

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo**

**MNOŽIČNO VREDNOTENJE IN  
OBDAVČEVANJE NEPREMIČNIN**

**Mitja Kranjec**

**Ljubljana, september, 2011**

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

**MNOŽIČNO VREDNOTENJE IN  
OBDAVČEVANJE NEPREMIČNIN**

Kandidat/ka: Mitja Kranjec  
Vpisna številka: 04022915  
Študijski program: visokošolski strokovni študijski program Javna uprava  
Mentor: doc. dr. Primož Pevcin

Ljubljana, september, 2011

## **IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA**

Podpisani Mitja Kranjec, študent Visokošolskega strokovnega študijskega programa Javna uprava, z vpisno številko 04022915, sem avtor diplomskega dela z naslovom:

Množično vrednotenje in obdavčevanje nepremičnin.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbel, da so dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbel, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobil vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisal v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorstvu in sorodnih pravicah, Ur. list RS, št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala: Maja Horvat, spec.

Ljubljana, september 2011

Podpis avtorja:

## POVZETEK

V Sloveniji se že dlje časa pripravlja nov Zakon o davku na nepremičnine, ki naj bi stopil v veljavo januarja letos. Zaradi težav, ki so se pojavile pri popisu nepremičnin in v procesu množičnega vrednotenja nepremičnin, zakon trenutno še ni potrjen, pripravlja pa se tudi nov predlog tega zakona. V diplomskem delu sem teoretično opisal sistem obdavčitve nepremičnin, kot ga v Sloveniji poznamo danes, težave, ki so se pojavile v procesu množičnega vrednotenja nepremičnin in pri samem popisu nepremičnin ter predlog novega Zakona o davku na nepremičnine, ki naj bi nadomestil del trenutno veljavnih dajatev. Analitično sem primerjal obstoječe zakone s predlogom novega Zakona ter predstavil večje razlike, ki se pojavijo v predlogu zakona in se do sedaj niso pojavljale. Z javno objavljenimi izračuni sem ugotavljal, kaj nov davek pomeni za slovenski proračun in kaj si lahko ob njegovi uveljavitvi obetajo fizične osebe. Predstavil sem tudi sistem obdavčitve nepremičnin v Republiki Hrvaški, v Avstriji in Italiji in ga primerjal z našim obstoječim. S pomočjo raziskave sem ugotovil, da sistem obdavčevanja nepremičnin, kot ga poznamo v Sloveniji danes, ne zajema vseh nepremičnin in ne postavlja enotnih meril do lastnikov nepremičnin, še posebej, kadar gre za fizične osebe v primerjavi s pravnimi osebami. Nov zakon o davku na nepremičnine bi te nepravilnosti odpravil, hkrati pa ne predstavlja splošnega zvišanja obdavčitve nepremičnin. Gre zgolj za nadomestitev sedanjih dveh dajatev (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in davek od premoženja) z enotno sodobno dajatvijo, ki bi po predlogu zakona ostala prihodek občin. Raziskava sistema obdavčitve nepremičnin v sosednjih državah je prinesla naslednje rezultate:

- nepremičnine na Hrvaškem so obdavčene z višjo skupno davčno stopnjo, kot so obdavčene nepremičnine v Sloveniji, kar je predvsem posledica PDV-ja, saj na Hrvaškem ne poznajo znižane davčne stopnje, kot jo poznamo pri nas;
- nepremičnine v Avstriji so obdavčene z nižjo skupno davčno stopnjo, kot nepremičnine v Sloveniji, vendar so stroški ob nakupu nepremičnine zelo visoki, kar preprečuje preprodajo nepremičnin v kratkih časovnih intervalih;
- obdavčevanje nepremičnin v Italiji je izredno kompleksna zadeva, zato bi se težko opredelil, ali so nepremičnine v Italiji višje oz. nižje obdavčene kot v Sloveniji. Sklepamo lahko, da je višina obdavčitve nepremičnine v Italiji stvar dobrega poznavanja italijanske zakonodaje oz. dobrega računovodje, ki poskrbi za ustrezno upoštevanje vseh dovoljenih olajšav, ali pa tudi ne.

Ključne besede: nepremičnine, register nepremičnin, množično vrednotenje nepremičnin, davek na dodano vrednost, davek na nepremičnine.

