

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

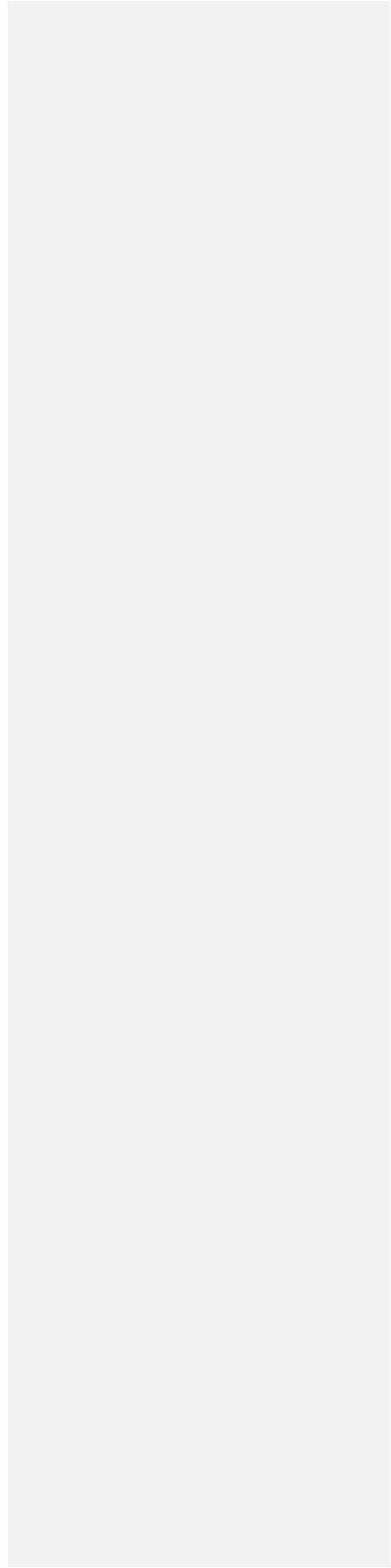
**Diplomsko delo
visokošolskega programa**

**EVIDENTIRANJE IN OBDAVČEVANJE
NEPREMIČNIN**

Mateja Vončina

Ljubljana, september 2010

|



**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

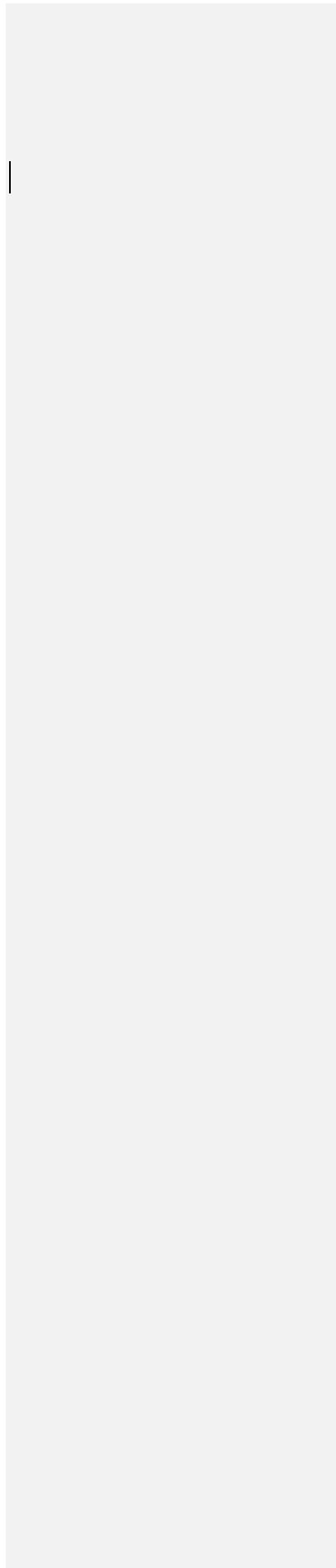
Diplomsko delo
visokošolskega programa

**EVIDENTIRANJE IN OBDAVČEVANJE
NEPREMIČNIN**

Kandidatka: Mateja Vončina
Številka indeksa: 04032942

Mentor: mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, september 2010



POVZETEK

V Sloveniji se na davek na nepremičnine pripravljamo že več let. Konec leta 2007 je Geodetska uprava Republike Slovenije končala s popisom nepremičnin in vzpostavila register nepremičnin ali krajše REN. Register nepremičnin je večnamenska evidenca, ki vsebuje podatke o nepremičninah s celotnega območja Republike Slovenije. Evidenca je povezana s katastrom stavb in zemljiškim katastrom. Glavni namen registra nepremičnin je zagotoviti podatke, ki bodo osnova za kasnejše obdavčevanje nepremičnin. Danes imamo v Sloveniji tri davke, ki posredno obdavčujejo nepremičnine. Prvi je davek na premoženje, drugi nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in tretji ~~je~~ pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Z novim davkom bi nadomestili trenutne dajatve in s tem poenostavili sistem obdavčevanja. Poleg poenostavitve bi bil novi davek tudi preglednejši in učinkovitejši. Davek na nepremičnine bo prihodek lokalnih skupnosti, le-te pa ga bodo namenjale tudi za infrastrukturo v občini in tako prispevale k hitrejšemu in boljšemu razvoju lokalne skupnosti.

Ključne besede:

register nepremičnin, davek na nepremičnine, evidentiranje nepremičnin, množično vrednotenje nepremičnin.

SUMMARY

Slovenia has been preparing for the real estate tax for some years. At the end of 2007, The Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia concluded the collection of real estate data. With this it has established the real estate registry, which can be used for various purposes as it includes real estate data of all the area of the Republic of Slovenia. Still, its main purpose will be supplying data, which will serve for later real estate taxation. Currently there are three different taxes in Slovenia, [who-that](#) are indirectly dealing with real estate taxation. These are property tax, charge for the use of building land and fee for maintenance of forest roads. With the new tax, real estate taxation would become more efficient and transparent. It would represent an income to local communities, [who-that](#) will be able to use it for their development.

Key words:

real estate registry, real estate tax, real estate registration, mass real estate valuation.

KAZALO

POVZETEK	iii
SUMMARY	iii
1 UVOD	1
2 PRAVNA PODLAGA EVIDENTIRANJA IN OBDAVČEVANJA NEPREMIČNIN 3	
2.1 ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN	3
2.2 ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN	4
2.2.1 Množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji	4
2.2.2 Evidence množičnega vrednotenja	6
3 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN	8
3.1 POPIS NEPREMIČNIN	8
3.2 VZPOSTAVITEV REGISTRA NEPREMIČNIN	9
3.3 Sprememba podatkov v REN	13
3.4 Vpogled v podatke registra nepremičnin	14
4 OBDAVČEVANJE NEPREMIČNIN	16
4.1 OSNOVNI DAVČNI POJMI	18
4.2 DAVKI NA NEPREMIČNINE	20
4.2.1 Davek na premoženje	21
4.2.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	24
4.2.3 Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest	26
4.2.4 Statistični podatki za leto 2007 in 2008	27
5 RAZLOGI ZA UVEDBO NOVEGA DAVKA	2928
6 DOLOČITEV DAVKA NA NEPREMIČNINE	3130

6 1 DAVČNA OSNOVA.....	3231
6 2 PREDMET OBDAVČEVANJA.....	3231
6 3 DAVČNA STOPNJA.....	3231
6 4 DAVČNI ZAVEZANEC.....	3332
6 5 ODPIS DAVKA IN OPROSTITVE.....	3433
6 6 ODMERA, VROČITEV IN PLAČILO DAVKA.....	3635
6 6.1 Zastavna pravica na nepremičnini.....	3736
6 7 IZVRŠBA NA NEPREMIČNINI.....	3938
6 8 PRITOŽBA NA ODMERO DAVKA.....	3938
7 DAVČNE STOPNJE V LETU 2011.....	4140
8 ZAKLJUČEK.....	4443
LITERATURA.....	4645
VIRI.....	4746
KAŽALO SLIK.....	4948
KAŽALO TABEL.....	4948
IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBI LEKTORJA.....	5049

1 UVOD

V Sloveniji imamo po zadnjem popisu 6,5 milijona nepremičnin, ~~o njihovem obdavčenju že več let~~ pa se ~~govori razpravlja že več let. o njihovem obdavčenju.~~ ~~Drži, da~~ so nepremičnine že obdavčene, ~~drži, a so.~~ ~~Trenutno so~~ obdavčene posredno, in sicer z davkom od premoženja ter nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč. Lastniki gozdov poleg prej omenjenih dajatev plačujejo tudi pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Novi davek bi nepremičnine obdavčeval neposredno. Seveda to ne bi bil še dodaten davek poleg že obstoječih, ampak bi z novim davkom na nepremičnine nadomestili trenutno veljavne dajatve. S tem bi se izognili nepravilnemu plačevanju, kar je med drugim posledica nepopolnih in zastarelih evidenc nepremičnin. Za pravično obdavčenje bi bilo potrebno na novo popisati vse nepremičnine na ozemlju Slovenije in vzpostaviti evidenco nepremičnin, ki bo vsebovala dejansko stanje vseh nepremičnin v naravi ter ostale potrebne podatke, kot so lokacija, površina, starost stavbe, opremljenost in kvaliteta.

Pravno podlago za popis nepremičnin in vzpostavitev evidence najdemo v dveh zakonih. To sta Zakon o evidentiranju nepremičnin in Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki ju je vlada sprejela v letu 2006. Namen diplomskega ~~naloge dela~~ je najprej preučiti ta dva zakona in ju podrobneje predstaviti v nadaljevanju. S popisom vseh nepremičnin na celotnem območju Slovenije so uslužbenci Geodetske uprave Republike Slovenije pričeli konec leta 2006, natančneje 1. decembra. Popis naj bi sprva trajal pet mesecev, a ga je Vlada na predlog Geodetske uprave RS podaljšala za dva meseca, saj je bilo delo zelo obsežno, ~~in~~ tudi zaradi številnih pritožb nekaterih lastnikov in solastnikov. Po opravljenem popisu je sledila obdelava podatkov, pridobljenih v času popisa, ter vzpostavitev registra nepremičnin. V ~~diplomi delu~~ bom poskušala prikazati njegovo uporabo in dostopnost uporabnikov do podatkov. Ugotovila bom, katere podatke lahko uporabniki ~~lahko~~ dobijo neposredno in katere preko registracije in podobnih varovalnih ukrepov.

Geodetska uprava RS se je na podlagi sprejetega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin odločila za množično vrednotenje. Poleg množičnega vrednotenja poznamo tudi posamično vrednotenje, ki pa ne bi bilo smiselno prav zaradi velikega števila popisanih nepremičnin, ~~posamično vrednotenje ne bi bilo smiselno~~. V drugem poglavju bom podrobneje predstavila naloge množičnega vrednotenja ~~ter kako se in delitev~~ nepremičnine ~~delijo~~ na različne skupine.

Naslednji korak pri uvedbi novega davka na nepremičnine je priprava in kasnejše sprejetje zakona, ki bo podlaga za odmero in pobiranje davka na nepremičnine. Za zakon so zadolženi na Ministrstvu za finance in Davčnem uradu Republike Slovenije. V njihovih rokah je odločitev o tem, kdo bo zavezanec za plačilo, kakšna bo davčna osnova ~~in, kakšna~~ davčna stopnja, katere bodo izjeme pri obdavčenju in podobno.

V diplomskem ~~nalogidelu~~ delu bom predstavila prej omenjena zakona, potek popisa

nepremičnin in vzpostavitev registra nepremičnin v Sloveniji. V četrtem poglavju se bom posvetila trenutnim davkom, ki posredno obdavčujejo nepremičnine. To so davek na premoženje in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ter pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest.

V šestem poglavju bom poskušala ugotoviti, kakšna sta vsebina in namen novega zakona na nepremičnine. Predstavila bom tudi predlog oziroma osnutek novega zakona o davku na nepremičnine, ki še čaka na obravnavo. Prav zato, ker v času pisanja diplomskega ~~naloge-dela~~ zakon še ni bil sprejet, so popravki osnutka še možni ~~popravki osnutka in zato~~ mogoče to ni dokončna verzija zakona, ki bo dokončno sprejet. V zadnjem delu diplomskega ~~naloge-dela~~ bom na kratko predstavila še davčne stopnje, ki so predvidene za leto 2011.

Torej glavni namen in cilj izdelave diplomskega ~~naloge-dela~~ je prikazati pomembnost novega davka na nepremičnine.

2 PRAVNA PODLAGA EVIDENTIRANJA IN OBDAVČEVANJA NEPREMIČNIN

Za popis oziroma evidentiranje in kasneje vrednotenje vseh popisanih nepremičnin je potrebna pravna podlaga, ki to dovoljuje. Zato je Vlada RS v letu 2006 sprejela dva zakona, ki sta vsebinsko povezana in natančno urejata to področje. Prvi zakon je Zakon o evidentiranju nepremičnin, objavljen v Uradnem listu RS št. 47/2006. S tem zakonom je država dodelila Geodetski upravi RS nalogo, da opravi popis nepremičnin na celotnem ozemlju Slovenije. Poleg tega Zakon o evidentiranju nepremičnin nalaga tudi naloge v zvezi z vzpostavitvijo, vodenjem ter vzdrževanjem registra nepremičnin.

Drugi zakon, ki je bil sprejet, je Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Po tem zakonu je Geodetska uprava RS dolžna vse evidentirane nepremičnine tudi ovrednotiti ter kasneje opraviti pripis vrednosti, glede na spreminjanje cen na trgu. Za vrednotenje bo uporabila model za množično vrednotenje nepremičnin. S tem bo vsaka nepremičnina v Sloveniji dobila neko vrednost. Ta vrednost pa bo le ocenjena vrednost in ne bo odražala dejanske cene na trgu, saj bi bilo skoraj nemogoče vrednotiti vsako nepremičnino posamično vrednotiti. V nadaljevanju bom predstavila Zakon o evidentiranju nepremičnin ali krajše ZEN ter Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin ali krajše ZMVN.

2.1 ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN

Zakon o evidentiranju nepremičnin je bil objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije 9. maja 2006, kar pomeni, da je v veljavi od 24. maja 2006. Zakon je nadomestil prej veljavni Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (krajše ZENDMPE), ki je veljal od leta 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin obsega 166 členov, ki so razporejeni v 16 poglavij. V prvem delu, v splošnih določbah, zakon predstavi predmet, ki ga ureja in opredeli pojem nepremičnine.

Zakon o evidentiranju nepremičnin tako ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, register nepremičnin, izdajanje podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZEN, 1. člen). Po tem zakonu je Geodetska uprava RS dolžna izvesti evidentiranje nepremičnin na celotnem ozemlju Slovenije. Evidentiranje po Zakonu o evidentiranju nepremičnin ne pomeni samo popisa nepremičnin, ampak tudi vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje vseh ostalih nepremičninskih evidenc. To so zemljiška knjiga, kataster stavb, register nepremičnin, evidenca državne meje in register prostorskih enot (ZEN, 4. člen).

V splošnih določbah je zapisano: kdo lahko izvaja geodetske storitve, kdo so stranke v postopku, kakšni so načini evidentiranja sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb ter podobno. V naslednjih poglavjih zakon ureja zemljiški kataster, urejanje in evidentiranje meje, spreminjanje meje parcele, kjer so podrobneje določeni komasacija, parcelacija in izravnava meje, itd.

