн байдлаар 758 иргэн хувь хүний орлогын албан татварын тайлангаар хөрөнгө түрээслүүлсний орлого, зардал тайлагнасан байгаа нь хувь хүмүүс хоорондын түрээсийн үйл ажиллагаанд татвар ногдуулалтыг хийж чадахгүй байгаа ба энэ нь далд эдийн засагт тодорхой нөлөөллийг үзүүлж байгааг харуулж байна. Иймд далд эдийн засагт тодорхой нөлөөлөл үзүүлж буй хувь хүмүүс хоорондын орон сууцны түрээсийн үйл ажиллагаа, түүнд хэрхэн албан татвар ногдуулах, дэлхийн улс орнуудын түрээсийн орлогод татвар ногдуулж байгаа байдал, төрөөс хэрэгжүүлж байгаа “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийн талаар судалгаа хийж өөрсдийн дүгнэлт, саналыг дэвшүүлсэн болно.

Түлхүүр үг: түрээсийн орлого, орон сууцны түрээс, түрээсийн орон сууц хөтөлбөр, татварын хувь хэмжээ, татвар ногдуулах бодлого

Удиртгал

Манай улс төвлөрсөн төлөвлөгөөт эдийн засгаас зах зээлийн эдийн засагт шилжсэнээр хөдөө орон нутгаас хот суурин бараадах хүн амын шилжилт

* МУИС-ийн Бизнесийн сургууль, (Email:) purevee_21@yahoo.com

** МУИС-ийн Бизнесийн сургууль, (Email:) nurjig12@yahoo.com

хөдөлгөөн ихэсч улсын нийт хүн амын 50 орчим хувь нь нийслэл Улаанбаатар хотод амьдран сууж байна. Ийнхүү хүн амын шилжилт хөдөлгөөнийг дагалдан орон сууцны байрны эрэлт сүүлийн жилүүдэд эрчимтэй нэмэгдэж байна. Улсын хэмжээгээр нийт ашиглалтанд орж байгаа орон сууцны барилгын 80-90 орчим хувь нь нийслэл Улаанбаатар хотод байна. Хүн амын нягтрал болон ашиглалтанд орж байгаа орон сууцны нийлүүлэлтийг дагалдан орон сууцны түрээсийн үйл ажиллагаа маш ихээр нэмэгдэж байна. Улсын хэмжээнд 2013 онд 18,4 мянган өрх, 2014 онд 22,9 мянган өрх орон сууц түрээслэн амьдарсан гэсэн судалгаа гарсан байна.³

Хувийн орон сууцны түрээсийн үйл ажиллагаа нэмэгдэж байгаа нь иргэний хувьд орлого нэмэгдүүлэх эерэг үр дагавартай боловч улс орны хувьд тухайн орлогыг бүртгэж, татвар ногдуулалт хийж чадахгүй байгаа нь далд эдийн засгийг нэмэгдүүлэх сөрөг үр дагаварыг бий болгож байна.

Манай улсын хувьд татвар төлөгч нь хэний ч шахалтгүй сайн дурын үндсэн дээр татвараа өөрөө тодорхойлон төлөх систем үйлчилдэг бөгөөд ХХОАТ-ын тухай хуулийн 8.1-д албан татвар төлөгчийн татварын жилд олсон хөрөнгийн орлогод /хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлого хамаарна/ татвар ногдуулна гэж заасан.⁴ Хэдийгээр түрээсийн орлогод татвар ногдуулах асуудлыг хуульчлаад 10 гаруй жилийн хугацаа өнгөрч байгаа боловч энэ асуудал нь далд эдийн засаг хэвээр байсаар байна.

ОУЭЗХАХ-ийн байгууллага нь орлогын татвар, НӨАТ болон бусад татваруудаас зайлсхийх, санаатайгаар нуух үйл ажиллагаа далд эдийн засгийг бий болгох томоохон шалтгаануудын нэг хэмээн тодорхойлсон.

Монгол улсын хэмжээнд хувь хүний орлогын албан татварын тайлангаар 2014 оны жилийн эцсийн байдлаар 46,250.8 сая төгрөгийн хөрөнгө түрээслүүлсний орлого, 49,838.5 сая төгрөгийн хөрөнгө түрээслүүлэхтэй холбоотой зардал тайлагнасан бол 2015 жилийн эцсийн байдлаар 758 иргэн 16,296.6 сая төгрөгийн хөрөнгө түрээслүүлсний орлого, 6,708.9 сая төгрөгийн хөрөнгө түрээслүүлэхтэй холбоотой зардал тайлагнасан байна.⁵

Татварын албаны мэдээлж байгаагаар дээрх түрээсийн орлого нь хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгө түрээслүүлсний орлого /үйлдвэрлэл, үйлчилгээний

³ “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөр ЭГ-ийн 2015 оны 248 тогтоол

⁴ ХХОАТ-ын тухай хууль, (2006)

⁵ Татварын ерөнхий газрын мэдээлэл

зориулалтаар түрээслүүлсэн/ байгаа тул иргэдийн хооронд амьдран суух зориулалтаар түрээслүүлж буй орон сууцны түрээсийн орлого тайлагнагдаагүй байх магадлалтай юм.

Орон сууцны түрээсийн орлогод татвар ногдуулах онол арга зүйн үндэслэл

Манай улсын хувьд 1990 онд Албан татварын тухай хууль, 1992 онд татварын 5 багц хууль батлагдсанаар шинэ үеийн татварын тогтолцоо үндэс сууриа тавьсан. Шинэ үеийн татварын тогтолцоо нь татвар төлөгч татвараа өөрөө тодорхойлон төлөх системд тулгуурладаг.