# **SUMMARY**

## **MASS EVALUATION OF REAL ESTATES AND THE REAL ESTATE TAXES**

Financial Ministry in Slovenia is preparing a new law about real estate tax, which should become valid in January this year. The difficulties, which occurred in process of the inventory of real estates and in the process of real estate mass valuation, slow down the process of validation of the new taxation law. The Ministry is now preparing a new proposal of the law. In my diploma I described the theory of real estate taxation system, as in Slovenia today; problems that have occurred in the process of real estate mass valuation and real estate inventory checks. I analytically compared the existing laws regarding real estate tax with the new law and presented significant differences, which appeared in the new law and were not relevant till now. With the publicized calculations I identified what the new tax on real estates means for Slovenian budget, and what we can anticipate from it. I introduced the system of property taxation in the Republic of Croatia, Austria and Italy and compare it with our existing tax system. Through my research I have discovered that the property tax system as it exists today in Slovenia, does not include all properties and does not establish equal criteria to property owners, especially when it comes to residents in relation to companies. A new law about real estate tax would eliminate these anomalies, but it won't generally increase real estate taxation. It will merely replace the current two taxes (Compensation for the use of land and Property tax) with a single contemporary duty. Resources from that tax would remain in custody of individual municipality. The research of real estate taxation in neighboring countries has brought the following results:

- properties in Croatia are subject to a higher overall tax rate as real estates in Slovenia, which is mainly due to VAT, as in Croatia do not know the reduced tax rate, as we know it in Slovenia;
- real estates in Austria are taxed at a lower overall tax rate as properties in Slovenia, but the additional cost, apart from price, of buying a property are very high, which prevents the resale of property at short intervals;
- taxation of real estates in Italy is an extremely complex issue and it would be difficult to determine whether the properties in Italy are higher or lower taxed than in Slovenia. We can conclude that the amount of property tax in Italy is a matter of good knowledge of Italian law system or good accountant who provides adequate consideration of all tax deductions, or not.

Keywords: real estate, real estate register, real estate mass valuation, value added tax, property tax.

# KAZALO VSEBINE

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA .....	II
POVZETEK .....	III
SUMMARY .....	IV
KAZALO VSEBINE .....	V
KAZALO PONAZORITEV .....	VI
<b>1 UVOD .....</b>	<b>1</b>
1.1 OBRAZLOŽITEV TEME IN PROBLEMA .....	1
1.2 NAMEN IN CILJI DIPLOMSKEGA DELA .....	1
1.3 METODOLOGIJA DELA .....	2
1.4 STRUKTURA DIPLOMSKEGA DELA .....	2
<b>2 SPLOŠNO O DAVKIH NA NEPREMIČNINE .....</b>	<b>4</b>
2.1 SPLOŠNO O DAVKIH .....	4
2.1.1 ZGODOVINA DAVKOV .....	4
2.1.2 ZNAČILNOSTI DAVKOV .....	4
2.2 OPREDELITEV POJMOV – DAVKI IN NEPREMIČNINE .....	5
<b>3 AKTUALNI DAVKI NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI .....</b>	<b>7</b>
3.1 DAVKI PRI PRODAJI NEPREMIČNINE .....	7
3.2 DAVKI PRI NAKUPU NEPREMIČNINE .....	8
3.3 DAVKI PRI ODDAJANJU NEPREMIČNINE .....	8
3.4 DAVEK OD PREMOŽENJA .....	9
3.5 DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA .....	10
3.6 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....	10
3.7 PRISTOJBINA ZA VZDRŽEVANJE GOZDNIH CEST .....	12
<b>4 NOVI »DAVEK NA NEPREMIČNINE« .....</b>	<b>14</b>
4.1 PRIMERJAVA AKTUALNIH NEPREMIČNINSKIH DAVKOV Z NOVIM DAVKOM NA NEPREMIČNINE .....	16
4.2 PREDNOSTI IN SLABOSTI NOVEGA DAVKA .....	18
<b>5 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN .....</b>	<b>21</b>
5.1 PREDSTAVITEV MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN .....	21
5.1.1 MVN V SLOVENIJI .....	22
5.1.2 REGISTER NEPREMIČNIN .....	23
5.2 IZKAZANI PROBLEMI V SISTEMU MVN .....	24
5.2.1 PROBLEM VREDNOSTI NEPREMIČNIN .....	25
5.2.2 PROBLEM LASTNIŠTVA NEPREMIČNIN .....	27
<b>6 PRIMERJAVA PRIHODKOV OD DAVKOV NA NEPREMIČNINE .....</b>	<b>29</b>
6.1 PRIHODKI OD DAVKOV NA NEPREMIČNINE DANES .....	29
6.2 PRIHODKI OD NOVEGA DAVKA NA NEPREMIČNINE .....	30
<b>7 DAVEK NA NEPREMIČNINE NA HRVAŠKEM .....</b>	<b>32</b>
7.1 DAVKI OB NAKUPU NEPREMIČNINE .....	33
7.1.1 DAVEK NA DODANO VREDNOST .....	33
7.1.2 DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN .....	34
7.2 DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA .....	36
7.3 DAVEK NA HIŠE ZA POČITEK .....	37
7.4 OBDAVČITEV DOHODKA IZ NASLOVA PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH PRAVIC .....	38
<b>8 DAVEK NA NEPREMIČNINE V DRŽAVAH EU .....</b>	<b>39</b>