2.2 ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

Drugi zakon, ki je vsebinsko povezan z Zakonom o evidentiranju nepremičnin, je Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Ta zakon je sprejela Vlada RS 3. maja 2006 in je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 50/2006. Sestavlja ga 32 členov oziroma 9 poglavij. V Zakonu o množičnem vrednotenju je podrobneje določen način vrednotenja nepremičnin in druge naloge, kot so obveščanje lastnikov in solastnikov ter izračun pripisa vrednosti in podobno.

Oba zakona skupaj narekujeta vzpostavitev večnamenske nepremičninske evidence, ki bi bila osnova za obdavčevanje nepremičnin. Poleg nove obdavčitve bi nepremičninska evidenca omogočala tudi boljše prostorsko planiranje, optimalno načrtovanje stanovanjske gradnje in na nek način tudi zavarovanje lastnine.

2.2.1 Množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji

V tem podpoglavju bom natančneje opisala množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji za potrebe vzpostavitve registra nepremičnin. Po Zakonu o množičnem vrednotenju je za vrednotenje popisanih nepremičnin pristojna Geodetska uprava RS. Na Geodetski upravi so ~~tudi~~ ustanovili tudi Urad za množično vrednotenje, ki je zadolžen za naloge določene z zakonom. Zakon določa naloge, ki se delijo na naloge generalnega vrednotenja in naloge pripisa vrednosti.

“Naloge generalnega vrednotenja so:

- priprava kriterijev in meril za množično vrednotenje nepremičnin,
- priprava osnutkov predlogov, predlogov in končnih predlogov modelov vrednotenja,
- priprava predlogov predpisov vlade s področja generalnega vrednotenja nepremičnin,
- ugotavljanje letnih indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin,
- obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin,
- vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zbirke vrednotenja nepremičnin,
- določanje znanj o množičnem vrednotenju nepremičnin,
- raziskave in analize trga nepremičnin,
- priprava statističnih poročil o nepremičninah, trgu nepremičnin in vrednostih nepremičnin,
- druge naloge, povezane z generalnim vrednotenjem.” (ZMVN, 15. člen.)

Drugi sklop nalog zajema naloge pripisa vrednosti, ki so:

- pripisovanje vrednosti nepremičnin,
- pridobivanje podatkov o nepremičninah zaradi pripisa vrednosti,
- vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin (ZMVN, 15. člen).

Vrednotenje nepremičnin pomeni ocenjevanje vrednosti nepremičnin z metodami vrednotenja. To pomeni, da določeni nepremičnini določimo neko vrednost, ki pa ni čisto natančna, ampak je le približna. Pri tem pa upoštevamo podatke o nepremičnini, kot so lokacija, lega, površina, kakovost, dejanska raba in namenska raba. Generalno vrednotenje nepremičnin lahko opravljajo javni uslužbenci, ki imajo najmanj visoko strokovno izobrazbo in znanje o metodah množičnega vrednotenja nepremičnin (ZMVN, 16. člen).

V Sloveniji smo nepremičnine vrednotili z množičnim vrednotenjem, saj bi bilo posamično vrednotenje pri takem številu nepremičnin nesmiselno. Po 5. členu Zakona o množičnem vrednotenju vrednotenje zajema postopek generalnega vrednotenja in postopek pripisa vrednosti nepremičnini. "Generalno vrednotenje je določanje modelov vrednotenja za skupine istovrstnih nepremičnin ter ugotavljanje indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin." (ZMVN, 6. člen). Modeli vrednotenja se določijo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin in so sestavljeni iz vrednostnih ravni, vrednostnih tabel in vrednostnih con (ZMVN, 7. člen).

Sedmi člen zakona pravi: "Vrednostne ravni določajo razrede vrednosti skupin istovrstnih nepremičnin. Vsaka vrednostna raven posamezne skupine istovrstnih nepremičnin ima določeno vrednostno tabelo. Vrednostne tabele sestavljajo faktorji vrednotenja nepremičnin in koeficienti, na podlagi katerih se pripiše vrednost nepremičninam. Vrednostne cone so območja, v katerih imajo skupine istovrstnih nepremičnin enake značilnosti na trgu nepremičnin. Vrednostne cone se določijo za vsako skupino istovrstnih nepremičnin posebej. Vsaki vrednostni coni pripada za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin ena vrednostna tabela." (ZMVN, 7. člen).

Kot sem že prej omenila, je vrednotenje sestavljeno iz dveh postopkov. Prvi postopek zajema generalno vrednotenje nepremičnin, ki predstavlja določanje modelov vrednotenja za skupine istovrstnih nepremičnin ter ugotavljanje indeksov cen in vrednosti nepremičnin (ZMVN, 6. člen).

Po Zakonu o množičnem vrednotenju se istovrstne nepremičnine delijo v skupine. Te skupine so:

- stanovanjske nepremičnine,
- poslovne nepremičnine,
- industrijske nepremičnine,
- zemljišča brez sestavin,
- posebne nepremičnine (ZMVN, 6. člen).

Za vsako posamezno skupino istovrstnih nepremičnin se v registru za potrebe množičnega vrednotenja vodijo podatki o lokaciji, podatki o površini, podatki o letu zgraditve in še drugi (ZMVN, 6. člen). V tabeli bom prikazala, kateri podatki se vodijo za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin.

Tabela 1: Podatki za posamezno vrsto skupin nepremičnin, vodeni v REN

	lokaciji	površini oz. velikosti	letu zgraditve, Vzdrževanju, instalacijah	finalni obdelavi	temeljenju, nosilni konstrukciji	dejanski in namenski rabi	proizvodni sposobnosti
Stanovanjske nepremičnine	X	X	X				
Poslovne nepremičnine	X	X	X	X			
Industrijske nepremičnine	X	X	X	X	X		
Zemljišče brez sestavin	X	X				X	X
Posebne nepremičnine	X	X	X	X	X	X	X

Vir: ZMVN.

Postopek množičnega vrednotenja določi nepremičnini neko vrednost, ki se določi na osnovi podatkov o [nepremičnininje](#). Na podlagi teh podatkov se [nepremičnino-jo](#) uvršča v ustrezno vrednostno cono, raven in tabelo.

Izvajalci generalnega vrednotenja so morali najpozneje v enem letu po začetku opravljanja nalog generalnega vrednotenja, pridobiti ali izkazati znanje, ki je [potrebno](#) za izvajanje teh nalog [potreben](#) (ZMVN, 28. člen).

2.2.2 Evidence množičnega vrednotenja

Za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zbirke vrednotenja nepremičnin in evidence trga nepremičnin je po zakonu zadolženo ministrstvo, ki je pristojno za evidentiranje nepremičnin. Zbirka vrednotenja nepremičnin vsebuje podatke o modelih množičnega vrednotenja, ki so podatki o vrednostnih tabelah, ravneh, conah ter podatki o indeksih vrednosti nepremičnin. Podatki se morajo voditi na način, da je zagotovljena sledljivost njihovih sprememb (ZMVN, 21. člen).

Druga evidenca je evidenca trga nepremičnin, ki je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo podatki o pogodbenih strankah in podatkih o

nepremičninah, ki so predmet pravnih poslov (ZMVN, 22. člen). "Natančneje so to:

- osebno ime in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba,
- državljanstvo ali država sedeža ter pravno-organizacijska oblika pogodbenih strank,
- datum pravnega posla,
- vrsta pravnega posla,
- vrsta nepremičnine,
- identifikacijska številka nepremičnine,
- tehnični podatki o nepremičnini,
- cena ali najemnina." (ZMVN, 22. člen.)-

V prejšnjem odstavku našteje podatke morajo ministrstvu sporočiti oziroma poslati:

- davčni urad iz evidenc napovedi za odmero davka na promet nepremičnin,
- notarji iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami,
- nepremičninske družbe iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami, ki so podlaga pri posredovanju v prometu z nepremičninami,
- občine in upravne enote iz najemnih pogodb, ki so evidentirane v njihovih evidencah (ZMVN, 22. člen).

Podatke morajo po Zakonu o množičnem vrednotenju brezplačno, in sicer enkrat na mesec, pošiljati v evidenco trga nepremičnin za vsak sklenjen posel z nepremičnino. Nadzor nad pošiljanjem podatkov izvaja ministrstvo pristojno za evidentiranje nepremičnin (ZMVN, 23. člen).

Vsi podatki iz evidence trga nepremičnin, razen seveda osebnih podatkov pogodbenih strank, so javni in dostopni. Podatki, ki jih lahko vpogledamo, so podatki iz zbirke vrednotenja, podatki o vrednosti nepremičnin in podatki za pripis vrednosti. Vpogled v podatke določene nepremičnine je za osebe, ki so podatke za to nepremičnino poslali oziroma lastnike njihovih nepremičnin, brezplačen.

Zakon določa tudi kazni za tiste, ki bi po Zakonu o množičnemu vrednotenju morali posredovati podatke o nepremičninah, a jih ne.

3 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN

V letu 2006 je bil sprejet Zakon o evidentiranju nepremičnin, s katerim se je kasneje vzpostavil enoten register nepremičnin v državi. Prav tako je bil sprejet tudi Zakon o množičnem vrednotenju, ki je vsebinsko povezan s prej omenjenim zakonom. Za vzpostavitev evidence nepremičnin, ki jo ureja zakon-ureja, je trajalo kar nekaj časa. Kljub na začetku določenemu roku, se je kasneje popis kar nekajkrat podaljšal. Na tako odločitve so vplivale tudi nekatere pritožbe državljanov zaradi popisa. Glavni razlog sta bila strah pred novim zakonom in nevednost.

Popis nepremičnin je zajemal pridobitev podatkov o nepremičninah na celotnem ozemlju Slovenije. Stavbe in deli stavb so bili evidentirani že v katastru stavb, vendar ne v obliki in na način, ki bi bil primeren kot podlaga za izvedbo množičnega vrednotenja in kasneje tudi njihovega obdavčenja. Zato je Geodetska uprava RS organizirala in izvedla popis nepremičnin, pri katerem so ustrezno izobraženi uslužbenci zbirali podatke o lastnikih in druge podatke o nepremičninah. Popisovalci so torej s popisom zajeli nove oziroma preverili stare podatke o vseh stavbah v državi.

3.1 POPIS NEPREMIČNIN

Popis nepremičnin se je pričel konec leta 2006 in se zaključil v obdobju enega leta. Zadnji rok za lastnike, ki zaradi različnih razlogov niso bili popisani, je bil 21. december 2007. Najpogostejši razlogi so bili, da lastnikov v času obiska popisovalca ni bilo, ali pa popisovalca sploh ni bilo. Še vedno se je namreč zgodilo, da kljub vsem razpoložljivim podatkom o lastnikih nepremičnin, popisovalci niso prišli do vseh lastnikov. Posebej pogosto je bilo v primerih, kadar je šlo za počitniške hiše, garaže in podobno, kjer lastniki niso prisotni skozi vse leto.

Na terenu se je popis nepremičnin začel decembra 2006 in je bil obvezen za vse lastnike, ki imajo v lasti stavbe ali dele stavb. Zakon o evidentiranju nepremičnin pojem nepremičnine opredeli:

- "Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami.
- Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru.
- Pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb." (ZEN, 2. člen.)

Po Zakonu o evidentiranju nepremičnin je definicija naslednja: "Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne in druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco." (ZEN, 71. člen). Ima lahko enega ali več delov oziroma prostorov.

Popis nepremičnin se je lahko izvajal kot predpopis in popis nepremičnin. Predpopis je bil namenjen upravnikom večstanovanjskih stavb, upravljavcem lokalnega in državnega premoženja in lastnikom, ki imajo v lasti več kot 30 stavb oziroma delov stavb. Tak način popisa se je pričel že avgusta 2006. Ostali lastniki so bili vključeni v redni popis, ki ga je opravil popisovalec nepremičnin, oziroma so izvedli samopopis.

Popisovalci so dobili popisni obrazec, na katerega so morali vpisati podatke o nepremičnini. Podatke na obrazcu je lahko lastnik potrdil ali zanikal. V primeru, da jih je zanikal, je moral podatke popraviti, dopolniti z manjkajočimi ali novimi podatki. Kdor je menil, da so podatki pravilni, jih je potrdil s svojim podpisom. Vsak popisovalec je dobil poleg obrazca še identifikacijsko kartico, ki je imela vlogo pooblastila za delo. S to kartico je imel dostop do stavb in delov stavb ter vstop v skupne prostore. V praksi je to pomenilo pooblastilo za vstop v blok in do vhodnih vrat, ne pa tudi v stanovanje. Dovoljenje za vstop v stanovanje mu je lahko omogočil le lastnik sam.

Naloga popisovalca je bila le zapisati podatke, ki mu jih je posredoval lastnik nepremičnine. Naloga lastnika pa je bila premeriti stanovanje že pred prihodom popisovalca. Popisovalec torej ni izmeril površino stanovanja, je le zaupal podatkom lastnika. V kolikor ni bil prepričan v točnost podatkov, je to lahko označil na obrazcu za popis. Popisovalec je bil lastniku nepremičnine tudi v pomoč pri izpolnjevanju obrazca, če je le-ta imel kakršna koli vprašanja glede popisa. Vsak lastnik je imel pravico do samopopisa.

Pri popisu so se zbirali podatki, ki se nanašajo na nepremičnino, torej na stavbo, del stavbe in podatki o komunalni opremljenosti stavbe.

Po uspešno opravljenem popisu nepremičnin je sledila vzpostavitev registra nepremičnin. To je bila zelo obsežna naloga, saj so želeli z vzpostavitvijo evidence izboljšati pregled nad nepremičninami v Sloveniji, in ne samo uvesti novega davka na nepremičnine. Register nepremičnin smo dobili v sredini leta 2008. V nadaljevanju bom podrobneje predstavila register nepremičnin v Sloveniji.

3.2 VZPOSTAVITEV REGISTRA NEPREMIČNIN

“Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami.” (SPZ, 18. člen.) Največkrat so to zemljišče, zemljišče s stavbo, stavba ali del stavbe. Zakon o evidentiranju podrobneje določa, da je zemljišče zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Pripadajoče sestavine zemljišč pa so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.

Register nepremičnin je večnamenska evidenca, ki vsebuje podatke o vseh nepremičninah v Sloveniji. V registru so zbrani podatki o zemljiščih, ki so evidentirani v zemljiškem katastru, o stavbah in delih stavb, ki so evidentirani v katastru stavb, o

lastnikih in vseh ostalih nepremičninah, ki še niso evidentirani v zemljiškem katastru in katastru stavb. Register nepremičnin je torej javna zbirka vseh podatkov o nepremičnini, ki odraža dejansko stanje v naravi (REN zloženka, str. 4).

Podatki, ki so v registru nepremičnin, so podatki iz drugih javnih evidenc in zbirk podatkov, kot so zemljiški kataster, kataster stavb, centralni register prebivalstva, podatki občin, podatki iz poslovnega registra Slovenije in podobnih. Vsi ti podatki pa so dopolnjeni še s podatki, ki so jih popisovalci pridobili s popisom nepremičnin.

Slika 1: Povezanost REN s katastri



Vir: Register nepremičnin.

Register nepremičnin dnevno prevzema spremembe katastrskih podatkov katastra stavb in zemljiškega katastra. "Iz zemljiškega katastra se prevzemajo podatki:

- identifikacijska oznaka parcele (parcelna številka),
- lastnik, upravljavec zemljišča,
- koordinate centroida parcele,
- površina parcele,
- površina zemljišča pod stavbo,
- dejanska raba parcele,
- boniteta parcele." (Berden, B. Janežič, M. Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin, str. 9.)