Татвараа өөрөө тодорхойлон төлөх систем нь хуулийг хэний ч шахалтгүй сайн дурын үндсэн дээр сахин биелүүлэх агуулгыг илэрхийлнэ.

Энэ нь хуулийн дагуу өөрт ногдох татвараа тодорхойлон тайлагнах, төлөх үүргээ хэрэгжүүлэх тул татвар төлөгчдөд татвараа тайлагнаагүй болон төлөөгүй бол хариуцлага хүлээх эрсдэл ирнэ. Татварын хуулийг сахин биелүүлэх, хураалтыг үр дүнтэй болгох замаар төсвийн татварын орлогыг нэмэгдүүлэх, татвар төлөгчдийн эрсдлийг бууруулах суурь асуудал нь татвар төлөгчдийн хууль сахин биелүүлэх нийгмийн сэтгэлгээний төлөвшил юм.

Манай улсын ХХОАТ-ын тухай хуулийн 8.1.3-т албан татвар төлөгчийн тухайн татварын жилд олсон хөрөнгийн орлогод албан татвар ногдуулна хэмээн заасан. Тус хуулийн 13.2-т заасны дагуу хөрөнгийн орлогын бүрдэл хэсэг болох түрээсийн орлогод хөдлөх болон үл хөдлөх эд хөрөнгө түрээслүүлсний орлого хамаарна. Жишээ нь хувь хүн өөрийн байшин барилгыг амьдран суух зориулалтаар болон бусад зориулалтаар хувь хүн, хуулийн этгээдэд түрээслүүлж олсон орлогыг хэлнэ.

Хөрөнгө болон үл хөдлөх хөрөнгөө түрээслүүлэн орлого олж буй татвар төлөгч нь өөрсдийн түрээсийн цэвэр орлогоос 10%-иар албан татвар төлнө. Түрээсийн цэвэр орлогыг⁶ уг хөрөнгийн түрээсийн орлогоос хөрөнгийг түрээслүүлэхтэй холбогдож гарсан зардлыг хассан дүнгээр тодорхойлно. Хөрөнгийг түрээслүүлэхтэй холбогдон гарсан зардалд дараах зүйлс хамаарна. Түрээсийн гэрээнд тухайн түрээслүүлэгч өөрөө төлөхөөр тусгасан СӨХ-д сар бүр төлдөг төлбөр, усны төлбөр, холбооны төлбөр, талбайн хөлс гэх мэт тухайн үл хөдлөх хөрөнгийг ашиглахтай холбогдон гарсан зардал хамаарна.

6 Дэлхийн банкны төслийн зохицуулагч Б.Баярхүү, (2013), “Далд эдийн засаг ба татвар”

Харин байрны засварын зардал, эд хөрөнгө худалдан авсан зэрэг зардлууд хамаарахгүй.

Дэлхийн улс орнуудын түрээсийн орлогод хэрхэн татвар ногдуулж байгаа талаарх судалгаа

Дэлхийн улс орнуудаас дараах 20 улс орны хувьд хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлогод татварыг ямар хувь хэмжээгээр, ямар бодлого баримтлан татвар ногдуулдаг талаарх судалгааг хийсэн болно.

№	Улс	Татварын хувь хэмжээ, татвар ногдуулах бодлого
1	Швед	Хувийн байшин зэрэг үл хөдлөх хөрөнгө ашиглан олсон түрээсийн орлогыг хөрөнгө оруулалтын орлого гэж үзэх ба татварын суурийг 30%-иар тооцоолдог. Түрээсийн нийт орлогоос стандартаар 40,000 SEK суутгал хийдэг болон түрээсийн нийт орлогын 20 хүртэлх хувийг хасаж татвар ногдох орлогыг тооцоолох боломжтой байдаг. Хэрэв түрээсийн хөрөнгө орон сууц бол дээрх 20 хүртэлх хувийн суутгалыг хийх боломжгүй ба бусад суутгалууд нь хэвээр байна. Үл хөдлөх хөрөнгийг ашиглан олсон түрээсийн орлогоос бусад орлогод бизнесийн орлоготой ижил хувиар буюу энгийн өсөн нэмэгдэх татварын хувийг ашиглан тооцдог.
2	Норвеги	Хувийн байшин, орон сууцаа түрээслэн олсон орлого нь татвар ногдох орлогод тооцогдоно. Татварын суутгалыг тухайн хөрөнгийн талаас илүү хувь нь нэг эзэмшигчийн өмчид байгаа бол тодорхойлсон түрээсийн үнээс бодож суутгана. Хэрэв тухайн хөрөнгийн гол хэсгүүд нь түрээслэгдсэн мөн уг түрээсийн орлого нь 20,000 NOK-аас давж байгаа бол тухайн орлогод татвар ногдуулна. Татвар ногдуулах орлогыг түрээсийн орлогыг олохтой холбогдон гарсан үйл ажиллагааны зардлыг хассан дүнгээс тооцно. Түрээсийн орлогод тооцох татварын хувь 25%. Татварын орлогоос хасч тооцох зардалд хөрөнгийг түрээслэхтэй холбогдон гарсан даатгалын зардал, дулааны зардал зэргүүдийг хасаж тооцно.
3	Энэтхэг	Байшин, орон сууц зэрэг хувийн өмчөөсөө олсон түрээсийн орлогоосоо эзэмшигч нь хуулийн дагуу татвар төлнө. Цэвэр түрээсийн орлогыг түрээсийн нийт орлогоос дараах суутгалуудыг хасаж тооцно: <ul style="list-style-type: none"> • Стандарт суутгал – Цэвэр түрээсийн орлогын 30% хүртэл • Хөрөнгийг худалдан авахад авсан зээлийн хүүгийн зардал – тухайн жилд төлсөн нийт татварын зардлыг үндэслэн 30,000-200,000 INR/рупи/ хүртэлх дүнгээр Эдгээрээс өөр дүнгээр суутгал хийхийг хориглодог. Татварын хувь шаталсан хэлбэртэй ба орлогоос хамаарч 35.535%, 33.99%, 30.90% гэсэн хувь хэмжээгээр татвар ногдуулдаг.