8.1 DAVEK NA NEPREMIČNINE V AVSTRIJI .....	39
8.1.1 ZEMLJIŠKI DAVEK IN DAVEK NA NEPREMIČNINE .....	40
8.1.2 DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN .....	40
8.1.3 DAVEK NA DODANO VREDNOST .....	41
8.1.4 KAPITALSKI DOBIČEK IZ NASLOVA PRODAJE NEPREMIČNINE .....	41
8.2 DAVEK NA NEPREMIČNINE V ITALIJI .....	42
8.2.1 DAVEK NA NEPREMIČNINE (ICI) .....	44
8.2.2 DAVEK NA DOHODEK FIZIČNIH OSEB (IRPEF) .....	44
8.2.3 DAVEK NA PRENOS LASTNIŠTVA NEPREMIČNIN .....	45
8.2.4 DAVEK NA DODANO VREDNOST .....	45
8.2.5 DAVEK IZ NASLOVA KAPITALSKIH DOBIČKOV .....	45
8.2.6 DAVČNA REFORMA V ITALIJI .....	46
<b>9 PRIMERJALNA ANALIZA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN .....</b>	<b>47</b>
9.1 OBDAVČITEV NEPREMIČNINE V SLOVENIJI .....	47
9.2 OBDAVČITEV NEPREMIČNINE NA HRVAŠKEM .....	48
9.3 OBDAVČITEV NEPREMIČNINE V AVSTRIJI .....	49
9.4 OBDAVČITEV NEPREMIČNINE V ITALIJI .....	49
<b>10 ZAKLJUČEK .....</b>	<b>51</b>
<b>LITERATURA IN VIRI .....</b>	<b>53</b>

## KAZALO PONAZORITEV

### KAZALO SLIK

Slika 1: Gibanje povprečne cene (v eur/m <sup>2</sup> ) in število evidentiranih prodaj stanovanj v Sloveniji, v obdobju od leta 2008 do 2010 .....	6
Slika 2: Struktura sprememb in pripomb .....	24
Slika 3: Pripombe na vrednost nepremičnin, glede na njihovo vrsto .....	26
Slika 4: Delež veljavnih in neveljavnih zapisov o lastnikih v registru nepremičnin .....	27

### KAZALO TABEL

Tabela 1: Primerjava sedanjih dajatev s predlogom davka na nepremičnine .....	17
Tabela 2: Podatki iz evidence REN .....	23
Tabela 3: Prihodki občin iz naslova dajatev na nepremičnine .....	29
Tabela 4: Zbirni podatki po vrstah nepremičnin .....	30
Tabela 5: Simulacija za stanovanjske površine .....	31
Tabela 6: Dohodninska davčna lestvica .....	42
Tabela 7: Povprečna cena stanovanj v primerjavi s povprečno letno neto plačo .....	43
Tabela 8: Obdavčitev nepremičnin v Sloveniji .....	47
Tabela 9: Obdavčitev nepremičnin na Hrvaškem .....	48
Tabela 10: Obdavčitev nepremičnin v Avstriji .....	49
Tabela 11: Obdavčitev nepremičnin v Italiji .....	50