“Iz katastra stavb se prevzemajo naslednji podatki:

- identifikacijska številka stavbe in dela stavbe,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- lastnik, upravljavec stavbe in dela stavbe,
- koordinate centroida stavbe,
- število etaž stavbe,
- številka etaže dela stavbe,
- številka pritlične etaže,
- neto tlorisna površina dela stavbe,
- uporabna površina dela stavbe,
- površina prostorov, ki pripadajo delom stavbe, glede na namen uporabe,
- dejanska raba stavbe,
- dejanska raba dela stavbe,
- naslov stavbe oziroma dela stavbe,
- povezava stavbe z zemljiščem.” (Berden, B. Janežič, M. Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin, str. 9.)

Register nepremičnin je javna evidenca, kar pomeni, da omogoča pregled podatkov o vseh nepremičninah na ozemlju Slovenije. S popisom nepremičnin je Geodetska uprava RS pridobila podatke o nepremičninah in njihovih lastnikih. Podatki, kot so lega, velikost, namenska raba in podobno, so torej sestavni del registra nepremičnin in so tudi javno dostopni. Naslednja tabela prikazuje, katere podatke najdemo v registru nepremičnin za posamezno parcelo oziroma stavbo. Ti podatki nam koristijo, ko se odločamo za prodajo ali nakup katere koli nepremičnine v Sloveniji.

Tabela 2: Podatki o nepremičninah, ki se vodijo v REN

	Stavba	Parcela
Lega in velikost	X	X
Dejanska raba	X	X
Proizvodna sposobnost zemljišča		X
Namenska raba		X
Posplošena tržna vrednost	X	X
Starost	X	
Uporabna površina, način izgradnje...	X	

Vir: REN zloženka.

Tabela prikazuje, katere podatke za posamezno stavbo ali parcelo dobimo z vpogledom v register nepremičnin. V primeru, da so ti podatki vpisani samo v register nepremičnin ali pa so vpisani tudi v kataster stavb, zemljiško knjigo ali zemljiški kataster, a se razlikujejo od tistih vpisanih v register nepremičnin, je

potrebna previdnost. Da bo nakup take nepremičnine varen, je potrebno na geodetski upravi urediti vpis podatkov v katastre in vpis stvarno pravnih pravic v zemljiško knjigo na okrajnem sodišču (REN zloženska, str. 5).

Osnovni podatki o nepremičnini, ki se vodijo v zemljiškem katastru in katastru stavb, določa pa jih Zakon o evidentiranju nepremičnin, so javni podatki. Podatek o enotni matični številki občana, krajše EMŠO lastnika nepremičnine, ni javen v primeru, da gre za fizično osebo. Torej ga ni mogoče pridobiti. Ta podatek lahko izjemoma pridobijo državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil iz zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin, če tako določa zakon.

Podatki, ki se vodijo v zemljiškem katastru, so identifikacijska oznaka parcele, meja, površina, lastnik, upravljavec, dejanska raba, zemljišče pod stavbo, boniteta zemljišča. V zemljiškem katastru se vodijo tudi podatki, potrebni za povezavo z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško knjigo (ZEN, 17. člen).

Podatki vodeni v katastru stavb, so podatki, ki se nanašajo na stavbo ali dele stavb in so identifikacijska oznaka, lastnik, upravljavec, lega in oblika, površina, dejanska raba, številka stanovanja ali poslovnega prostora. Prav tako kot pri zemljiškem katastru, se pri katastru stavb vodijo tudi podatki o povezavi z registrom prostorskih enot, zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom (ZEN, 73. člen).

Tabela 3: Vrste evidenc in njihov namen ter vzdrževanje

Evidenca	Namen	Vzdrževanje
Register nepremičnin	Tehnična zbirka, ki na enem mestu enostavno in hitro evidentira dejanske prostorske podatke o vseh nepremičninah	- na osnovi javnih evidenc - s strani lastnikov nepr. - s strani geodetske uprave
Zemljiški kataster	Upravna zbirka pravno veljavnih prostorskih podatkov o zemljiščih, parcelah.	- le na zahtevo lastnika
Kataster stavb	Upravna zbirka pravno veljavnih prostorskih podatkov o stavbah in delih stavb (npr. hiša, stanovanje ...)	- le na zahtevo lastnika
Zemljiška knjiga	Zbirka podatkov o pravno veljavnih pravicah in dejstvih v zvezi z nepr. (zemljišči, stavbami, stanovanji ...)	- le na zahtevo lastnika

Vir: REN zloženska.

“Uporabnik registra nepremičnin je v splošnem lahko posamezni uporabnik sistema, naprava, podatkovna baza ali drug sistem, ki z opisovanjem komunicira, izmenjuje podatke, iz njega pridobiva rezultate oziroma vpliva na vsebino registra nepremičnin.” (Berdn, B. Janežič, M. Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin, str. 12.) Poleg zaposlenih na geodetski upravi, administratorjev in izvajalcev vzdrževanja podatkov, je to lahko pravna ali fizična oseba. To pa je po navadi lastnik, uporabnik, najemnik ali upravljavec. Vendar lahko vsak posameznik uporablja register le v mejah zakona oziroma pravicah, ki mu jih zakon določa.

Javnost podatkov vedno sproža tudi ugibanja ali naj bodo določeni podatki javni, in s tem ~~vsem~~ dostopni ~~vsem~~, ali pa dostopni le osebam, ki jih potrebujejo za urejanje nekaterih drugih stvari. Prednost dostopa do javnih podatkov omogoča večjo preglednost, boljšo kakovost podatkov oziroma ažurnost ter lažjo in enostavnejšo uporabo le-teh. Boljša kakovost pomeni, da bi se podatki bolj pogosto posodabljali, saj bi lahko vsi dostopali do podatkov in s tem tudi lažje sporočali spremembe. Seveda pa se s tem pojavijo tudi problemi oziroma slabosti. Pri javnem dostopu do podatkov, je večja možnost zlorabe podatkov, saj lahko vsak prosto dostopa do podatkov, ki jih pravzaprav sploh ne potrebuje. Če bi se želeli izogniti vdorom in drugim zlorabam podatkov, je boljši zaprti sistem oziroma sistem, kjer je možno dostopati do podatkov samo pod določenimi pogoji. Po navadi je za tak način dostopa potrebno sprejeti pod katerimi pogoji je možen dostop, kdo lahko dostopa do podatkov, kdo jih lahko posreduje, za katere namene se jih lahko izdaja in podobno.

3.3 Sprememba podatkov v REN

Podatki v registru nepremičnin se lahko spremenijo na željo stranke, ki sproži postopek ali pa postopek sproži geodetska uprava. Predpogoj za spremembo podatkov s strani stranke je ta, da je stranka lastnik ali upravljavec, uporabnik, najemnik ali upravnik stavbe. Stranka lahko sporoči spremembo podatkov o nepremičnini tako, da izpolni vprašalnik s pravilnimi in popolnimi podatki ter ga posreduje geodetski upravi. Pomembno je, da resničnost podatkov potrdi s podpisom na koncu vprašalnika. Takšen način je najbolj enostaven, saj je vprašalnik skupaj z navodili objavljen na spletni strani geodetske uprave. Poleg tega ni potrebno plačati nobenih taks.

Veljajo pa tudi nekatere izjeme. Te se nanašajo na stavbe, ki še niso evidentirane v katastru stavb. Za te stavbe se lahko z vprašalnikom pridobijo tudi podatki, ki se praviloma prevzemajo iz katastra. To so površina, dejanska raba ~~in~~ povezava s parcelo. Geodetska uprava v takih primerih strankam priporoča izvedbo rednega postopka vpisa v kataster stavb. Z vpisom v kataster stavb se podatki posredujejo tudi v register nepremičnin, hkrati pa se s tem omogoči tudi podlaga za vpis lastništva v zemljiško knjigo (Berdn, B. Janežič, M. Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin, str. 17).

3.4 Vpogled v podatke registra nepremičnin

Register nepremičnin je evidenca vseh nepremičnin na območju Slovenije. Cilj geodetske uprave RS oziroma upravljavcev registra je omogočiti enostaven in hiter dostop do podatkov za različne uporabnike. Kot sem že prej omenila, so lahko uporabniki fizične kot tudi pravne osebe in uslužbenci lokalne in državne uprave. Predpogoj za vpogled je, da mora stranka izkazati pravni interes za izdajo podatkov o fizičnih osebah.

Vrste podatkov, ki so dostopni preko spleta, so naslednji:

- zemljiški kataster (površina, raba, lastništvo ...),
- kataster stavb (površina, višina, namembnost ...),
- register prostorskih enot (UE, občina, naselje, ulica, pošta, naslov ...),
- geodetske točke (koordinate, oznaka, red, topografija ...),
- podatki o evidenci trga nepremičnin (cena, površina, datum ...),
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (ceste, komunalni vodi ...).

Comment [SŠ1]: Navedba vira (ali je spodnji html?)

Vse te podatke najdemo v opisni in grafični obliki in so zadnji uradni podatki o nepremičninah. So vsakodnevno vzdrževani, kar pomeni večjo točnost in pravilnost podatkov (<http://prostor.gov.si/preg/faq-vpogledi.htm>, 20. 07. 2010).

Vpogled v register nepremičnin je mogoč na 3 načine. To so:

- javen vpogled v podatke o nepremičninah,
- vpogled v podatke o nepremičninah v lasti posamezne osebe,
- vpogled v geodetske podatke za registrirane uporabnike (Berden, B. Janežič, M. Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin, str. 40).

Javen vpogled v podatke o nepremičninah je dostopen preko spletne strani geodetske uprave. Uporabnik, ki želi vpogled v podatke, mora poznati parcelno številko, številko stavbe ali dela stavbe ali naslov za vsako nepremičnino, katere podatke želi pridobiti. Zaradi varstva osebnih podatkov lastnikov nepremičnin, so uvedli omejitve vpogleda v podatke o lastniku, najemniku in upravljavcu nepremičnine, če gre za fizične osebe. Tak način dostopa je za vse brezplačen.

Vpogled v podatke o nepremičninah v lasti posamezne osebe pa ni omogočen vsakomur oziroma uporabnik potrebuje ustrezno kvalificirano digitalno potrdilo za fizične osebe, ki ga izda SIGEN-CA oziroma za uporabnike javnega sektorja, ki ga izda SIGOV-CA. S pravilno uporabo digitalnega potrdila se uporabniku izpišejo podatki o nepremičninah v njegovi lasti. Pri tem načinu vpogleda v podatke ni nobenih omejitev, razen seveda digitalnega potrdila. Uporabniku so na voljo vsi podatki o fizičnih osebah, kot sta na primer solastnik in najemnik. Prav tako kot javni vpogled v podatke o nepremičninah je tudi osebni vpogled v podatke brezplačen. Edini pogoj pri slednjem je ustrezno potrdilo (Berden, B. Janežič, M. Metodologija vodenja in

vzdrževanja Registra nepremičnin, str. 40).

Tretji način vpogleda je vpogled v geodetske podatke za registrirane uporabnike. Ta način je najbolj obsežen, saj omogoča največ možnosti. Pogoji pri takem vpogledu je registracija, ki je mogoča na spletni strani geodetske uprave. Za registracijo morate pridobiti dovoljenje za uporabo geodetskih podatkov in računalniškega programa za vpogled v podatke. To pomeni, da se sklene pogodba med uporabnikom in Geodetsko upravo RS. Poleg pogodbe uporabnik potrebuje dovolilnico za računalniški program, digitalno potrdilo in uporabniško ime ter geslo. Ta vpogled je namenjen pravnim osebam ter fizičnim osebam, registriranim za opravljanje dejavnosti (<http://prostor.gov.si/preg/faq-vpogledi.htm>, 20. 07. 2010).

~~To so bili trije načini vpogledov za fizične in pravne osebe, dostopni preko interneta.~~

Vpoglede v podatke registra nepremičnin pa lahko delimo tudi glede na vpogled, ki je namenjen:

- uporabnikom javnega sektorja in
- uporabnikom zasebnega sektorja.

Uporabniki javne uprave so uslužbenci, ki podatke uporabljajo za izvajanje upravnih postopkov in drugih javnih nalog, ter druge skupine uporabnikov, ki imajo zakonsko podlago. Največkrat so to notarji in nepremičninski posredniki, ki podatke iz registra potrebujejo za opravljanje svojega dela. Ti uporabniki nimajo nobenih omejitev in lahko vidijo vse podatke za posamezno nepremičnino (Berden, B. Janežič, M. Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin, str. 40).

Drugi vpogled je namenjen vsem ostalim uporabnikom, ki želijo pridobiti podatke iz registra nepremičnin. Poznati morajo le enega izmed podatkov o iskani nepremičnini. Edina omejitev, ki velja za uporabnike zasebnega sektorja, je ta, da nimajo celotnega vpogleda v prav vse podatke. Vpogled v podatke ni možen, če gre za podatke o lastniku, najemniku ali upravljavcu, ki so fizične osebe.

4 OBDAVČEVANJE NEPREMIČNIN

Za odmero in pobiranje davkov je v Sloveniji zadolžen Davčna uprava Republike Slovenije ali krajše DURS. V nadaljevanju bom na kratko predstavila njeno organiziranost in delovanje.

Davčna uprava RS je organ v sestavi Ministrstva za finance. V Sloveniji imamo davčno upravo, ki ima sedež v Ljubljani ter 15 davčnih uradov po vsej Sloveniji (<http://www.durs.gov.si>, 8. 4. 2010). Vsak davčni urad pa ima lahko tudi davčne izpostave. Po Zakonu o davčni službi, in sicer po 2. členu, je naloga davčnega urada, da organizira, vodi in upravlja davčni register. Poleg tega je davčna uprava zadolžena za pobiranje davkov, ki so prihodek državnega proračuna, proračuna Skupnosti in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (ZDS, 5. člen).

Davčna uprava je zadolžena tudi za pobiranje prispevkov za socialno varnost, ki pa so prihodek Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije (ZPIZS) in Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije (ZZZS), če je z zakonom, ki ureja področje pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ter zakonom, ki ureja področje zdravstvenega zavarovanja, tako določeno (ZDS, 5. člen).

Poleg pobiranja davkov in drugih obveznih dajatev davčna uprava opravlja še naloge, ki so določene v 3. členu Zakona o davčni službi. "To so:

- opravljanje nadzora nad zakonitostjo, pravilnostjo in pravočasnostjo izpolnjevanja davčnih obveznostih, ki jih določajo zakoni in predpisi,
- preprečevanje in odkrivanje davčnih prekrškov ter drugih kaznivih ravnanj,
- prisilna izterjava denarnih terjatev države in samoupravnih lokalnih skupnosti na podlagi zakona, ki ureja splošni upravni postopek, in na podlagi zakona, ki ureja prekrške
- izvajanje predpisov Evropske skupnosti in mednarodnih pogodb, ki obvezujejo Slovenijo z delovnega področja službe, sodelovanje in izmenjava podatkov s prej omenjeno skupnostjo, pristojnimi organi držav članic EU in s pristojnimi organi drugih držav,
- sodelovanje z mednarodnimi organizacijami in strokovnimi združenji s področja davkov,
- proučevanje in analiziranje delovanja davčnega sistema in ukrepov davčne politike ter dajanje pobud za reševanje zadev s tega področja,
- ter ostale naloge, določene z zakonom ali predpisi na podlagi zakona." (ZDS, 3. člen.)