4	Монтенегро	Татварын нийт орлогынхоо 9%-ийг хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлогын татвараас хуримтлуулдаг. Татвар ногдуулах орлого нь түрээсийн орлогыг бий болгоход гарсан зардлыг хассан дүн байна. Түрээсийн нийт орлогын хэмжээнээс хамаарч 30 хүртэлх хувийн татвар ногдуулдаг. Оршин суух татвар төлсөн жуулчдад түрээслүүлсэн өрөө, орон сууц, байшин зэргээс олсон орлогын 50-70 хувийг хасч татвар ногдуулдаг. Түрээсийн орлогын татварыг түрээслэгчийн төлсөн мөнгөнөөс суутган авдаг.
5	Орос	Оршин суугчдад түрээсийн орлогын 13%-иар бодож хувь хүний орлогын албан татвар ногдуулдаг. Оршин суугч бус этгээдийн түрээсийн орлогод 30%-ийн татвар ногдуулдаг. Түрээсийн зардалд барьцаат зээлийн хүү, засвар үйчилгээ зэрэг зардлууд багтах бөгөөд татварын зорилгоор хасагдах зардал биш юм.
6	Испани	Хөрөнгийн түрээсийн орлогыг үндсэн үйл ажиллагааны орлого гэж үзэн ерөнхий өсөн нэмэгдэх татварын хувиар тооцож татварыг суутгадаг. Энэ хувь хэмжээ нь орлогоос хамаарч 19%, 24%, 30%, 37%, 45% гэсэн шатлалтай байна. Тухайн орлогыг олохтой холбогдон гарсан зардалд хөрөнгийг худалдан авахдаа авсан зээлийн хүүний зардал, орон нутгийн татвар, элэгдэл зэрэг зардлууд байж болох ба тогтоосон хязгаараас хэтэрч болохгүй. Харин байшин, орон сууцныг ашиглан олсон түрээсийн орлого бол түүнээс холбогдох зардлыг хассан цэвэр орлогыг тооцох ба үүний зөвхөн 40% нь татвар ногдуулах орлого болно.
7	Румын	Түрээсийн орлогоос хамаарч 16%-ийн татвар ногдуулах хэдий ч тухайн улсын хөнгөлөлт хэлбэрээр 40%-ийг хөнгөлөх боломжтой.
8	Аргентин	Түрээсийн орлогод ерөнхий өсөн нэмэгдэх хувь хэмжээгээр татвар ногдуулдаг. Орлогын хэмжээнээс хамаарч оршин суугч болон оршин суугч бус этгээд нь 9%, 14%, 19, 23%, 27%, 31%, 35% гэсэн шаталсан хувь хэмжээгээр татвар ногдуулдаг.
9	Австри	Түрээсийн орлогод ерөнхий өсөн нэмэгдэх хувь хэмжээгээр татвар ногдуулдаг. Давхар татварын гэрээнээс хамаарч гадаад улс орнуудад байрлах үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлогод мөн татвар ногдуулдаг. Орлогын хэмжээнээс хамаарч 0%, 9.72%, 30.8%, 36.53%, 48.79%, 55% гэсэн шаталсан хувь хэмжээгээр татвар ногдуулдаг.
10	Англи	Хувь хүн хөрөнгөө түрээслүүлснийхээ орлогын 20%-ийг татварт төлөх үүрэгтэй байдаг. Хэн нэгэн этгээд өөрийн байшин, орон сууцаа түрээслүүлэхээр болсон бол түүнийгээ татварын байгууллагад заавал мэдэгдэх ёстой ба мэдэгдээгүй бол торгууль төлөх, цаашлаад эрүүгийн хэрэг үүсгэдэг.
11	Перу	Хөрөнгийн түрээсийн орлогод 6%-иар татвар ногдуулдаг. Татвар тооцох суурь түрээсийн цэвэр орлого байна.

12	Серби	Хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлогод 20%-иар татвар ногдуулдаг.
13	Хятад	Хөдлөх болон үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн орлогод 20%-ийн татвар ногдуулдаг.
14	Финлянд	Түрээсийн орлогод 30% болон 34% хэмжээгээр татвар ногдуулдаг.
15	Гүрж	Хувь хүн болон хуулийн этгээдийн түрээсийн орлогод 5%-иар татвар ногдуулдаг.
16	Босни ба Херцеговина	Хөрөнгийн түрээсийн орлогод 10%-иар тооцож албан татвар ногдуулдаг.
17	Уругвай	Хугацаа, эзэмшигчийн эрх, орлогын нийт хэмжээ зэргийг харгалзахгүйгээр түрээсийн орлогод 12%-ийн татвар ногдуулдаг.
18	Португал	Оршин суугч болон оршин суугч бус этгээдийн түрээсийн орлогод ялгаагүйгээр 28%-ийн татвар ногдуулдаг.
19	Макао	Макаод түрээсийн орлого нь өмчийн албан татварт хамаардаг. Бодит түрээсийн орлогын 10%-иар бодож түрээслүүлсэн өмчид татвар ногдуулдаг.
20	Хорват	Хөрөнгийн түрээсийн орлогод 12%-иар татвар ногдуулдаг.