# 1 UVOD

## 1.1 OBRAZLOŽITEV TEME IN PROBLEMA

Nepremičnine v Sloveniji so obdavčene z različnimi davki. Obdavčeno je tako lastništvo nepremičnine, kot tudi skoraj vsak prenos lastninske pravice na nepremičnini, ne glede na to, ali je vključeno tudi plačilo nepremičnine. Med davke na nepremičnine trenutno sodijo: davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek na dediščine in darila, davek na promet nepremičnin, obdavčitev prometa nepremičnin z davkom od dobička iz kapitala, dohodek iz oddajanja premoženja v najem, obdavčitev prometa nepremičnin z davkom na dodano vrednost... Čeprav področje obdavčitve nepremičnin v Sloveniji ni predmet harmonizacije med državami članicami Evropske unije, saj je davčna zakonodaja, razen davka na dodano vrednost, v nacionalni pristojnosti držav članic, Slovenija po zgledu ostalih članic EU, uvaja nov davek na nepremičnine, s katerim naj bi se nadomestila davek od premoženja in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Podlaga za izračun davka na nepremičnine bo Register nepremičnin, kot javna zbirka podatkov o vseh nepremičninah v Republiki Sloveniji, ki naj bi odražal dejansko stanje v naravi. Davčna osnova naj bi se izračunavala v določenem odstotku od vrednosti nepremičnine, za vse vrste nepremičnin, na podlagi posplošene tržne vrednosti le-teh; ta se izračunava s sistemom množičnega vrednotenja nepremičnin na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, 50/2006). Osnovni namen takšnega vrednotenja je torej omogočanje objektivnega, celovitega in poenotenega obdavčenja nepremičnin ter izboljšanja preglednosti in učinkovitosti nepremičninskega trga. Davčno stopnjo naj bi določale lokalne skupnosti same, vendar v zakonsko določenih okvirih. Postopek za sprejetje Zakona o davku na nepremičnine je še v teku. Prvotno je bilo sicer mišljeno, da bo Zakon o davku na nepremičnine sprejet s 01.01.2011, a se je pojavilo preveč anomalij glede lastništva nepremičnin in njihove vrednosti. Vendar so simulacije za izračun davka že narejene, najverjetneje pa se bodo pred samim sprejetjem Zakona še dodatno korigirale.

## 1.2 NAMEN IN CILJI DIPLOMSKEGA DELA

Namen diplomskega dela, je okvirno predstaviti trenutne davke v zvezi z nepremičninskim premoženjem v Sloveniji ter ugotoviti podobnosti in razlike med obstoječimi davki in prihajajočim davkom na nepremične, ki jih bo delno zamenjal. S pomočjo raziskave želim ugotoviti, ali bo nov davek v občinskih proračunih zagotavljal enak vir prihodkov, kot sta ga do sedaj nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in davek od premoženja. Ocene Ministrstva za finance so, da bi naj bil prihodek iz naslova novega davka, vsaj v začetnem letu uveljavitve davka, nekoliko večji kot je iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Predstaviti želim tudi sistem množičnega vrednotenja nepremičnin in z njim povezane probleme, kot so se dejansko izkazali. Ne gre namreč le za problem vrednosti nepremičnin, pač pa tudi za lastništvo, saj so evidence v Registru nepremičnin (osnova za Register so: zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb) nepopolne in netočne. V diplomski nalogi bom predstavil tudi davek na nepremičnine, kot ga poznajo v sosednjih državah (najbolj aktualne zaradi svoje bližine sta Italija oz. Avstrija, obe članici EU, in Hrvaška, s katero nas veže skupna zgodovina in je še vedno aktualna za nakup nepremičnin, hkrati pa ni članica EU).



Glede na temo raziskave, bom v diplomski nalogi preveril in skladno z ugotovitvami potrdil oz. ovrgel naslednje hipoteze:

- davek na nepremičnine ne predstavlja splošno zvišanje obdavčitve nepremičnin. Gre zgolj za nadomestitev sedanjih dveh dajatev (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in davek od premoženja) z enotno sodobno dajatvijo, ki bo po predlogu zakona ostala prihodek občin;
- nepremičnine na Hrvaškem so obdavčene z nižjo skupno davčno stopnjo, kot so obdavčene nepremičnine v Sloveniji;
- nepremičnine so v državah članicah EU (Avstriji in Italiji) obdavčene z višjo skupno davčno stopnjo, kot so obdavčene nepremičnine v Sloveniji.

Tematika, ki jo nameravam predstaviti v diplomski nalogi, je precej obsežna, samo diplomsko delo pa je omejeno s tehničnimi karakteristikami. V svoji nalogi se bom zato potrudil, da predstavim čim večji del področja davkov na nepremičnine in množičnega vrednotenja nepremičnin, vendar se bom držal bistvenih značilnosti tematike. Za vse nadaljnje raziskave se bodo lahko podrobnosti tematike preverile v virih, ki jih bom navajal ob posameznih področjih.