Davčno upravo sestavljajo Generalni davčni urad, davčni uradi ter izpostave in referati. Davčni uradi so organizacijske enote davčne uprave, ki se ustanovljajo za opravljanje nalog davčne službe na določenem območju. Lahko so ustanovljeni za določeno področje dela. Posamezni davčni urad ima lahko izpostave in referate, ki so

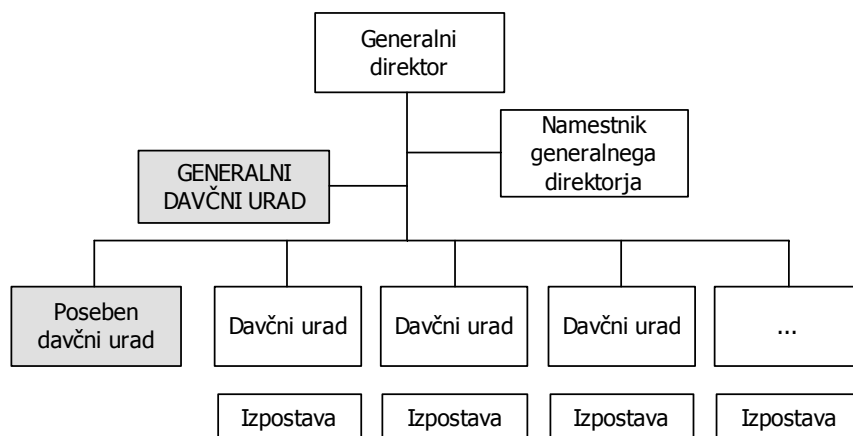
teritorialne organizacijske enote davčnih uradov. Območje posameznega davčnega urada ter področje njihovega dela določi vlada (<http://www.durs.gov.si>, 8. 4. 2010).

“Po 13. členu Zakona o davčnih službah so naloge davčnega urada naslednje:

- opravlja odmero davkov in davčno izvršbo odmerjenih davkov¹⁷
- opravlja davčni nadzor in izvaja postopke davčne izvršbe¹⁷
- vodi davčne evidence¹⁷
- izvaja naloge davčnih preiskav¹⁷
- odloča v davčnem postopku na prvi stopnji, če ni z zakonom pristojnost odločanja prenesena na Generalni davčni urad ali na ministrstvo, pristojno za finance¹⁷
- izvaja postopke davčne izvršbe denarnih terjatev države in samoupravnih lokalnih skupnosti v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, in zakonom, ki ureja prekrške¹⁷
- izvaja vračila preveč plačanih davkov in pripadajočih obresti¹⁷
- odloča v postopku o davčnih prekrških in o prekrških po tem zakonu na prvi stopnji¹⁷
- opravlja določene naloge s področja delovnih razmerij, strokovnega usposabljanja in izpopolnjevanja delavcev službe¹⁷
- sodeluje z drugimi inšpekcijskimi organi ter organi policije¹⁷
- daje strankam potrebne informacije o izvajanju predpisov o obdavčenju in davčnem postopku¹⁷
- opravlja naloge v zvezi z vzdrževanjem davčnega registra¹⁷
- opravlja druge naloge, določene s tem zakonom ali drugimi predpisi.” (ZDS, 13. člen.)¹⁷

Za lažjo predstavitev je na spodnji sliki predstavljena organiziranost davčne uprave.

Slika 2:- Organiziranost DURS



Vir: spletna stran DURS.

V prejšnjih odstavkih sem predstavila organiziranost Davčne uprave RS in njihove naloge. V nadaljevanju pa bom razložila nekaj splošnih pojmov, ki se nanašajo na davke, ter predstavila vrste davkov.

4.1 OSNOVNI DAVČNI POJMI¹

Za lažje razumevanje davka na premoženje, nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest, v nadaljevanju sledi razlaga osnovnih davčnih pojmov, kot so:

- davčni zavezanec in davčni plačnik,
- davčna osnova,
- davčna stopnja,
- davčna olajšava,
- oprostitev ali izvzetje iz plačila davka,
- davčni izdatki,
- davčna utaja,
- davčno izogibanje ...

Davčni zavezanec je pravna ali fizična oseba, ki ji davčna zakonodaja nalaga obveznost plačila davka. Davčni zavezanec ni nujno tudi plačnik davčne obveznosti. Plačnik je oseba, ki dejansko izvrši plačilo davka v proračun (Klun, M. str. 18).

Davčna osnova je vrednost ali količina, na katero se nanaša davčna stopnja. S pomočjo davčne osnove in davčne stopnje lahko izračunamo davčno obveznost oziroma znesek davka, ki ga je potrebno plačati (Klun, M. str. 18).

Davčna stopnja je podana v znesku ali odstotku. Če je znan znesek, potem nam davčna stopnja pove, kolikšen znesek na določeno količino ali vrednost je treba plačati v obliki davka, oziroma če gre za odstotek, kolikšen del vrednosti pomeni davek. Ločimo povprečno in mejno davčno stopnjo. Povprečna davčna stopnja je razmerje med celotnim plačanim davkom in davčno osnovo (Klun, M. str. 18). Mejna davčna stopnja pa je razmerje med spremembo celotnega plačila davka in spremembo davčne osnove. Lahko rečemo, da nam mejna davčna stopnja kaže, za koliko se poveča davčna obveznost, če se poveča davčna osnova.

Glede na to, ali se davčna stopnja spreminja s spreminjanjem davčne osnove, ločimo:

- proporcionalen davek,
- regresivni davek,
- progresivni davek:
 - navadna progresija,
 - indirektna ali prikrita progresija,

¹ Poglavje je povzeto po zapiskih predmeta Davčni sistem in knjigi Davčni sistem.

- stopničasta progresija.

Davčna olajšava je zmanjšanje davčne obveznosti. Po navadi je v dveh oblikah: kot odbitek pred obdavčljivo osnovo oziroma znižanje davčne osnove ali pa kot znižanje davka (Klun, M. str. 19).

Oprostitev ali izvzetje iz plačila davka pomeni, da davka na določen vir ali za določeno dejavnost ali določeni skupini, ni potrebno plačati (Klun, M. str. 18). Poleg oprostitve in izvzetja iz plačila davka, je velikokrat možen tudi odlog plačila, kar pomeni, da se zavezancu podaljša oziroma odloži rok plačila davka na kasnejši čas.

Davčni izdatki predstavljajo izpad dohodka v proračunu. To se zgodi, ker davčni zavezanci uveljavljajo olajšave. S tem so oproščeni plačila dela davčne obveznosti, saj plačajo manj davka (Klun, M. str. 18).

Izogibanje plačilu davka imenujemo davčna utaja in je nezakonito dejanje. Poznamo pa tudi davčno izogibanje, ki je zakonito izogibanje plačilu davka.

Davke delimo na več skupin. Najbolj pogoste delitve so:

- neposredni in posredni davki,
- subjektivni in objektivni davki,
- ad valorem davki in davki na količino.

V preteklosti se je pogosto pojavljala delitev na neposredne in posredne davke. Neposredni davki so davki, pri katerih davčni zavezanec neposredno nosi breme davka. Pri posrednih davkih pa je breme plačila davka preneseno oziroma posredovano na nekoga drugega. Največkrat je to končni kupec. Prednosti neposrednih davkov so, da davčni zavezanci vedo, kolikšna je njihova davčna obveznost in kdaj jo morajo plačati. Seveda te vrste davka tudi ne morejo prevaliti na nekoga tretjega in se tako izogniti plačilu. Slabosti pa so, da so višje davčne stopnje za višje dohodke, kar negativno vpliva na povečevanje delovnih naporov. Druga slabost pa je ta, da se zavezanci dosti bolj zavedajo davčne obveznosti pri neposrednih kot pri posrednih davkih. Glavni razlog je, da je davčna obveznost pri posrednih davkih že vračunana v ceno in se je največkrat niti ne zavedajo.

Naslednja delitev je delitev na subjektivne in objektivne davke. Pri tej delitvi se upošteva lastnosti davčnega zavezanca. Pri subjektivnih davkih so pomembne lastnosti subjekta, ki davek plačuje, in njegova zmožnost plačila. Pomembna je višina dohodka, ki ga davčni zavezanec prejema. Pri objektivnih davkih pa višina davčne obveznosti ni odvisna od njegovih lastnosti ali zmožnosti plačila, temveč obdavčujejo določeno dejavnost ali predmet (Klun, M. str. 16).

Tretja delitev je delitev na ad valorem davke in davke na količino. Delitev je odvisna od davčne osnove. Če vzamemo za davčno osnovo vrednost, je to ad valorem davek, če pa vzamemo količino, gre za davek na količino.

Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj ali krajše OECD, uporablja še najbolj podrobno klasifikacijo. Davke deli glede na to, kaj je predmet obdavčitve, in sicer:

- davki na blago in storitve,
- davki na dohodek,
- davki na dobiček,
- kapitalski dobiček,
- premoženje (Klun, M. str. 15).

Takšen način delitve davkov je zelo uporaben, saj od vseh vrst delitev omogoča najlažje in natančnejšo primerjavo med različnimi državami.

Davki so torej obvezna dajatev in predstavljajo zbiranje javnih prihodkov. Ti prihodki se nato porabijo za proizvodnjo različnih javnih dobrin oziroma opravljanje javnih storitev. Davki naj bi imeli čim širšo davčno osnovo in naj bi zagotavljali čim večjo družbeno pravičnost. Davki so prihodki javnega sektorja in jih v osnovi delimo na:

- davčne prihodke,
- nedavčne prihodke.

Davčni prihodki vsebujejo prihodke vseh davkov in prispevkov za socialno varnost. So obvezna dajatev in predstavljajo enostranski prisilni odvzem realnega dohodka. S plačilom davka posameznik ne dobi takoj neke javne dobrine ali javne storitve s strani države. Torej plačilo davka ni vezano na takojšnjo pridobitev dobrine ali izvedbo neke storitve. Ta razlika se opazi pri plačilu prispevkov, kjer smo pa že pri plačevanju le teh deležni določenih pravic.

Nedavčni prihodki so prihodki od različnih taks, pristojbin, sredstev prodaje državnega premoženja, dobička javnih podjetij, donacije mednarodnim organizacijam, donacije evropski-Evropski uniji in podobno. Razlika med davčnimi prihodki in nedavčnimi je, da nedavčni prihodki niso prisilna dajatev. Torej jih plačamo le če sami tako želimo, so prostovoljna dajatev, in zanje nam država neposredno ponudi svojo storitev. Tak način plačevanja je bolj pravičen, saj posameznik plača za stvar, ki jo potrebuje in jo dobi takoj (Klun, M. Davčni sistem - zapiski).

4.2 DAVKI NA NEPREMIČNINE

V Sloveniji poznamo tri vrste dajatev na lastništvo nepremičnin. Ena od njih je dajatev imenovana nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, druga davek od premoženja in tretja pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Nadomestilo se obračunava za nezazidana in zazidana stavbna zemljišča, ki so v lasti pravnih in fizičnih oseb. Višino nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča določajo lokalne skupnosti na podlagi površine stavbnega zemljišča, za zazidana stavbna zemljišča pa na podlagi uporabne površine stanovanjskih hiš ali poslovnih prostorov (Odllok o

NUSZ v Občini Idrija, 5. člen). Davek od premoženja je davek na stavbe, ki so v lasti fizičnih oseb. Plačujejo ga le fizične osebe, pravne osebe ne. Davek se obračunava po različnih stopnjah, odvisno ~~od~~ vrste in vrednosti nepremičnin. Tretja oblika dajatve je pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest in se plačuje za gozdna območja, ki so odprta z gozdnimi cestami. Davčni zavezanci so lastniki gozdov, ki so ~~odprte~~ odprti s cestami.

4.2.1 Davek na premoženje

Davek na premoženje je davek, ki ga plačujejo fizične osebe, ki imajo v lasti premoženje. To so lahko stavbe, deli stavb, stanovanja, garaže ter prostori za rekreacijo oziroma počitek, ~~ki in je so~~ določeni z Zakonom o davkih občanov (ZDO, 14. člen). V tem zakonu najdemo tudi podlago za davek na dobitke od iger na srečo, ki je podrobneje urejen z Zakonom o davku na dobitke pri klasičnih igrah na srečo in je bil objavljen v ~~Uradnem listu~~ Uradnem listu RS št. 24/2008 ter davek na dediščine in darila.

V nadaljevanju se bom osredotočila in opisala le davek na posest stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo.

Zavezanec za plačilo davka na premoženje je lastnik ali uživalec nepremičnine. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec sam uporablja premoženje ali ga daje v najem tretji osebi in mu tako predstavlja tudi del prihodkov (ZDO, 15. člen).

Davčna osnova za davek na premoženje je vrednost stavbe oziroma prostora za počitek ali rekreacijo. V primeru, da gre za solastništvo stavbe, se vrednost stanovanjske površine po zakonu deli v razmerju s solastniškimi deleži. Osnova oziroma vrednost nepremičnine se ugotovi na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Pravilnik je sprejelo Ministrstvo za okolje in prostor in je skoraj v celoti nadomestil prej veljavni Pravilnik o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja. V veljavi je še vedno del, ki ugotavlja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v postopku denacionalizacije (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, 11. člen).

Davek od premoženja pozna tudi znižanje davčne osnove. Po Zakonu o davkih občanov se davčna osnova zniža za znesek, ki ustreza 160 m² stanovanjske površine, ugotovljene po merilih upravnega organa, ki je pristojen za stanovanjske zadeve. Pogoji za tako znižanje je, da je lastnik oziroma njegov ožji sorodnik oziroma uživalec, v predhodnem letu stalno bival v stanovanjskih prostorih. Za ožje družinske člane se štejejo zakonec, otroci in posvojenci lastnika (ZDO, 16. člen).

Za lokalne skupnosti torej davek na premoženje niti ni tako pomemben davčni prihodek, saj zaradi takšne oprostitve veliko stanovanj ostane neobdavčenih, kar pomeni nižji prihodek občin. Glavni razlog te oprostitve je, da naj bi pripomogla k

pospeševanju reševanja stanovanjskih problemov, ki se danes pojavljajo. Dogaja pa se, da lastnik, ki ima v lasti več nepremičnin, pogosto na ostale prijavi prebivališče svojih družinskih članov in se s tem izogne plačilu.

Drugi vzrok za nizek davčni prihodek občinam so še ostale oprostitve plačila davka na premoženje, saj zakon določa tudi oprostitve. Davka od premoženja so začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž za dobo desetih let. Prvi lastnik je po zakonu lahko tudi tisti, ki je takšno stavbo podedoval. Seveda pa le v obsegu pravic, ki jih je imel prejšnji oziroma prvi lastnik. Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše, stanovanja ali garaže povečala za več kot 50 %. Ta oprostitve ne velja za ~~za~~ prostore za počitek in rekreacijo ter za poslovne prostore. Ne velja tudi, kadar je poslovni prostor del stanovanjske stavbe. V primeru, da je nova stanovanjska stavba oproščena plačila davka na premoženje za deset let in se v tem času del stanovanjske stavbe preuredi in uporablja za poslovne prostore, oprostitve preneha veljati. Vendar samo za del, ki se je preuredil in uporabil za poslovno dejavnost (ZDO, 20. člen).