Эх сурвалж: <https://home.kpmg.com/xx/en/home/insights/2009/06/taxation-international-executives.html>

СБД-ийн VII хороонд хийсэн түрээсийн орон сууцны судалгаа

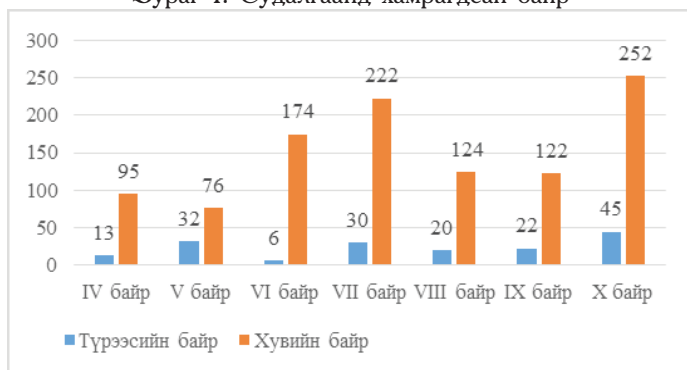
СБД-ийн VII хороо нь 39.39 га талбайтай 2,520 өрхийн 8,184 оршин суугчтай, орон сууцны есөн байшинг хамарсан 40 орцтой. Уг судалгаанд долоон орон сууцны 33 орцны 1,233 айл буюу хорооны нийт өрхийн 49% нь хамрагдсан бөгөөд хувийн орон сууцны түрээсийн үйл ажиллагааг судалсан болно.

Тус хороо хотын төвийн А зэрэглэлд байрладаг тул манай улсад ажиллаж амьдарч байгаа гадаад иргэд их хэмжээгээр оршин суудаг бөгөөд 2016 оны байдлаар 7-р хороонд 108 гадаад иргэн 75 орон сууцанд оршин сууж байна.⁷ Эдгээр иргэдийн ихэнх нь түрээсийн байранд амьдарч байна.

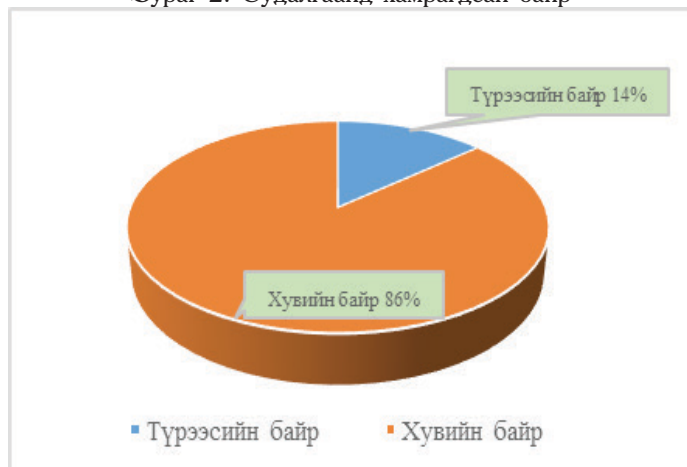
Уг судалгаанд хамрагдсан орон сууц нь амьдран суух зориулалтаар хувь хүмүүсийн хооронд түрээслүүлдэг орон сууц бөгөөд үйлдвэрлэл, үйлчилгээний зориулалтаар түрээслүүлдэг орон сууцны байр уг судалгаанд хамрагдаагүй болно.

⁷ СБД-ийн 7-р хорооны засаг даргын мэдээлэл

Зураг 1. Судалгаанд хамрагдсан байр

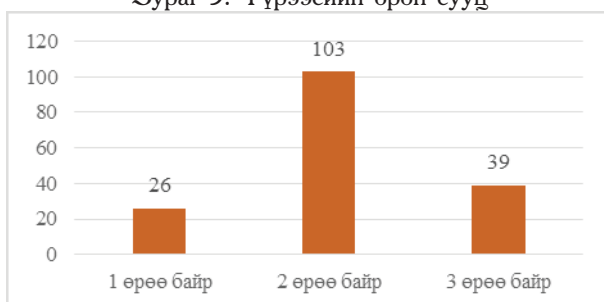


Зураг 2. Судалгаанд хамрагдсан байр

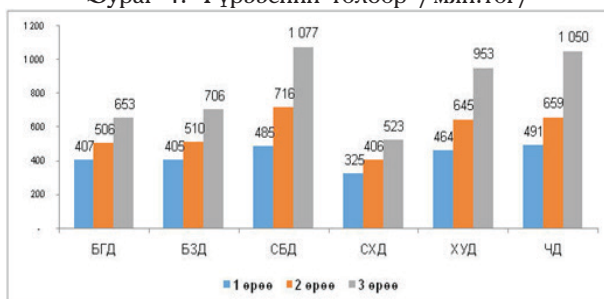


Нийт судалгаанд хамрагдсан айл өрхийн 168 буюу 14% нь түрээсийн байранд амьдарч байна. Тус хорооны нутаг дэвсгэрт орон сууц түрээслэн амьдарч байгаа иргэдийн ихэнх нь хөдөөнөөс хотруу суурьшин амьдарч буй иргэд, их дээд сургуульд суралцахаар ирсэн оюутнууд болон гадаадын иргэд байгаа юм.