### **1.3 METODOLOGIJA DELA**

Diplomska naloga je narejena kot poslovna in statična raziskava. V nalogi sem ugotavljal primerljivost davkov na nepremičnine v času nastanjanja naloge. Predstavil bom stanje na tem področju v določenem trenutku in ga ne bom spremljal skozi daljše obdobje. Pri raziskovanju sem uporabil *metodo deskripcije* za prikaz trenutnega stanja obdavčitve nepremičnin v Sloveniji, na Hrvaškem, v Italiji in Avstriji. To metodo sem uporabil pri opisovanju procesa množičnega vrednotenja nepremičnin. Pri primerjavi stanja obdavčitve nepremičnin sedaj in po uvedbi novega zakona o obdavčitvi nepremičnin v Sloveniji sem uporabil *komparativno metodo*. Te sem se posluževal tudi pri primerjavi dejanske višine obdavčitve nepremičnin. *Metodo kompilacije* sem uporabljal skozi celotno diplomsko delo. Raziskava temelji na obstoječi literaturi in trenutno veljavni zakonodaji, izvedena pa je bila s pomočjo znanj, pridobljenih z iskanjem in branjem ustrezne strokovne literature in internetnih virov s področja obdavčitve nepremičnin ter aktualnih člankih iz obravnavanega področja.

### **1.4 STRUKTURA DIPLOMSKEGA DELA**

Diplomsko delo je sestavljeno iz šestih tematsko ločenih sklopov. Uvodoma sem opredelil področja dela in sam opis diplomske naloge. V nadaljevanju sem opredelil namen in cilje diplomskega dela in opredelil metodologijo raziskave. V prvem, tematsko ločenem delu, sta zajeti drugo in tretje poglavje, v katerih sem opisal davke na nepremičnine na splošno in opredelil aktualne davke na nepremičnine v Sloveniji, kot jih poznamo danes. To so: davki pri prodaji in nakupu nepremičnine, davki pri oddajanju nepremičnine, davek od premoženja, davek na dediščine in darila ter nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč. V sklop aktualnih davkov na nepremičnine spada še pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. V drugi tematski sklop, ki zajema četrto poglavje, spada opredelitev novega davka na nepremičnine, skladno s predlogom Ministrstva za finance. V tem poglavju sem primerjal aktualne nepremičninske davke z novim davkom na nepremičnine in ugotavljal prednosti in slabosti novega davka. Pred uvedbo novega davka na nepremičnine bi bilo potrebno urediti evidence nepremičnin v Sloveniji, kar se je poskušalo narediti v procesu množičnega vrednotenja nepremičnin. V tretjem tematskem sklopu, ki zajema peto poglavje, sem predstavil sistem množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji in Register nepremičnin, javno zbirko podatkov o vseh nepremičninah v Sloveniji, ki naj bi

odražala dejansko stanje nepremičnin. V tem poglavju sem opredelil tudi probleme, kot so se izkazali v samem procesu množičnega vrednotenja nepremičnin in postopke, ki jih Ministrstvo za finance izvaja, da bi se izkazani problemi odpravili. V četrtem tematskem sklopu sem analitično, na podlagi javno objavljenih izračunov, primerjal prihodke od davkov na nepremičnine danes in novega davka na nepremičnine. V petem tematskem sklopu, kjer sta zajeti sedmo in osmo poglavje, sem opredelil davke na nepremičnine v sosednjih državah, na Hrvaškem ter v Avstriji in Italiji. V devetem poglavju sem analitično primerjal obdavčitev nepremičnin v Sloveniji, na Hrvaškem, v Avstriji in v Italiji. Ugotovitve raziskave diplomskega dela sem podal v zadnjem, desetem poglavju.

## **2 SPLOŠNO O DAVKIH NA NEPREMIČNINE**

### **2.1 SPLOŠNO O DAVKIH**

#### **2.1.1 ZGODOVINA DAVKOV**

Davki so izrazito zgodovinska kategorija, saj so znani že od takrat, ko je država sploh začela obstajati. V najstarejših časih davek ni bil prisilna dajatev, pač pa 'darilo', kasneje se je v različnih jezikih preimenoval v 'prošnjo', še kasneje pa v 'pomaganja' oz. 'pomoč'. Prvotno, v stari časih, je davek v glavnem bremenil tujce, še zlasti podložne narode, za plačevanje različnih tribunov, glavarin, kasneje je predstavljal obdavčenje zemlje po katastru in obdavčenje trgovcev.