Poleg prej naštetih začasnih oprostitvev plačila davka na premoženje, zakon določa tudi objekte, ki so trajno oproščeni plačila. "To so:

- kmetijska gospodarska poslopja,
- poslovni prostori, ki jih lastnik ali uporabnik uporablja za opravljanje dejavnosti,
- stanovanjske stavbe zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva,
- stavbe, ki so razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik,
- stavbe, ki se zaradi objektivnih razlogov ne morejo uporabljati." (<http://www.durs.gov.si>, 3. 3. 2010.)

Posebna davčna olajšava velja tudi za družine, ki imajo več kot tri družinske člane. Pri teh družinah se odmerjeni davek za četrtega ter vsakega nadaljnjega družinskega člana zniža za 10 %. Seveda pa je tudi pri tej olajšavi pogoj, da je zavezanec z družinskimi člani v predhodnem letu oziroma v letu za katerega se odmerja davek, stalno prebival v stanovanju oziroma stanovanjski hiši. Za družinske člane se štejejo zakonec, otroci, posvojenci, starši lastnika in njegovega zakonca in drugi, ki jih je lastnik dolžan vzdrževati po zakonu. Za to olajšavo mora zavezanec sam vložiti posebno vlogo pri davčnem organu v predpisanem roku. Rok za prijavo je do 31. januarja v letu za katerega se davek odmerja. V nasprotnem primeru se mu ta olajšava ne prizna (ZDO, 21. člen).

Davčna stopnja se za obračunavanje davka na premoženje določa na podlagi Pravilnika o valorizaciji zneskov za odmero davka po Zakonu o davkih občanov za določeno leto. Stopnje se razlikujejo za stavbe, za prostore za rekreacijo ali počitek ter za poslovne prostore. V letu 2010 so davčne stopnje naslednje

(<http://www.durs.gov.si>, 3. 3. 2010):
za stavbe:

od vrednosti EUR		znaša davek		
nad	do	EUR	%	EUR
	7.730,77		0,10	
7.730,77	42.984,68	7,73	+ 0,20 nad	7.730,77
42.984,68	85.897,32	78,16	+ 0,30 nad	42.984,68
85.897,32	128.846,02	207,00	+ 0,45 nad	85.897,32
128.846,02	171.794,68	400,29	+ 0,65 nad	128.846,02
171.794,68	221.492,40	679,44	+ 0,85 nad	171.794,68
221.492,40		1.101,88	+ 1,00 nad	221.492,40

za prostore za počitek in rekreacijo:

od vrednosti EUR		znaša davek		
nad	do	EUR	%	EUR
	7.730,77		0,20	
7.730,77	42.984,68	15,46	+ 0,40 nad	7.730,77
42.984,68	85.897,32	156,34	+ 0,60 nad	42.984,68
85.897,32	128.846,02	414,03	+ 0,80 nad	85.897,32
128.846,02	171.794,68	757,61	+ 1,00 nad	128.846,02
171.794,68	221.492,40	1.187,10	+ 1,25 nad	171.794,68
221.492,40		1.808,32	+ 1,50 nad	221.492,40

za poslovne prostore:

od vrednosti EUR		znaša davek		
nad	do	EUR	%	EUR
	7.730,77		0,15	
7.730,77	42.984,68	11,58	+ 0,35 nad	7.730,77
42.984,68	85.897,32	134,86	+ 0,55 nad	42.984,68
85.897,32	128.846,02	371,08	+ 0,75 nad	85.897,32
128.846,02	171.794,68	693,20	+ 1,00 nad	128.846,02
171.794,68		1.065,62	+ 1,25 nad	171.794,68

Vir: Davčna uprava RS.

Nastanek davčne obveznosti za davek od premoženja na posest stavb, delov stavb, stanovanj, garaž ter prostorov za počitek in rekreacijo nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji. "Če je zavezanec stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo pridobil z gradnjo, nastane davčna obveznost z izdajo dovoljenja za uporabo." (ZDO,

22. člen): V primeru, da zavezanec začne stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo uporabljati pred izdajo uporabnega dovoljenja, nastane davčna obveznost za plačilo davka na premoženje z začetkom uporabe teh prostorov (ZDO, 22. člen). Napoved za odmero davka na premoženje mora zavezanec vložiti v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti pri pristojnem davčnem uradu oziroma na območju, kjer nepremičnina stoji. Prav tako mora v 15 dneh sporočiti tudi kakršno koli spremembo, ki bi vplivala na višino davka na premoženje. Nastanek in prenehanje davčne obveznosti se pri odmeri davka upošteva od prvega dne naslednjega meseca po preteku meseca, v katerem je prišlo do spremembe, ki je vplivala na davčno obveznost. Davek se zavezancu odmeri vnaprej na podlagi podatkov iz davčne napovedi. Če ima zavezanec izpolnjene pogoje za začasno oprostitev ali olajšavo, jo lahko uveljavlja z izpolnitvijo vloge na območnem davčnem uradu (<http://www.durs.gov.si>, 3. 3. 2010). Vse obrazce in navodila za izpolnitev vloge za odmero davka na premoženje najdemo tudi na spletni strani Davčne uprave RS.

Za prekršek se posameznika, ki je zavezanec za plačilo davka na premoženje, kaznuje z globo od 200 do 400 evrov. Kaznuje se ga, če v nasprotju z zakonom ne vloži davčne napovedi ali jo ne vloži v roku, ki je zakonsko določen. Še višja kazen je za prekršek posameznika, če v davčni napovedi navede neresnične ali nepravilne ali nepopolne podatke. Kazen znaša od 400 do 1200 evrov. Sankcije so določene v Zakonu o davčnih postopkih (ZDavP-2, 10. člen).

4.2.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je obvezna dajatev, ki jo urejajo Zakon o stavbnem zemljišču, Zakon o graditvi objektov in Zakon o urejanju prostora. Od leta 2004 se plačuje za zazidana ter prav tako za nezazidana stavbna zemljišča. Zakon natančneje določa, da se: "Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, na območjih, za ~~katere~~ katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem." (<http://www.durs.gov.si>, 3. 3. 2010): Občina tako sama določi višino in območje, za katerega se to nadomestilo plačuje v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij.

"Pri čemer upošteva:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami in možnost priključitve na te objekte oziroma naprave,
- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila." (<http://www.durs.gov.si>, 3. 3. 2010):

Podatke za namene odmere nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča pridobi občina iz katastra stavb. Za namene odmere nadomestila za uporabo

nezazidanega stavbnega zemljišča pa jih pridobi iz lastnih evidenc, in sicer podatke o namenski rabi prostora ter iz zemljiškega katastra ter podatke o površini zemljiških parcel. Pristojna izpostava Davčne uprave RS tako na podlagi podatkov občine-Občine izda zavezancem odločbo za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (Odlok o NUSZ v Občini Idrija, 3. člen).

Zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe. Lastnik oziroma imetnik pravice za uporabo funkcionalne enote je lahko fizična ali pravna oseba. Obveznost zavezanca za plačilo nadomestila je, da mora v zakonsko določenih rokih davčnemu organu sporočiti spremembo, če le-ta vpliva na izračun nadomestila. Davčni organ pa mora kakršne koli spremembe posredovati tudi pristojnemu organu občine (Odlok o NUSZ v Občini Idrija, 6. člen).

Predmet obdavčitve pri nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, so zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Nezazidano stavbno zemljišče je zemljišče, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katerega je pristojni upravni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Zazidano stavbno zemljišče pa je zemljišče, kjer nepremičnina že stoji ~~nepremičnina~~. Pri zazidanih stavbnih zemljiščih se plačuje nadomestilo za uporabo zazidanih stavbnih zemljišč, in sicer od kvadratnega metra stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe. Pod stanovanjsko površino štejemo čisto tlorisno površino delov stanovanjske stavbe. To so hodnik, predsoba, kuhinja, sobe, shramba, kopalnica in drugi zaprti deli stanovanja ter tudi tlorisna površina garaže za osebni avtomobil (Odlok o NUSZ v Občini Idrija, 4. člen).

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh poslovnih prostorov. To so pisarne, hodniki, sanitarije, garderobe, garaže in drugi zaprti prostori, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom. Sem spadajo še prostori, ki se uporabljajo kot nepokrita ali pokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno. Poslovni prostori pa se delijo na poslovne prostore za proizvodne namene, poslovne prostore, ki so namenjeni ali se uporabljajo za poslovne dejavnosti, kot so trgovina, obrt, gostišče in podobno. Poznamo pa še poslovne prostore, ki so namenjeni ali se uporabljajo za družbene dejavnosti (Odlok o NUSZ v Občini Idrija, 4. člen).

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč pozna tudi nekatere oprostitve. Nadomestila se ne plačuje, če se zemljišče uporablja za potrebe obrambe, za zemljišče, na katerem so komunalni objekti in naprave, ki so v splošni rabi in zemljišče, ki je določeno za gradnjo takih naprav in objektov. Oproščene so tudi stavbe in zemljišča, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost ter prav tako objekti in zemljišča, ki jih uporabljajo humanitarna, kulturna, športna ter gasilska društva in objekti, ki se uporabljajo za opravljanje kmetijske dejavnosti, ~~ki~~ kot so hlevi, kozolci, seniki, lope in podobno. Nadomestila so oproščeni objekti, ki so v lasti tujih diplomatskih in konzularnih predstavništev ali mednarodnih in meddržavnih (Odlok o NUSZ v Občini Idrija, 7. člen).

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so na lastno zahtevo za dobo petih let oproščeni tudi občani, ki so kupili novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, a le če je v ceni stanovanja oziroma stanovanjske hiše neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča (Odlok o NUSZ v Občini Idrija, 9. člen).

Plačila nadomestila so lahko oproščeni tudi občani z nižjimi dohodki oziroma tisti, ki prejemajo socialno pomoč, in občani, katere je prizadela naravna katastrofa. Vendar so občani, ki jih prizadene poplava, plaz, potres, požar ali kakšna podobna nesreča, ~~so~~ oproščeni plačevanja nadomestila le za določen čas. To je za dobo petih let (Odlok o NUSZ v Občini Idrija, 10. člen).

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč se torej plačuje od stanovanjskih površin, površin namenjenih za počitek in rekreacijo, površin namenjenih za poslovno-proizvodne dejavnosti ter ostalih zemljišč, kot so odprte športno-rekreativne površine namenjene pridobitni dejavnosti, površine namenjene začasnim in trajnim odlagališčem odpadkov, razstavno prodajne površine, delavnice na prostem, kamnolomi ter površine, na katerih so grajeni elektrovi, telekomunikacijski objekti, plinovodi ter ostali infrastrukturni objekti, ki niso objekti javne gospodarske infrastrukture. Prav tako pa se nadomestilo plačuje tudi za nezazidana zemljišča.

4.2.3 Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest

Tretja oblika dajatve, ki je v povezavi z nepremičninami, se imenuje Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Podlaga za uredbo o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest je Zakon o gozdovih ali krajše ZG. Ta zakon v 49. členu določa, da je pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest dajatev lastnikov gozdov in predstavlja prihodek proračuna lokalnih skupnosti oziroma občinskega proračuna. Izračuna se na podlagi uredbe o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest, ki določa metodologijo za izračun pristojbine. Prav tako določa razporeditev zbranih sredstev po posameznih občinah.

Zavezanci za plačilo so pravne in fizične osebe, ki so v katastru vpisani kot lastniki gozdov. Pristojbina se plačuje za gozdna območja, ki so odprta z gozdnimi cestami. Če je območje brez cest večje od 100 ha in je povprečna pravilna razdalja več kot 1200 m in več kot 800 m za spravilo z žičnico, se šteje, da območje ni odprto s cestami. Za ugotavljanje takih območij, je zadolžen Zavod za gozdove Slovenije, ki podatke posreduje pristojnemu davčnemu uradu. Pristojbina se ne plačuje od varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom, ki so razglašeni s predpisom vlade, in od gozdov v območjih, ki s cestami niso odprta (Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest, 3. člen).

Pobrana sredstva iz naslova pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest, se zbirajo na posebnem računu Agencije Republike Slovenije za plačilni promet. Sredstva se nato na podlagi ugotovljene dolžine gozdnih cest, povprečnih vzdrževalnih stroškov in deleža, ki ga k vzdrževanju prispevajo lastniki gozdov v posamezni občini, razporedijo na podlagi razdelilnika, ki ga skoraj vsako leto objavi Vlada Republike Slovenije v

Uradnem listu (Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest, 4. člen).

Po zakonu o gozdovih morajo pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest plačevati vsi lastniki gozdov. Pristojbina se lastnikom zasebnih gozdov obračunava po stopnji 9,4 odstotkov od katastrskega dohodka gozdnih zemljišč, Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS pa po stopnji 12,8 odstotkov od katastrskega dohodka gozdnih zemljišč v lasti Slovenije, s katerimi ta sklad gospodari (Uredba o spremembah Uredbe o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest št. 9/06, 4. člen).

Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest predstavlja neposredne prihodke lokalnih skupnosti in so namenska sredstva za vzdrževanje gozdnih cest. Vzdrževanje se izvaja na podlagi programa, ki ga vsako leto pripravi Zavod za gozdove Slovenije. Pri vzdrževanju gozdnih cest gre za sodelovanje občin in Zavoda za gozdove Slovenije. (Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest, 5. člen). Tako lastniki gozdov prispevajo približno 60 odstotkov potrebnih sredstev za vzdrževanje gozdnih cest, ostalih 40 odstotkov pa prispeva Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano oziroma država.

4.2.4 Statistični podatki za leto 2007 in 2008

Po podatkih Davčne uprave RS so davki na premoženje v letu 2008 predstavljali 1,8 odstotni delež vseh pobranih davkov, kar pomeni 214.737.031 €. Med davke na premoženje pa uvrščamo davek na nepremičnine, davek na premičnine, davek na dediščine in darila, davek na promet nepremičnin in na finančno premoženje. Davek na nepremičnine, kamor spadata davek od premoženja in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, je predstavljal kar 72,1 odstotka od vseh davkov na premoženje. To je 154.731.524 €. V letu 2007 pa malo manj, in sicer 140.790.874 €.

Tabela 4: Davek na nepremičnine v letu 2007 in 2008

	2007	2008
Davki na nepremičnine	140.790.874 €	154.731.524 €
Davki na premičnine	26.551 €	222.088 €
Davki na dediščine in darila	8.672.820 €	10.992.308 €
Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	54.830.946 €	48.791.111 €
Skupaj	204.321.191 €	226.433.491 €

Vir: letno poročilo 2008.

Davki na nepremičnine, premičnine, dediščine in darila ter davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje so lokalni oziroma občinski davki, zato imajo

| vlogo lokalnega financiranja in urejanja prostora- (Letno poročilo 2008, str. 12).

5 RAZLOGI ZA UVEDBO NOVEGA DAVKA

V prejšnjih poglavjih sem predstavila trenutne davke, ki obdavčujejo nepremičnine v Sloveniji. Vsi trije davki obdavčujejo nepremičnine posredno. Davek na premoženje obdavčuje nepremičnino na podlagi točkovanja. Občina z uporabo Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb oceni premoženje s točkami. Vsaka točka ~~pa~~ ima določeno vrednost. Stanovanjske nepremičnine so torej obdavčene kot del premoženja in ne direktno. Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč ~~pa prav tako~~ nepremičnino prav tako obdavči posredno. Davčni zavezanec plača nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, na katerem stoji nepremičnina, in prav tako ~~ne~~ neposredno ~~davka davek~~ na nepremičnino.