Зураг 3. Түрээсийн орон сууц



Зураг 4. Түрээсийн төлбөр /мян.төг/



Эх сурвалж: www.ikon.mn

Түрээсийн 168 байрыг бүтцийн хувьд авч үзвэл 26 нь 1 өрөө байр, 103 нь 2 өрөө байр, 39 нь 3 өрөө байр байна.

Түрээсийн байрны үнийн талаар www.ikon.mn-с хийсэн судалгаанаас харахад СБД-т дундажаар түрээсийн үнэ : 1 өрөө байр 485,000₮, 2 өрөө байр 716,000₮, 3 өрөө байр 1,077,000₮ тус тус байна.

Түрээсийн орон сууцны дундаж үнэ болон судалгаанд хамрагдсан 168 түрээсийн байрны орлогыг таамаглан тооцоолоход дараах байдалтай байна.

Хүснэгт 1. Түрээсийн орон сууцны орлогын тооцоо /мян.төг/

Үзүүлэлт	1 өрөө байр	2 өрөө байр	3 өрөө байр	Нийт орлого	
				Сараар	Жилээр
Байрны тоо	26	103	39		
Түрээсийн дундаж үнэ	485.0	716.0	1,077.0		
Нийт орлого	12,610.0	73,748.0	42,003.0	128,361.0	1,540,332.0

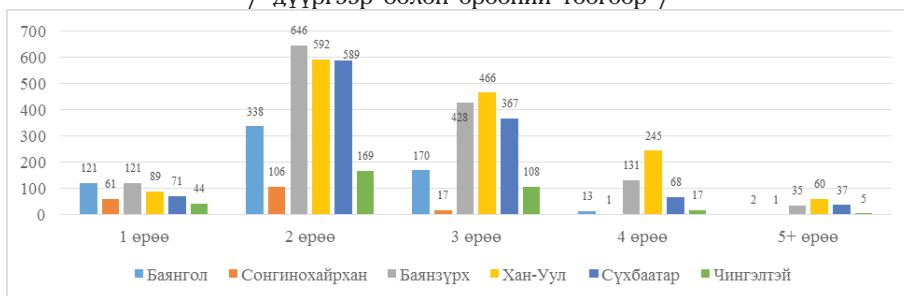
2014 оны жилийн эцсийн байдлаар СБД-ийн 7-р хорооны 492 иргэн хувь хүний орлогын албан татварын тайлан тайлагнаснаас 11 иргэн 222.3 сая төгрөгийн хөрөнгө түрээслүүлсний орлого тайлагнасан байна.⁸ СБД-ийн 7-р хороо хариуцсан татварын байцаагчийн мэдээлсэнээр дээрх түрээсийн орлого тайлагнасан 11 иргэн нь нэг давхарын үйлдвэрлэл, үйлчилгээ явуулах боломжтой орон сууцаа үйлчилгээний зориулалтаар түрээслүүлдэг иргэд юм. Тиймээс дээрх орлогыг нь таамагласан 168 орон сууц нь хувь хүний орлогын албан татварын тайлангаар тайлагнаж татвар ногдуулаагүй орлого байх өндөр магадлалтай юм.

Дээр тооцоолсон орлогын таамаглалыг харахад сард 128.4 сая төгрөгийн, жилд 1.54 тэрбум төгрөгийн орлого олохоор байна. Одоо байгаа практикыг харахад түрээслэсэн орон сууцны ашиглалтын зардлыг ихэвчлэн түрээслэгч төлж байна. Тиймээс хөрөнгө түрээслэх үйл ажиллагаатай холбоотой түрээслүүлэгч бараг төлбөр төлөхгүй байгаа нь түрээсийн орлогын дүнг цэвэр орлого гэж үзэж болохоор байна. Иймд дээрх орлогын таамаглалд үндэслэн 10%-иар татвар ногдуулбал 150 гаруй сая төгрөгийн татварыг зөвхөн нэг хорооны нутаг дэвсгэрээс улсын төсөвт төвлөрүүлж болохоор байна.

Цахим зарын сайт болох WWW.UNEGUI.MN-нд хийсэн түрээсийн орон сууцны судалгаа

Монголын хамгийн том цахим зарын сайт болох WWW.UNEGUI.MN –д байршуулсан 2017.03.09-ний өдрийн орон сууц түрээсийн зарын мэдээллийг ашиглан уг судалгааг хийсэн болно.

Зураг 5. WWW.UNEGUI.MN сайтын түрээсийн орон сууц / дүүргээр болон өрөөний тоогоор /



Эх сурвалж: www.unegui.mn

8 “Тахаст” татварын албаны програм

Тухайн өдрийн байдлаар уг сайтад Улаанбаатарын 5 дүүргийн хэмжээгээр орон сууц түрээслүүлэх нийт 5,121 зар байршуулсан байна. Байршуулсан зарыг өрөөний тоогоор авч үзвэл 1 өрөө байр - 508, 2 өрөө байр - 2,442, 3 өрөө байр - 1,556, 4 өрөө байр - 475, 5 болон түүнээс дээш өрөө байр - 140 байгаа ба хамгийн их нь 2 өрөө байр, хамгийн бага нь 5 болон түүнээс дээш өрөө байр байна.

Дүүргийн харьяалалаар нь авч үзвэл Баянгол дүүрэгт 644 орон сууц, Сонгинохайрхан дүүрэгт 186 орон сууц, Баянзүрх дүүрэгт 1,361 орон сууц, Хан-Уул дүүрэгт 1,452 орон сууц, Сүхбаатар дүүрэгт 1,132 орон сууц, Чингэлтэй дүүрэгт 343 орон сууц түрээслүүлэх зар байршуулсан ба хамгийн их зар оруулсан байршил нь Хан-Уул дүүрэг, хамгийн бага нь Сонгинохайрхан дүүрэг байна.