Trenutni sistem obdavčevanja je neenoten in nepregleden. Glavni razlog so zastarele in nepopolne evidence, pa tudi nepovezanost z drugimi evidencami, ki vsebujejo podatke o nepremičninah. Če bi bile evidence medsebojno povezane, bi lažje dostopali do podatkov in tudi ažurnost le-teh bi bila zagotovo večja. Prav tako je sistem neprilagojen novim razmeram. Na trgu je vedno več nepremičnin, ki pa niso ustrezno evidentirane. Prav to pomanjkljivost so odpravili s preteklim popisom nepremičnin. Neenotnost se kaže predvsem pri določanju predmeta obdavčitve. Davek na premoženje obdavčuje dele stavb, stavbe, stanovanja in garaže. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča pa se obračunava za nezazidana stavbna zemljišča in od uporabne površine stanovanjskih in poslovnih stavb, ki so na območjih s komunalno opremljenostjo. Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest se plačuje za vzdrževanje gozdnih cest, vendar samo za tiste, ki so odprte s cestami. Naslednja pomembna stvar je, da gre za različne davčne zavezance. Pri davku na premoženje je zavezanec lahko le fizična oseba, medtem ko je pri nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč zavezanec lahko fizična in tudi pravna oseba. Zaradi tega lahko pride tudi do dvojne obdavčitve, a v praksi je zelo redka, saj je večina stavb manjših od zakonsko določene površine. Torej so s tem davkom obdavčene le nepremičnine, ki imajo stanovanjsko površino večjo od predpisanih 160 m², kar v Sloveniji predstavlja povprečno družinsko hišo.

Davek na premoženje, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest so prihodek občin. Občinam predstavlja vir prihodkov, ki ga porabijo za zadovoljevanje vseh potreb lokalne skupnosti. S tako porabo sredstev se dviguje tudi kvaliteta življenja v občinah. Namenijo ga za gradnjo vrtcev, šol, cest, ureditev javnih površin, nekaj pa tudi za infrastrukturno opremljenost zemljišč v občini. Vse to ~~pa zopet~~ povišauje kvaliteto življenja v občini, saj pospešuje gospodarski razvoj. Če posplošimo, lahko rečemo, da zavezanec za plačilo davka na premoženje in nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, s plačilom dajatev prispeva k razvoju lokalne skupnosti, v kateri prebiva.

Poleg prej naštetih razlogov je potrebno omeniti še, da je zdajšnji način obdavčitve tudi nepregleden in s strani države dokaj nenadzorovano. Vsaka občina se

Samostojno odloča o višini davčne obveznosti. S tem [po posameznih občinah](#) prihaja do nepreglednosti in raznolikosti ~~po posameznih občinah~~. Slabša je tudi primerjava občin, saj zaradi različne davčne stopnje ni najbolj natančna.

Cilj uvedbe novega davka je torej večja preglednost, poenotenje sistema obdavčitve in seveda tudi višji prihodki občin. Višji prihodki ne bi bili zaradi večje obremenitve davčnih zavezancev, temveč bi bili posledica popisa vseh nepremičnin. Zdaj plačujejo davek in nadomestila le tisti zavezanci, ki so evidentirani v starih evidencah. Ker pa vemo, da so nepopolne in zastarele, se dogaja, da nekateri [obveznosti iz tega naslova](#) sploh ne plačujejo ~~obveznosti iz tega naslova~~. Popis bo omogočil dopolnitev evidence z novimi in popravljenimi podatki o nepremičninah, novi davek pa bo poenotil sistem obdavčenja.

Uvedba novega poenotenega davka na nepremičnine bi bila zagotovo primerna rešitev za odpravo vseh problemov, ki se pojavljajo pri trenutni obdavčitvi. Čeprav se večina zavezancev ne strinja z uvedbo novega davka, bo prav ta omogočal večjo preglednost in enako obravnavanje davčnih zavezancev.

6 DOLOČITEV DAVKA NA NEPREMIČNINE²

V začetku prihodnjega leta naj bi dobili nov davek na nepremičnine. Nov davek prihaja v času recesije, kar pomeni, da večina davčnih zavezancev ne vidi pozitivnih lastnosti takega davka. Zanje ta davek pomeni le še eno obveznost več. Zavezanci se niti ne zavedajo, da s plačilom davka na nepremičnine omogočajo svoji lokalni skupnosti gospodarski razvoj in posledično boljše pogoje za življenje v tej skupnosti. V večini držav, kjer poznajo ta davek, le-ta predstavlja vir financiranja lokalnim skupnostim. Večina pobranih sredstev se steka v blagajne lokalnih skupnosti in le manjši del teh sredstev v državno blagajno. V državno blagajno se prenese le denar, ki je namenjen za pokrivanje stroškov množičnega vrednotenja ter vzdrževanja nepremičninskih evidenc.

Oblikovanje novega zakona je težka naloga. Določiti je potrebno davčno osnovo, davčno stopnjo, davčne zavezance, predmet obdavčenja, način odmere in plačila davka, oprostitve... Ob določitvi vseh prej omenjenih stvari moramo upoštevati tudi socialne, ekonomske, geografske in druge pogoje, v katerih živijo davkoplačevalci. Vedeti moramo, da je vrednost nepremičnine najbolj odvisna od geografske lege oziroma lokacije. Če je nepremičnina v težje dostopnem kraju brez kakršne koli možnosti priključitve na javno infrastrukturo, je zagotovo vredna manj, kot iste vrste nepremičnina, ki leži v glavnem mestu.

Za davčno osnovo se že dalj časa govori, da bo to tržna vrednost nepremičnine. Davčna stopnja bi bila lahko progresivna ali pa za vse enaka. ~~Nepremičnine bi se v~~ primeru progresivne davčne stopnje, ~~bi se nepremičnine~~ delile na skupine oziroma razrede glede na njihovo tržno vrednost. Vsakemu razredu bi določili drugačno davčno stopnjo, ki bi naraščala. Torej bi bile cenejše nepremičnine manj obdavčene kot tiste z večjo tržno vrednostjo. Kot je razvidno iz predloga zakona o davku na nepremičnine, bodo v Sloveniji nepremičnine obdavčene z enako davčno stopnjo. Lahko se bodo pojavljala manjša odstopanja po posameznih lokalnih skupnostih, saj bodo imele občine pravico do zvišanja davčne stopnje. Edina slabost pri novem osnutku je ta, da ni zgornje omejitve za določitev davčne stopnje.

Kot sem že omenila, bo davek nadomestil že obstoječe davčne obveznosti. Zavezanci, ki imajo v lasti nepremičnino, že sedaj plačujejo davek na premoženje in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, oziroma lastniki gozdov plačujejo pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Z novim davkom se bo uveljavil sodobnejši in preglednejši način obdavčevanja. Novi sistem bo pravičnejši in bo omogočal tudi primerjavo med posameznimi lokalnimi skupnosti oziroma občinami. Občinam pa bo predstavljal tudi vir financiranja, saj se bo pobrani davek stekal v lokalne blagajne. Ker v času pisanja diplomskega ~~naloge dela~~ še ni bil sprejet Zakon o davku na nepremičnine, bom v nadaljevanju predstavila predlog ~~Z~~zakona o davku na nepremičnine, ki je predlog za

² Poglavlje temelji na osnutku Zakona o davku na nepremičnine.

obravnavo.

Preden pa predstavim novi osnutek zakona o davku na nepremičnine, je potrebno poudariti, da moramo pri uporabi tega zakona upoštevati tudi ~~zakon~~ Zakon o davčnem postopku in ~~zakon~~ Zakon o davčni službi. Iz ~~zakona~~ Zakona o davčnem postopku se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo davčni postopek, če jih ta zakon ne določa drugače. Za vprašanja glede pristojnosti davčnega organa, se uporabljajo določbe iz ~~zakona~~ Zakona o davčni službi (Predlog ZDN, 15. člen). Seveda, če niso drugače urejena v novem zakonu.

6.1 DAVČNA OSNOVA

Davčna osnova za izračun davka na nepremičnine je tržna vrednost nepremičnine. Tržna vrednost nepremičnine je vrednost, ki jo določena nepremičnina dosega na trgu nepremičnin. Po predlogu zakona o davku na nepremičnine bo: "davčna osnova 80_% posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisane nepremičnini v registru nepremičnin 1. januarja leta, za katero se odmerja davek." (Predlog ZDN, 4. člen.)- Davčna osnova bo torej posplošena tržna vrednost nepremičnine, sestavljena iz vrednosti nepremičnine določene z množičnim vrednotenjem in pripisane vrednosti, ki je posledica vsakodnevnih sprememb na trgu nepremičnin.

6.2 PREDMET OBDAVČEVANJA

Osnutek Zakona o davku na nepremičnine določa, da je z davkom na nepremičnine obdavčena nepremičnina, ki leži na območju Republike Slovenije in je tudi evidentirana v registru nepremičnin v skladu s predpisi. Ker pa je register nepremičnin povezan z drugimi evidencami, to pomeni, da je nepremičnina evidentirana tudi v katastru stavb in zemljiškem katastru. "Nepremičnina tako postane predmet obdavčitve 1. januarja naslednje leto kot je bila določena v registru nepremičnin." (Predlog ZDN, 3. člen.)-

6.3 DAVČNA STOPNJA

Davčna stopnja je lahko izražena v odstotku ali pa je podan kar znesek davčne obveznosti. Davčno stopnjo lahko določi država, lahko pa to odločitev prepusti lokalnim skupnostim. Zato se lahko stopnje razlikujejo od občine do občine. Država po navadi določi le najvišjo in najnižjo možno davčno stopnjo. Torej se občine same odločajo o višini davčne stopnje v okviru zakonskih omejitev. V predlogu zakona o davku na nepremičnine je zapisano: "Davek se plačuje od davčne osnove po davčni

stopnji, ki jo lokalna skupnost določi za leto, za katero se odmerja davek, in sicer v višini najmanj 0,03 %." (Predlog ZDN, 6. člen.) V nadaljevanju pa določa, da lahko posamezna lokalna skupnost določi različne stopnje za posamezne skupine vrst nepremičnine. "Te so:

- stanovanjske nepremičnine,
- poslovne nepremičnine,
- industrijske nepremičnine,
- nezazidana stavbna zemljišča,
- kmetijska in gozdna zemljišča,
- druge oziroma posebne nepremičnine." (Predlog ZDN, 6. člen.)

Davčno stopnjo lahko lokalna skupnost določi sama, vendar v okviru, ki ga določa zakon. V osnutku novega zakona je določena le spodnja oziroma najnižja davčna stopnja, torej 0,003 %. Zgornje omejitve zakon ne predvideva, zato lahko občine samostojno in brez omejitev določijo višjo davčno stopnjo. Davčno stopnjo, ki jo določi lokalna skupnost, mora tudi javno objaviti in sicer najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se davek odmerja. Če davčno stopnjo ne objavi ali objava ni v skladu z zakonom oziroma ni objavljena v roku določenem za objavo, se za odmero davka upošteva davčna stopnja, ki je veljala v preteklem letu (Predlog ZDN, 6. člen).

Nekatere občine so na območjih, kjer je večja možnost naravnih nesreč. Zato Ministrstvo za finance [skupaj in z Ministrstvom](#) za obrambo določita seznam občin, ki se uvrščajo v rang točkovanja ogroženosti, ki je višji od 2. Predlog Zakona o davku na nepremičnine zato omogoča občinam, ki so po skupnem točkovanju ogroženosti z naravnimi nesrečami uvrščene v rang, ki je višji od 2, da lahko za zagotovitev dodatnih sredstev namenjenih za varstvo pred nesrečami, določijo dodatno davčno stopnjo, ki pa ne sme presegati 10 % osnovne stopnje določene za stanovanjske nepremičnine (Predlog ZDN, 6. člen).

6.4 DAVČNI ZAVEZANEC

Zavezanec za davek bi lahko bil lastnik nepremičnine ali njen uporabnik, lahko pa tudi oba. Vendar predlog novega zakona za plačilo davka na nepremičnine predlaga lastnika nepremičnine. To se v praksi izkaže kot odlična rešitev, saj se pri večstanovanjskih objektih izognemo velikemu številu davčnih zavezancev oziroma se le-ti zmanjšajo.

"Kot lastnik nepremičnine se šteje fizična ali pravna oseba, ki je 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, evidentirana v registru nepremičnin kot lastnik nepremičnine." (Predlog ZDN, 4. člen.) V primeru solastništva ali skupnega lastništva na nepremičnini je zavezanec vsak solastnik oziroma skupni lastnik sorazmerno s svojim lastniškim deležem. Deleži lastništva posameznika na nepremičnini morajo biti

vpisani v registru nepremičnin. V primeru, da niso ali jih tudi ni mogoče določiti za vsakega posameznika, se upošteva, da so vsi enaki (Predlog ZDN, 4. člen).

Ko gre za nepremičnine v lasti države ali lokalnih skupnosti, je zavezanec za davek upravljavec, ki je na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, vpisan v register nepremičnin kot upravljavec nepremičnine. Če v registru nepremičnin ni podatka o lastniku nepremičnine ali je vpisan podatek, da je lastnik neznan, se davek ne odmeri (Predlog ZDN, 4. člen).

6.5 ODPIS DAVKA IN OPROSTITVE

Uvedba novega davka na nepremičnine bo omogočila preglednejši in učinkovitejši način obdavčevanja nepremičnin. Predvsem pa bo pravičnejši, saj bodo obdavčene nepremičnine, ki so v lasti fizičnih oseb, in prav tako tiste, ki so v lasti pravnih oseb. Kot vemo, so po trenutnem sistemu fizične osebe obdavčene z davkom na premoženje in nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč. Medtem, ko pravne osebe plačujejo le nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč. Po novem zakonu bodo davčni zavezanci pravne in fizične osebe, ki imajo v lasti nepremičnino. Sem spadajo zemljišče, zemljišče s stavbo, stavba ali del stavbe.

Oprostitev in izjeme je zelo težko določiti. Zelo nesmiselno bi bilo na primer obdavčevati naravne in kulturne spomenike, objekte, ki so v lasti lokalnih skupnosti ali države, muzeje, šole in ostale občinske stavbe. S tako obdavčitvijo bi le prenašali občinski denar preko davčnega urada nazaj v občinsko blagajno. Bilo bi zelo nesmiselno, saj bi s tem le povečevali stroške odmere in pobiranja davka na nepremičnine. Pri oprostitvah je pomembno, da so davka oproščene le skupine nepremičnin, ki so v manjšini. Če bi plačila oprostili polovico nepremičnin v Sloveniji, bi bil tak davek neučinkovit. Imeli bi več stroškov s pobiranjem davka in reševanjem pritožb zavezancev, kot bi znašal pobrani znesek. Cilj davka je torej zajeti in obdavčiti čim več nepremičnin in določiti čim manjše skupine nepremičnin, ki bi bile davka oproščene.

Novi predlog zakona omenja, da odpis davka za fizične osebe ni mogoč, ne glede na določbo v Zakonu o davčnem postopku, ki tako možnost dopušča. V 101. členu pravi: "Davčni organ lahko dovoli odpis, delni odpis in odlog plačila davka za čas do dveh let oziroma dovoli plačilo davka v največ 24 mesečnih obrokih v obdobju 24 mesecev, če bi s plačilom davčne obveznosti lahko ogrozilo preživljanje davčnega zavezanca in njegovih družinskih članov." (ZDavP-2, 101. člen). Vlogo vloži fizična oseba oziroma zavezanec za davek pri davčnem organu, le-ta pa mora na podlagi podatkov iz uradnih evidenc, ki so mu na voljo, odločiti o zahtevku v roku 30 dni od dneva, ko je prejel popolno vlogo (ZDavP-2, 101. člen). Vendar novi osnutek Zakona o davku na nepremičnine v svojem 11. členu narekuje, da davka na nepremičnine ni mogoče odpisati ne glede na določbo prej omenjenega zakona. Novi zakon tako določa, da: "davka na nepremičnine ni mogoče odpisati iz razloga, če bi bilo s plačilom davka

ogroženo preživljanje davčnih zavezancev in njegovih družinskih članov." (Predlog ZDN, 11. člen.)

Predlog torej ne dopušča odpisa davka, določa pa nekatere oprostitve plačila za stavbe, ki so v lasti države, lokalnih skupnosti, mednarodnih organizacij, tujih predstavništev... V predlogu zakona so v 7. členu naštetne nepremičnine, za katere bi veljale oprostitve.

"Davka se ne plačuje od nepremičnin, ki so:

1. javno dobro državnega in lokalnega pomena,
2. stavbe s pripadajočim zemljiščem, ki imajo status kulturnega spomenika,
3. stavbe s pripadajočim zemljiščem:
 - v lasti tujih držav, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti njihovih diplomatskih in konzularnih predstavništev, akreditiranih v Republiki Sloveniji, pod pogojem vzajemnosti, z izjemo konzulatov, ki jih vodijo častni konzularni funkcionarji,
 - v lasti mednarodnih organizacij ali njihovih predstavništev, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti njihovih predstavništev v Republiki Sloveniji, če tako določajo mednarodne pogodbe, ki veljajo za Republiko Slovenijo,
 - v lasti tujih predstavništev in organov EU v Sloveniji, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti,
4. stavbe s pripadajočim zemljiščem, namenjene za opravljanje verskih obredov." (Predlog ZDN, 7. člen.)

Seznam stavb, ki so v lasti mednarodnih organizacij in njihovih predstavništev ter predstavništev organov EU in so oproščene plačila davka na nepremičnine, določi Ministrstvo za finance na predlog Ministrstva za zunanje zadeve. Oprostitve za prej omenjene stavbe se priznajo po uradni dolžnosti na podlagi podatka o lastniku. Vse ostale oprostitve pa se priznajo po uradni dolžnosti na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so evidentirani v registru nepremičnin na dan 1. januarja za leto, za katerega se davek odmerja (Predlog ZDN, 7. člen).

Nekatere države med oprostitve uvrščajo tudi novogradnje. Na novo zgrajena stanovanja oziroma hiše, so oproščene plačila davka na nepremičnine za prvih pet let. Pri nas novi osnutek zakona, take oprostitve ne navaja. Poznamo pa tako oprostitve pri trenutnem nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Plačila nadomestila so na lastno zahtevo oproščeni občani, ki so kupili novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali so kakor koli spremenili družinsko hišo, a le če je v ceni stanovanja oziroma hiše neposredno plačal stroške urejanja stavbnega zemljišča.

6.6 ODMERA, VROČITEV IN PLAČILO DAVKA

Odmera in plačilo davka sta zapisana v 8. členu predloga zakona o davku na nepremičnine. Po tem členu bo davčni organ enkrat letno izdal odločbo, in sicer do 31. maja za tekoče leto. Davek se bo odmeril na podlagi podatkov o nepremičninah, o njihovih lastnikih in o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin v registru nepremičnin in seveda na podlagi podatkov o davčni stopnji, ki jo bo določal zakon. Davčni organ bo pri odmeri upošteval tudi zavezance, ki so upravičeni do oprostitev. Pri nepremičninah, za katere ni vpisan lastnik oziroma je zapisano, da je lastnik neznan, se davka ne odmeri (Predlog ZDN, 8. člen).

Enkrat letno mora tudi organ, ki je pristojen za množično vrednotenje nepremičnin, poslati davčnemu organu podatke o nepremičninah. Poslati mora podatke o lastnikih nepremičnin in o njihovi posplošeni tržni vrednosti. Poslani podatki morajo izkazovati stanje na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja. Najpoznejši datum za posredovanje podatkov je do 31. marca leta, za katerega se davek odmerja (Predlog ZDN, 8. člen).

Predlog zakona o davku na nepremičnine omogoča poravnavo davka v treh obrokih. Prvi obrok zapade v plačilo 31. julija, drugi obrok 30. septembra in tretji obrok 31. decembra, seveda v letu za katerega se davek odmeri (Predlog ZDN, 8. člen). Kadar bo odmerjeni davek nižji od 200 evrov, se bo davek poravnalo v samo dveh obrokih. Prvi obrok konec julija in drugi oziroma zadnji obrok konec septembra in ne decembra kot je predvideno za 3. obrok (Predlog ZDN, 8. člen).

Odločbe o odmeri davka na nepremičnine se vročajo z navadno vročitvijo. Določena je domneva, da je vročitev opravljena petnajsti dan od dneva odpreme, seveda če gre za navadno vročanje (ZDavP-2B, 21. člen). Kadar zavezanec ne plača davka, ga mora davčni organ pred začetkom davčne izvršbe pisno obvestiti o neplačani obveznosti in ga pozvati, da to stori v osmih dneh od dneva vročitve obvestila oziroma v zakonsko določenem roku (Predlog ZDN, 9. člen).

“Pravica do odmere davka na nepremičnine zastara v desetih letih po poteku leta, v katerem bi bilo potrebno davek odmeriti.” (Predlog ZDN, 14. člen.) Za pravico do izterjave davka na nepremičnine je zastaralni rok prav tako deset let po poteku leta, v katerem bi bilo potrebno plačati prvi obrok davka ~~plačati~~. “V primeru naknadno ugotovljene obveznosti v davčnem nadzoru teče rok zastaranja pravice do izterjave davka na nepremičnine od dneva izvršljivosti odmerne odločbe.” (Predlog ZDN, 14. člen.) Kadar pa gre za razdrtje dogovora o konverziji davka v lastniški delež občine na nepremičnini, začne rok zastaranja do izterjave teči od dneva razdrtja dogovora (Predlog ZDN, 14. člen).

Zagotovo pa bo prišlo do situacije, ko zavezanec davka ne bo poravnal iz različnih razlogov. V 13. členu osnutka novega zakona o davku na nepremičnine piše, da: “Občina lahko z davčnim dolžnikom sklene dogovor o konverzaciji zapadlega in neplačanega davka na nepremičnine v lastniški delež občine na tej nepremičnini.”

(Predlog ZDN, 13. člen.)- Zastavna nepremičnina na podlagi sporazuma je omenjena tudi v zakonu o davčnem postopku, ki pravi: "Davčni organ lahko sporazumno z zavezancem za davek zavaruje izpolnitev oziroma plačilo davčne obveznosti tudi z vknjižbo zastavne pravice na nepremičnini." (ZDavP-2, 112. člen.)- To pomeni, da se bo dolžnik, ki obveznosti ne bo plačal v določenem roku, lahko z občino dogovoril o konverzaciji terjatve v lastniški delež, saj odpis dolžnikove obveznosti po trenutnem osnutku, ni mogoč. O sklenitvi dogovora o konverzaciji terjatve bo odločal občinski svet na predlog župana. Po podpisu takega dogovora se šteje, da je obveznost poravnana (Predlog ZDN, 13. člen). S podpisom dogovora dolžnik še vedno ostane lastnik nepremičnine. Občina pa si s tem zagotovi poplačilo obveznosti, saj se v primeru neplačila zastavljena nepremičnina proda, in iz kupnine pa se poplača davčni organ.

Če se dogovor o konverzaciji terjatve v lastniški delež občine na nepremičnini kasneje razdre, mora občina o tem obvestiti davčni organ. Davčni organ nato na podlagi obvestila o razdoru dogovora, ponovno vzpostavi obveznost plačila davka. K obstoječi obveznosti prišteje še zamudne obresti, ki so nastale v času od odmere davka. Dogovor se lahko sklene po zapadlosti terjatve (Predlog ZDN, 13. člen).

6.6.1 Zastavna pravica na nepremičnini

Zastavna pravica na nepremičnini je hipoteka. Nepremičnino obsega v celoti, kar pomeni z vsemi njenimi sestavinami in plodovi, dokler ti niso ločeni od glavne stvari. Obsega tudi pritikline, ki so v lasti zastavitelja (SPZ, 140. člen). V kolikor je nepremičnina v lasti večih oseb, je potrebno za ustanovitev hipoteke na nepremičnini, soglasje vseh solastnikov. "Lahko pa vsak solastnik ustanovi zastavno pravico na svojem idealnem deležu brez soglasja drugih solastnikov. Če je nepremičnina v skupni lastnini, je lahko hipoteka ustanovljena le na nepremičnini kot celoti." (SPZ, 139. člen.)-

Hipoteka na nepremičnini nastane na podlagi pravnega posla ali na podlagi sodne odločbe, in sicer z vpisom v zemljiško knjigo (SPZ, 143. člen). "Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo." (SPZ, 141. člen.)- Le-ta mora vsebovati:

- označbo hipotekarnega upnika,
- dolžnika zavarovane terjatve,
- zastavitelja, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve,
- pravni temelj,
- zemljiškoknjžno označbo nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka in
- višino ter zapadlost zavarovane terjatve (SPZ, 141. člen).

Kot določa 142. člen Stvarnopravnega zakonika, lahko hipoteka nastane tudi na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa. "Pravni posel o ustanovitvi hipoteke je lahko sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, v katerem zastavitelj soglaš, da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo iz kupnine, dosežene s prodajo, in izpraznitev ter

izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji." (SPZ, 142. člen.) Takšna hipoteka se zaznamuje v zemljiški knjigi in učinkuje tudi proti vsakemu poznejšemu pridobitelju lastninske pravice na tej zastavljeni nepremičnini. V praksi to pomeni, da prvi upnik dobi najprej poplačano terjatev, kdor je kasneje ustanovil hipoteko, pa potem, ko je predhodni upnik že dosegel poravnavo terjatve (SPZ, 147. člen). Tretji način nastanka hipoteke na nepremičnini je nastanek na podlagi sodne odločbe s trenutkom, ko so izpolnjeni zakonsko predpisani pogoji.

"Na isti nepremičnini se lahko ustanovi več hipotek." (SPZ, 147. člen.) Pri tej hipoteki velja, da se naslednji upniki izplačajo šele, ko je prvi upnik v celoti poplačan oziroma se upniki poplačajo po vrstnem redu, tako kot so bile sklenjene hipoteke na nepremičnini. Dogovor s katerim se zastavitelj zaveže, da na nepremičnini ne bo ustanavljal nadaljnjih hipotek, je ničen (SPZ, 147. člen). Kadar pride do primera, ko dolžnik terjatve ne plača v določenem roku, lahko upnik s tožbo zahteva prodajo zastavljene nepremičnine. Če je hipoteka nastala na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa, lahko upnik od notarja zahteva ugotovitev zapadlosti terjatve in opravi prodajo zastavljene nepremičnine ter poplačilo upnikov. Lahko predlaga tudi izvršbo." (SPZ, 153. člen.)

"Hipoteka je namenjena zavarovanju terjatve vse do njenega dokončnega poplačila." (SPZ, 150. člen.) V primeru, ko se terjatev poplača delno, se hipoteka na nepremičnini ne zmanjša, saj velja nedeljivost hipoteke. "Ob delitvi nepremičnine, ki je obremenjena s hipoteko, je vsak od delov nepremičnine obremenjen s hipoteko v celoti. Če je hipoteka ustanovljena na celotni stvari v solastnini, lahko vsak solastnik plača celoten dolg. S plačilom pridobi zavarovano terjatev skupaj s hipoteko." (SPZ, 150. člen.)

Kadar zastavitelj s svojim ravnanjem zmanjšuje vrednost zastavljene nepremičnine oziroma slabša njeno stanje, lahko hipotekarni upnik zahteva od sodišča, da dolžniku naloži opustitev takšnega dejanja. Če dolžnik ne upošteva sodišča in še naprej znižuje vrednost nepremičnine, lahko hipotekarni upnik zahteva prisilno izterjavo s hipoteko zavarovane terjatve še pred njeno zapadlostjo (SPZ, 151. člen). Tako se **zavaruje** hipotekarni upnik **zavaruje** pred zmanjševanjem vrednosti nepremičnine, na kateri je bila ustanovljena hipoteka. Ker pa lahko pride tudi do izkoriščevanja zastavitelja, stvarnopravni zakonik določa prepoved antihreze. Prepoved antihreze pomeni, da je vsak dogovor s katerim si hipotekarni upnik izgovori pravico do pobiranja plodov, ki jih daje nepremičnina, ničen. Prav tako je ničen dogovor, ki bi omogočal upniku izkoriščanje zastavljene nepremičnine (SPZ, 151. člen).

Prenehanje hipoteke je določeno v 154. členu Stvarnopravnega zakonika in sicer: "Hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, v katero je bila vpisana." (SPZ, 154. člen.)

Poznamo več primerov izbrisa hipoteke in sicer:

- če dolžnik plača terjatev, ki je z njo zavarovana,
- če preneha terjatev, ki je zavarovana s hipoteko,

- če se hipotekarni upnik odreče hipoteki,
- če postane ista oseba lastnik nepremičnine in imetnik hipoteke na njej,
- če hipoteka ugasne s potekom časa ali
- če se zastavljena stvar proda za poplačilo zavarovane terjatve (Blaganje, D. Urejanje prostora in gradbene zadeve — zapiski).

“Hipoteka ugasne s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve.” (SPZ, 154. člen.) Če je lastnik s hipoteko obremenjene nepremičnine prejel v nadomestilo drugo nepremičnino, preide hipoteka na to drugo nepremičnino (SPZ, 154. člen).

Pomembno je vedeti, da hipoteka učinkuje šele z vpisom v zemljiško knjigo in da se s prenosom zavarovane terjatve prenese tudi hipoteka (SPZ, 148. člen). Zato je pametno, da se pred kakršnim koli poslom z nepremičninami, informiramo o nepremičnini z vpogledom v zemljiško knjigo.

6.7 IZVRŠBA NA NEPREMIČNINI

Davčna izvršba pomeni izterjavo denarnih upravnih obveznosti. V davčni izvršbi se izterjuje vsa denarne obveznosti iz odločb in sklepov različnih upravnih organov (Kovač, P. Posebni upravni postopki — zapiski). Po osnutku novega zakona o davku na nepremičnine se davčna izvršba lahko opravi, če davka ni mogoče izterjati iz dolžnikovih prejemkov, sredstev na računih, terjatev ali iz premoženja. Ta določba prevlada določbo v zakonu o davčnem postopku, ki ureja načela izvršbe. V 142. členu namreč določa: “Davčni organ je dolžan uporabiti tista sredstva davčne izvršbe, ki so glede na okoliščine primera sorazmerna znesku dolga.” (ZDavP-2, 142. člen.) Po uveljavitvi novega zakona bo izvršba možna tudi v primerih, ko bo vrednost nepremičnine nesorazmerno velika glede na višino neplačanega dolga (Predlog ZDN, 12. člen).