Хүснэгт 2. WWW.UNEGUI.MN-н Түрээсийн байрны
түрээсийн төлбөр /мян.төг/

№	Дүүрэг	1 өрөө	2 өрөө	3 өрөө	4 өрөө	5+ өрөө
1	Баянгол	400.0-750.0	500.0-1,200.0	600.0-1,800.0	700.0-1,800.0	2,500.0-4,000.0
2	Сонгинохайрхан	200.0-600.0	350.0-700.0	450.0-1,300.0	500.0	500.0
3	Баянзүрх	300.0-700.0	300.0-1,500.0	600.0-3,000.0	800.0-4,000.0	1,000.0-5,000.0
4	Хан-Уул	250.0-850.0	300.0-2,000.0	500.0-4,000.0	700.0-5,000.0	1,200.0-9,000.0
5	Сүхбаатар	350.0-800.0	500.0-2,500.0	550.0-3,500.0	750.0-4,000.0	800.0-5,000.0
6	Чингэлтэй	350.0-800.0	400.0-1,100.0	550.0-1,200.0	800.0-3,500.0	1,500.0-2,500.0

Эх сурвалж: www.unegui.mn

Тухайн зарын сайтанд тавигдсан түрээсийн орон сууцны сарын түрээсийн төлбөр нь байршил, м², зэрэглэл, тавилгатай эсэх гэх мэт зүйлсээс шалтгаалан өөр өөр байна. Тухайлбал 1 өрөө байр 200.0-800.0 төгрөг, 2 өрөө байр 300.0-2,500.0 төгрөг, 3 өрөө байр 450.0-4,000.0 төгрөг, 4 өрөө байр 500.0-5,000.0 төгрөг, 5 болон түүнээс дээш өрөө байр 500.0-9,000.0 төгрөг байна.

Зарын сайтын түрээсийн орон сууцны тоо болон түрээсийн төлбөрийн хамгийн бага дүнг ашиглан дүүрэг тус бүрээр түрээсийн орлогын таамаглалыг дараах байдлаар тооцооллоо.

Хүснэгт 3. Түрээсийн орон сууцны орлогын тооцоо /мян.төг/

№	Дүүрэг	1 өрөө орон сууц	2 өрөө орон сууц	3 өрөө орон сууц	4 өрөө орон сууц	5+ өрөө орон сууц	Нийт	
							Сар	Жил
1	Баянгол	48,400.0	169,000.0	102,000.0	9,100.0	5,000.0	333,500.0	4,002,000.0
2	Сонгинохайрхан	12,200.0	37,100.0	7,650.0	500.0	500.0	57,950.0	695,400.0
3	Баянзүрх	36,300.0	193,800.0	256,800.0	104,800.0	35,000.0	626,700.0	7,520,400.0
4	Хан-Уул	22,250.0	177,600.0	233,000.0	171,500.0	72,000.0	676,350.0	8,116,200.0
5	Сүхбаатар	24,850.0	294,500.0	201,850.0	51,000.0	29,600.0	601,800.0	7,221,600.0
6	Чингэлтэй	15,400.0	67,600.0	59,400.0	13,600.0	7,500.0	163,500.0	1,962,000.0
	Нийт	159,400.0	939,600.0	860,700.0	350,500.0	149,600.0	2,459,800.0	29,517,600.0

Түрээсийн орлогын таамаглалыг тооцож үзэхэд хамгийн багадаа сард 2.5 тэрбум төгрөгийн, жилд 29.5 тэрбум төгрөгийн орлого олохоор байна.

Татварын албаны мэдээлж байгаагаар дээрх таамагласан орлого татвар ногдуулах орлогоор тайлагнаагүй орлого байх магадлалтай юм.

Түрээслэсэн орон сууцны ашиглалтын зардлыг ихэвчлэн түрээслэгч төлж байна. Тиймээс хөрөнгө түрээслэх үйл ажиллагаатай холбоотой түрээслүүлэгч бараг төлбөр төлөхгүй байгаа нь түрээсийн орлогын дүнг цэвэр орлого гэж үзэж болохоор байгааг дээр дурьдсан. Иймд дээрх орлогын таамаглалд үндэслэн 10%-иар татвар ногдуулбал 2.95 тэрбум төгрөгийн татварыг улсын төсөвт төвлөрүүлж болохоор байна.

Засгийн газраас хэрэгжүүлж буй “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөр

Зорилго:

Орон сууц худалдан авах боломжгүй, түрээсийн орон сууцанд амьдрах сонирхолтой иргэдийн хэрэгцээ, шаардлагад нийцсэн өмчийн бүх хэлбэрийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, иргэдийн орон сууцны хангамж, нөхцөлийг сайжруулахад энэхүү хөтөлбөрийн зорилго оршино.

Хөтөлбөр хэрэгжүүлэх хугацаа, санхүүжилт:

Хөтөлбөрийг 2015-2021 онд хэрэгжүүлнэ. Хөтөлбөрийн хүрээнд нийслэлд 16,000 айлын, аймгуудын төвд 4,000 айлын түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлнэ. Түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх ажлыг дараах эх үүсвэрээс санхүүжүүлнэ.

- улс, орон нутгийн төсөв, хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалт, гадаад, дотоодын зээл, тусламж
- орон нутгийг хөгжүүлэх сангийн хөрөнгө
- бусад

Хөтөлбөрийн үр дүн:

Хөтөлбөр хэрэгжсэнээр дараах үр дүнд хүрнэ.

- түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, ашиглах эрх зүйн орчин боловсронгуй болж, бодлого зохицуулалтын таатай орчин бүрдсэн байна
- нийслэлд 16,000 айлын, аймгуудын төвд 4,000 айлын түрээсийн орон сууцны сан бүрдсэн байна
- орон сууц худалдаж авах боломжгүй, нийгмийн зорилтот бүлгийн 20,000 өрхийн орон сууцны нөхцөл сайжирна
- орон сууцны болон гэр хорооллын дахин төлөвлөлтөд хамрагдсан айл, өрхийг түр суурьшуулах орон байрны асуудал шийдвэрлэгдэнэ
- төв, суурин газрын агаар, хөрс, усны бохирдол зохих хэмжээнд буурна.

Түрээсийн орон сууц хөтөлбөрт батлагдсанаас хойш 2016 оны 3 дугаар сараас эхлэн “Төрийн орон сууцны корпораци”-ийн Улаанбаатар хот болон хөдөө орон нутагт захиалж бариулсан орон сууцнаас 1,500 гаруй орон сууцныг төрийн түрээсийн орон сууцны санд шилжүүлэх, түүнийг холбогдох журмын дагуу иргэдэд түрээслүүлэх үйл ажиллагааг зохион байгуулж 2016 оны 3 дугаар сард нийт 3,200 гаруй иргэний материалыг бүртгэн авч Улаанбаатар хотод 787, хөдөө орон нутагт 725 айлын орон сууцны байрыг тус тус түрээсэнд хамруулаад байна.

Хүснэгт 4. “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрөөр түрээслүүлсэн байр

№	Байршил	Түрээсийн орон сууцны тоо			
		38-р тогтоол	298-р тогтоол	169-р тогтоол	Нийт
1	Улаанбаатар хот	“Буянт-Ухаа 2” хороолол 350 айлын орон сууц	“Хангай” хотхон 223 айлын орон сууцны байр	“Буянт-Ухаа 2” хороолол 214 айлын орон сууцны байр	787
2	Дархан-Уул	83	-	69	152
3	Увс	84	-	21	105
4	Ховд	96	-	20	116
5	Архангай	120	-	-	120
6	Хэнтий	96	-	24	120
7	Сэлэнгэ, Мандал	90	-	12	102
8	Хэнтий, Бор-Өндөр	10	-	-	10
9	НИЙТ	929	223	360	1512

Эх сурвалж: <http://tosk.gov.mn/4972.html>

Түрээсийн орон сууцны нэг сарын төлбөр нь Үндэсний статистикийн хорооноос гаргасан өрхийн сарын дундаж орлогын 25 хувиас хэтрэхгүй гэж заасны дагуу 2016 онд Улаанбаатар хотод 1мкв- 5,500 төгрөг, орон нутагт 1мкв-4,000 төгрөг байсныг 2017 онд Улаанбаатар хотод 1мкв- 6,000 төгрөг,

орон нутагт 1мкв-4,500 төгрөг байхаар тогтоосон байна.⁹

Дүгнэлт

Орон сууцны түрээсийн орлогод татвар ногдуулах талаар СБД-ийн 7-р хороо болон зарын сайтын мэдээлэл ашиглан судалгаа хийхийн зэрэгцээ орон сууцны түрээст нөлөөлөл үзүүлэх ЗГ-аас хэрэгжүүлж буй түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийн талаар судалгаа хийж дараах дүгнэлтийг хийж байна.

Улсын хэмжээнд 2013 онд 18,4 мянган өрх, 2014 онд 22,9 мянган өрх орон сууц түрээслэн амьдарч байна гэсэн судалгаа, СБД-ийн 7-р хорооны нутаг дэвсгэрт хийсэн судалгаа, зарын сайтын мэдээлэлд хийсэн судалгаагаар манай улсын хувьд орон сууц түрээслүүлж орлого олох үйл ажиллагаа багагүй хэмжээнд байгааг харуулж байна.

2015 оны жилийн эцсийн байдлаар улсын хэмжээнд 758 иргэн 9.6 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө түрээслүүлсний татвар ногдуулах орлого тайлагнасан хэдий ч зарын сайтанд нэг өдрийн байдлаар 5,000 гаруй орон сууц түрээслүүлэх зар байршуулсан байгаа нь мөн 2014 оны жилийн эцсийн байдлаар СБД-ийн 7-р хорооноос 11 иргэн хөрөнгө түрээслүүлсний орлого тайлагнасан байгаа боловч орон сууцны 50 орчим хувьд нь судалгаа хийхэд 170 орчим түрээсийн байр байгаа зэрэг нь түрээсийн орлого олж байгаа иргэд татварын тайлан огт гаргадаггүй энэ нь далд эдийн засагт багагүй нөлөө үзүүлж байгааг харуулж байна.

СБД-ийн 7-р хорооны нутагт дэвсгэрт хийсэн судалгааг үндэслэн орлогын таамаглалыг тооцож үзэхэд жилд тухайн хорооны нутаг дэвсгэрээс 150 гаруй сая төгрөгийг хөрөнгө түрээслүүлсний орлогын татварт ногдуулж болохоор байна. Мөн зарын сайтанд байршуулсан мэдээллийг ашиглан орлогын таамаглалыг хамгийн бага байхаар тооцож үзэхэд жилдээ 2.95 тэрбум төгрөгийг хөрөнгө түрээслүүлсний орлогын татварт ногдуулж болохоор байна.

Засгийн газраас хэрэгжүүлж буй “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөр нь 2015 онд батлагдан 2016 оны 3-р сараас эхлэн “Төрийн орон сууцны корпораци”-ийн Улаанбаатар хот болон хөдөө орон нутагт захиалж бариулсан орон сууцнаас м²-ийн төлбөрийг 4,000-6,000 төгрөгөөр тогтоон Улаанбаатар хотод 787 орон сууц, хөдөө орон нутагт 725 орон сууцыг иргэдтэй түрээсийн гэрээ хийн түрээслүүлсэн байна. Энэ хөтөлбөрийн хүрээнд 2021 он гэхэд нийт

9 “Төлбөрийн хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” БХБЯ-ны сайдын 2017 оны 02-р сарын 06-ний өдрийн 25 тоот тушаал

20,000 /Улаанбаатар хотод 16,000, хөдөө орон нутагт 4,000/ түрээсийн орон сууцыг ашиглалтанд оруулан иргэдэд хямд төлбөрөөр түрээслүүлэх зорилт тавин ажиллаж байна. Энэ хөтөлбөр хэрэгжсэнээр орон сууц худалдан авах боломжгүй, орон сууц түрээслэн амьдрах сонирхолтой иргэдийг хямд төлбөртэй орон сууцаар хангахын зэрэгцээ далд эдийн засагт багагүй нөлөөлөл үзүүлж буй иргэд хоорондын орон сууц түрээсийн үйл ажиллагаа тодорхой хэмжээгээр хумигдах нөлөөлөл үзүүлэх юм.

Дүгнэлт, санал

Судалгаа хийсний үндсэн дээр бид дараах саналыг дэвшүүлж байна.

- Татварын алба, үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллагууд, баг, хороо, СӨХ-ийн хамтын ажиллагаа

Үл хөдлөх хөрөнгө зуучлалын байгууллагууд нь зуучлан түрээслүүлсэн орон сууцны талаарх мэдээллийг татварын албанд илгээдэг, татварын алба үүнийг шаарддаг байх.

Баг, хороо болон СӨХ нь хамтран тухайн жилийн туршид хорооны нутаг дэвсгэрт орон сууц түрээслүүлж байгаа иргэн болон орон сууц түрээслэн амьдарч байгаа иргэдийн талаар судалгаа хийж хариуцсан татварын байцаагчид мэдээлдэг байх.

- Нотариатын газрын үүрэг оролцоо
Нотариат өөрийн баталгаажуулсан түрээсийн гэрээг татварын албаны цахим системд бүртгүүлэх үүрэг хүлээдэг байх.
- Урамшуулал
Хувь хүмүүсийн хооронд үүсч буй түрээсийн харилцааг мэдэгдсэн хүнд татварын албанаас урамшууллын тодорхой арга хэмжээг авч ажиллах. Энэ нь иргэнийхээ үүргийг биелүүлж байгаа нэгэн илрэл бөгөөд нөгөөтэйгүүр түрээсийн харилцааг ил болгоход чухал нөлөөтэй.
- Зарын сонин болон зарын сайтын байгууллагуудтай хамтран ажиллах
Орон сууц түрээслүүлэх болон түрээслэх зарын талаарх мэдээллийг татварын албанд илгээдэг байх.
- Хувь хүний орлогын татварын тайлангийн маяганд орон сууц түрээслүүлсний орлого, зардлыг тайлагнадаг мөр тусад нь нэмж оруулах. Ингэснээр татварын алба тайлагнасан орлого, зардлын талаар тодорхой статистик мэдээлэлтэй болно.
- Олон орон сууцтай иргэдэд татвар ногдуулах
Олон орон сууц өмчилж байгаа иргэд түрээсийн орлого олж байгаа боловч ямар нэгэн татвар төлөхгүй байх талтай. Иймд ядаж хөрөнгийн

татвар ногдуулах нь зөв зүйл юм.

Хүн амын татварын боловсролыг дээшлүүлэх

Татвар төлөх нь тэдний зайлшгүй биелүүлэх үүрэг гэдгийг багаас нь ухамсарлуулах үүднээс ерөнхий боловсролын сургуулийн сургалтын программд татварын харилцааны талаар хичээл оруулах

Ашигласан материал

1. Монгол улсын их хурал. (2006). Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хууль. УБ хот
2. Монгол улсын сангийн яам. (2016). Монгол улсын нэгдсэн төсвийн гүйцэтгэлийн танилцуулга. УБ хот
3. Алтанзаяа, Г. (2016). Татварын бүртгэл нэгдүгээр дэвтэр. УБ хот
4. Баасанбямба, П. (2008). Асуулт, Хариулт. УБ хот
5. Баярхүү, Б. (2013). Далд эдийн засаг ба татвар. УБ хот
6. Намжил, Д. (2009). Төрийн санхүү. УБ хот
7. Төмөр, С. (2002). Санхүүгийн эрхзүй. УБ хот
8. Цэдэнпил, Д. (2010). Түгээмэл хэрэглэгдэх татваруудын тухай багцалсан гарын авлага. УБ хот
9. Цэндмаа, Ч. (2010). Хувь хүний орлогын албан татварыг боловсронгуй болгох нь. УБ хот
10. Adam, Smith. (1776). The Wealth of Nations,
11. <http://www.1212.mn/statHtml/statHtml.do>
12. <https://www.gov.uk/renting-out-a-property/>
13. <http://www.tax-hell.co.uk/how-do-hmrc-find-out-about-rental-income/>
14. <http://www.unegvi.mn/>
15. <http://www.ubs.mn/news/13705>
16. <http://www.mta.mn>
17. <http://www.legalinfo.mn>
18. <http://tosk.gov.mn/4989.html>
19. <https://home.kpmg.com>