“Davčna izvršba se lahko ustavi, če:

1. ~~če~~ je dolg oziroma davek plačan,
2. davčna izvršba ni dovoljena,
3. ~~če~~ se izvršba opravi proti komu, ki ni dolžnik, porok ali garant,
4. ~~če~~ je predlog za davčno izvršbo umaknjen,
5. ~~če~~ pravica do izvršbe zastara ali je dolg ugasnil.” (ZDavP-2, 155. člen.)

6.8 PRITOŽBA NA ODMERO DAVKA

“Pritožba zavezanca na odločbo o odmeri davka in obnova postopka nista dovoljeni zoper posplošeno tržno vrednost, podatek o lastniku in podatke o lastnostih nepremičnin, kot so določeni (evidentirani) v registru nepremičnin.” (Predlog ZDN,

| 10. člen.)- Veljajo podatki, ki so evidentirani v registru nepremičnin. Prav tako ni dovoljena pritožba zoper sklep, s katerim je bila zavržena pritožba zoper prej omenjen~~ih~~ podat~~kov~~ (Predlog ZDN, 10. člen).

Novi predlog zakona o davku na nepremičnine v 10. členu omenja tudi posebnost, ki bo veljala prvo leto veljavnosti tega zakona. V letu 2011 bo dovoljena pritožba v primeru, ko se dejansko stanje lastništva na nepremičnini na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, razlikuje od stanja, evidentiranega v registru nepremičnin na ta dan. Oseba, kateri je bil davek odmerjen in je v času do vložitve pritožbe že spremenila podatek o lastniku v registru nepremičnin, lahko pri določitvi davka zahteva upoštevanje novega stanja. Kot dokazilo mora predložiti kopijo pogodbe o prenosu lastninske pravice (Predlog ZDN, 10. člen).

7 DAVČNE STOPNJE V LETU 2011

Osnutek zakona o davku na nepremičnine v prehodnih in končnih določbah ureja davčne stopnje v letu 2011. Davčne stopnje se nahajajo v prilogi zakona. Določa davčne stopnje za stanovanja, industrijske nepremičnine ter poslovne in druge nepremičnine. Za stanovanjske nepremičnine veljajo davčne stopnje, kot so navedene v prilogi osnutka. Za industrijske nepremičnine se v letu 2011 upoštevajo stopnje, ki se določijo kot sedemkratnik stopenj za stanovanja, za poslovne se upoštevajo stopnje, ki se določijo kot petkratnik stopenj za stanovanja, ter za ostale nepremičnine se upoštevajo stopnje, ki se določijo kot dvakratnik stopnje, kot je za posamezno občino določena za stanovanjske nepremičnine (Predlog ZDN, 17. člen).

Najvišja davčna stopnja je predvidena za občino Šalovci in znaša 0,375 %. Sledi ji občina Kuzma z 0,327 % davčno stopnjo. Najnižjo določeno stopnjo pa imata dve občini. To sta občina Komenda in občina Destrnik. Kljub temu, da imajo nekatere občine višjo davčno stopnjo, ni nujno, da bodo plačevali tudi višji znesek kot v občinah z nižjo davčno stopnjo. To pa zato, ker so tržne vrednosti nepremičnine v občinah, ki so manj razvite ali na slabši lokaciji, zelo nižje od cen v ostalih bolj razvitih občinah. Za primer: tipična [stanovanjska](#) nepremičnina ~~za stanovanja~~ ima v občini Šalovci tržno vrednost 25.000 € in spada v 1 vrednostno raven, v občini Komenda pa ima enaka nepremičnina tržno vrednost 90.000 € in spada v 12 vrednostno raven. Če [gledamo primerjamo](#) za stanovanjsko hišo, je v občini Komenda vrednost take nepremičnine 207.000 € in spada v 13 vrednostno raven, v občini Šalovci pa samo 36.000€ in spada v 1 vrednostno raven.

Na spletnih straneh Geodetske uprave RS so dostopne cene in ostali podatki za posamezne vrste nepremičnin na območju Slovenije. Vrednosti nepremičnin so bile določene na dan 1. 1. 2010. Na strani najdemo zemljevid Slovenije, ki je razdeljen na območja. Vsako območje obsega nepremičnine s podobno tržno vrednostjo. S klikom na določeno območje nam program prikaže vrednost tipične nepremičnine za to območje in ostale podatke, kot so vrednostna raven, vrednostna tabela, točkovalnik, in opis modela. Izbiramo lahko med naslednjimi modeli nepremičnin:

- stanovanja, hiše, lokali, garaže, pisarne (20),
- industrija (8),
- težka industrija, zidanice, kmetijske stavbe, druge stavbe (1),
- javna raba (12),
- zemljišče za gradnjo, pozidana zemljišča, druga zemljišča (20),
- kmetijska zemljišča (15),
- gozdna zemljišča (12),
- elektrarne, rudniki, posebne (1),
- pristanišča (2),
- črpalke (3).

To so modeli nepremičnin, ki jih najdemo na spletnih straneh Geodetske uprave. Število v oklepajih nam pove, na koliko vrednostnih ravni je razdeljen zemljevid Slovenije za določeno vrsto nepremičnine.

“Tipična nepremičnina predstavlja najbolj pogosto zastopano oziroma povprečno nepremičnino znotraj posamezne podskupine nepremičnin. Tipična nepremičnina ima v vsakem modelu vrednotenja predpisane vrednosti za vse lastnosti, ki vplivajo na njeno posplošeno tržno vrednost.” (Zbirka vrednotenja nepremičnin — navodila, 16. 07. 2010.)

“Vrednostne ravni razdelijo tipične nepremičnine posameznega modela v največ 20 razredov vrednosti zaradi vpliva lokacije. Vsako vrednostno cono razvrstimo v ustrezno vrednostno raven.” (vrednotenja nepremičnin — navodila, 16. 07. 2010.)
Višja kot je vrednostna raven, višja je vrednost nepremičnin v takem območju.

S sprejetjem novega zakona o davku na nepremičnine bodo prenehali veljati nekateri členi, ki so do tega trenutka urejali davek na premoženje, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč ter pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. “Z uporabo bodo prenehali veljati (Predlog ZDN, 19. člen):

1. 29. člen, 156. člen, 157. člen, 158. člen, 159. člen, 161. člen, 162. člen, 163. člen in 164. člen in 193.a člen Zakona o davkih občanov (ZDO, Uradni list RS, št. 8/91, 7/93, 18/96 – ZDavP in 91/98 – ZDavP-C, 117/06 – ZDDD, ZDVP, 24/08 – ZDDKIS)
2. prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 - odločba US) ter predpisi občinski odloki, ki so bili izdani na podlagi VI. poglavja o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč
3. 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - UPB1, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 120/06 – odločba US, 126/07, 57/09 – skl. US in 108/09)
4. 49. člen Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 – odločba US, 24/99 sklep US, 56/99 – ZON, 31/00 – popr., 67/02, 110/02 – ZGO-1, 112/06 – odločba US, 115/06 in 110/07) in Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest (Uradni list RS, št. 38/94, 20/95, 42/98, 12/99, 25/02, 35/03, 31/05, 9/06, 32/07 in 36/09)
5. IV. poglavje in I. poglavje sedmega dela Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 117/06, 24/08 – ZDDKIS, 125/08, 20/09 – ZDoh-2D, 47/09 – odločba US, 48/09 – popr., 110/09, 1/10 popr. in 43/10).”

Zakon o davku na nepremičnine bo začel veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se bo začel od 1. januarja 2011 dalje (Predlog ZDN, 20. člen).

8 ZAKLJUČEK

V registru nepremičnin je po opravljenem popisu evidentiranih 6,5 milijona nepremičnin oziroma zemljišč, stavb in delov stavb. ~~Vseh lastnikov pa je 1,2 milijona ter 1,2 milijona lastnikov.~~ Do preteklega popisa je bilo stanje na področju nepremičnin dokaj neurejeno. Geodetska uprava RS je s popisom vseh nepremičnin omogočila vzpostavitev Registra nepremičnin, ki bo kot večnamenska evidenca podlaga za preglednejši sistem obdavčevanja nepremičnin. Poleg tega bo služila tudi za druge naloge, kot so boljše prostorsko planiranje in podobno. Popis in vrednotenje nepremičnin je že zaključen.

Naslednja naloga Geodetske uprave RS je obveščanje lastnikov o vrednosti njihovih nepremičnin. Vsak lastnik bo dobil poskusno izračunano vrednost nepremičnine. Obvestilo bo vsebovalo tudi vse podatke, katere so uporabili za izračun vrednosti. Po pregledu podatkov bodo imeli lastniki nepremičnin dva meseca časa za posredovanje pripomb na podatke, ki so bili pridobljeni s popisom. Ostalih podatkov, ki so posredovani iz drugih nepremičninskih evidenc, ne bo mogoče spreminjati. Da ne bi prihajalo do zlorab podatkov, bo vsako obvestilo vsebovalo tudi kodo, ki bo skupaj z enotno matično številko občana (EMŠO), lastniku omogočila spremembo podatkov. To bo mogoče preko spleta (<http://www.siol.net/gospodarstvo>).

Poleg obveščanja lastnikov bo potrebno sprejeti še zakon o davku na nepremičnine, ki je trenutno že pripravljen in čaka na obravnavo. Vlada predvideva, da bo osnutek sprejet do konca tega leta in se bo prvi davek na nepremičnine že lahko odmerilo za naslednje leto. Torej v prihodnje ne bomo več plačevali davka na premoženje, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest, temveč le en davek, ki bo združeval vse tri dajatve. S tem bomo posodobili sistem obdavčevanja ter tudi poenotili vse zavezance za plačilo. Tak način obdavčevanja prej ni bil mogoče predvsem zaradi slabih evidenc. Le-te niso bile popolne in tudi podatki o posameznih nepremičninah so se od zadnjega popisa zagotovo spremenili.

Z diplomskim ~~delom nalogo~~ sem želela predstaviti obstoječi sistem obdavčitve. Torej, da so nepremičnine že zdaj obdavčene in da novi zakon ne predstavlja novosti v davčnem sistemu. Novi davek bo le nadomestil trenutne tri dajatve in tako postal bolj enostaven in preglednejši. Poleg obstoječih dajatev na nepremičnine sem predstavila tudi zakon o evidentiranju nepremičnin in zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki urejata področje evidentiranja in vrednotenja nepremičnin.

V drugem delu ~~diplome~~ sem ~~se posvetila~~ predstavila predlogu zakona o davku na nepremičnine in skušala prikazati pomembnost uvedbe novega davka. Cilj novega davka bi bil poenotenje davčnih zavezancev, boljši pregled nad nepremičninami ter bolj pregleden sistem obdavčevanja. Z novim davkom bi se povečali finančni prihodki

lokalnih skupnosti, vendar le zaradi posodobitve nepremičninskih evidenc. Razliko bodo občutili samo zavezanci, ki sedaj ne plačujejo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč.

S sprejetjem in uvedbo novega davka na nepremičnine pa še ni konec dela. Po sprejetju zakona bo potrebno spremljati nihanje cen nepremičnin na trgu in to tudi upoštevati pri odmeri davka na nepremičnine. Na spletu je dostopna evidenca trga nepremičnin, kjer lahko uporabnik preverja tržne cene posameznih vrst nepremičnin ~~na trgu~~. Geodetska uprava RS bo na podlagi informacij na trgu nepremičnin oziroma nihanja cen nepremičnin v preteklih letih, opravljala pripis vrednosti. S tem bo odmerjeni davek pravičnejši, saj bo temeljil na dejanskih podatkih, ki so odraz delovanja nepremičninskega trga.

LITERATURA

1. Berden, B. Register nepremičnin. Izobraževanje geodetov z geodetsko izkaznico in uslužbencev Geodetske uprave RS. 2007
2. Berden, B. Janežič, M. Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin. Geodetska uprava RS, 2009.
3. Blaganje, D. Urejanje prostora in gradbene zadeve — zapiski. FU. Ljubljana, 2007.
4. Geodetska uprava RS. Register nepremičnin: REN zloženka. Ljubljana, 2008.
5. Klun, M. Davčni sistem. Fakulteta za upravo. Ljubljana, 2006.
6. Klun, M. Davčni sistem — zapiski. FU. Ljubljana, 2007.
7. Kovač, P. Posebni upravni postopki – zapiski. FU. Ljubljana, 2007
8. Ministrstvo za finance. Davčna uprava RS. Poročilo o delu DURS v letu 2008. Ljubljana, 2009.

Formatted: Justified

Formatted: Justified

VIRI

1. Davčni urad RS: <http://www.durs.gov.si/>
2. Geodetski urad RS: <http://www.gu.gov.si/>
3. Ministrstvo za finance: <http://www.mf.gov.si/slov/index.htm>
4. Ministrstvo za okolje in prostor: <http://www.mop.gov.si/>
5. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Idrija. UL RS, št. 100/2003.
6. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. UL RS, št. 127/2004, UL RS št. 69/2005, UL RS št. 75/2005.
7. Predlog zakona o davku na nepremičnine: http://www.mf.gov.si/slov/dav_car/PredlogZDN.pdf
8. Stvarnopravni zakonik (SPZ). UL RS št. 87/2002.
9. Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest. UL RS št. 38/1994, UL RS št. 20/1995, UL RS št. 42/1998, UL RS št. 12/1999, UL RS št. 25/2002, UL RS št. 35/2003, UL RS št. 31/2005, UL RS št. 9/2006, UL RS št. 32/2007, UL RS št. 36/2009.
10. Zakon o davčnem postopku. UL RS št. 117/2006, UL RS št. 125/2008, UL RS št. 110/2009, UL RS št. 43/2010.
11. Zakon o davčni službi (ZDS). UL RS št. 17/2005, UL RS št. 114/2006, UL RS št. 1/2007, UL RS št. 40/2009.
12. Zakon o davkih občanov (ZDO). UL RS št. 7/1993.
13. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). UL RS, št. 47/2006.
14. Zakon o gozdovih (ZG). UL RS št. 30/1993, UL RS št. 67/2002, UL RS št. 110/2007.
15. Zakon o graditvi objektov (ZGO). UL RS št. 102/2004, UL RS št. 136/2007, UL RS št. 108/2009.
16. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). UL RS, št. 50/2006.

Formatted: Left

17. Zbirka vrednotenja nepremičnin (ZVN) – Navodila, 2010: URL = <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/help/help.html>

KAZALO SLIK

Slika 1: Povezanost REN s katastri.....	10
Slika 2 : Organiziranost DURS.....	17

KAZALO TABEL

Tabela 1: Podatki za posamezno vrsto skupin nepremičnin vodeni v REN.....	6
Tabela 2: Podatki o nepremičninah, ki se vodijo v REN	11
Tabela 3: Vrste evidenc in njihov namen ter vzdrževanje	12
Tabela 4: Davek na nepremičnine v letu 2007 in 2008.....	27

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBI LEKTORJA

Mateja Vončina, študentka Fakultete za upravo, izjavljam, da je diplomsko delo z naslovom Evidentiranje in obdavčevanje nepremičnin moje avtorsko delo, ki sem ga napisala pod mentorstvom mag. Dušana Blaganje.

| Diplomsko delo je lektorirala [Marjanca Šoško](#).

Dovoljujem objavo diplomskega dela na internetu.

Podpis: _____