Skozi zgodovino se je pojmovanje davkov, oz. te oblike dajatev, spreminjalo, vendar nikoli ni izginilo. Nasprotno, bolj kot se je država kot institucija, uveljavljala, pomembnejši so postajali davki, dokler se z utrditvijo meščanske države, niso dokončno uveljavili kot splošna, zakonita in prisilna dajatev (Pernek, 2001, str. 107). Dandanes predstavljajo davščine najpomembnejši vir javnih prihodkov. Ločimo tri temeljne vrste davščin: takse, prispevki in davki.

Davčni prihodki so ena najpomembnejših oblik fiskalnih dohodkov in imajo poleg fiskalne vloge tudi vlogo instrumentov ekonomske in socialne politike. V predlogu proračuna RS za leto 2011, je tako med vsemi prihodki, predvidenih kar 83% davčnih prihodkov, 11% predstavljajo prejeta sredstva iz proračuna EU, malo manj kot 5% je nedavčnih prihodkov, ostale prihodke pa predstavljajo še razni kapitalski prihodki, donacije in transferni prihodki (Vlada RS, 2011, stran 2).

#### **2.1.2 ZNAČILNOSTI DAVKOV**

V sodobnih državah so temeljne značilnosti davkov (Pernek, 2001, str. 106):

- davčna obveznost je zakonita, se pravi, davke smo vsi prisiljeni plačevati,
- davki so izvedeni prihodki države, izhajajo iz finančne avtonomije in finančne suverenosti države,
- so nevračljivi, kar pomeni, da je lastnik sredstev, pobranih od obdavčitve, država,
- plačani davki ne nudijo neposrednega nadomestila davčnim zavezancem, se pravi davki niso nadomestilo za storitve, ki jih država nudi državljanom,
- obstaja teritorialno načelo plačila davka, kar pomeni, da so osebe, ki pridobivajo dohodek oz. imajo premoženje na določenem območju, davčni zavezanci neodvisno od tega, ali so državljani te države ali ne,
- nedoločnost trošenja pobranih davkov; davki služijo za kritje vseh izdatkov države,
- davki se pobirajo v javnem interesu in služijo za zadovoljevanje določenih splošnih, skupnih, kolektivnih in družbenih potreb,
- davki so denarni prihodki države, le izjemoma se lahko pobirajo v naravi.

Ker so davki dejansko oblika prisilno odvzetega realnega dohodka prebivalstva, mora biti davčni sistem vsake države zasnovan na načelih, ki omogočajo urejeno, zanesljivo pravično in učinkovito pobiranje davkov.

Najpomembnejše lastnosti sodobnega davčnega sistema so (Stanovnik, 2002, str. 36):

- pravičnost; vsak davčni zavezanec mora prispevati pravičen delež k financiranju države,
- ekonomska učinkovitost; davki s svojo obliko posegajo v ekonomske procese. Pomembno je, da posledice teh posegov povzročajo čim manjšo izgubo učinkovitosti (npr.: različne oblike obdavčenja dohodkov od dela ali kapitala lahko povzročijo zelo različne učinke na ponudbo dela ali kapitala),
- nizki administrativni stroški (sam proces pobiranja davkov, stroški upravljanja in izpolnjevanja davčne obveznosti naj bodo nizki v primerjavi s celotno vrednostjo pobranih davkov).

## 2.2 OPREDELITEV POJMOV – DAVKI IN NEPREMIČNINE

Večina prebivalcev Republike Slovenije je vsaj enkrat v življenju postavljena pred izziv nakupa svoje nepremičnine. *Nepremičnina* skladno z definicijo iz Slovarja slovenskega knjižnega jezika pomeni stvar, ki po svoji naravi ne more spremeniti mesta oz. položaja. Gre torej za nepremično stvar (SSKJ, 2011). Skladno z 18. členom SPZ (Uradni list RS, 87/2002) je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi njenimi sestavinami. Po tej definiciji nepremičnina torej ni zgradba (stanovanjska hiša, hotel, cesta..), temveč zemljišče. Zgradba pa je ne glede na svojo vrednost zgolj sestavina oz. 'privesek' zemljišču (Tratnik, 2004, str. 31).

Vendar je takšna definicija v praksi neuporabna, zato v vsakdanjem življenju obravnavamo nepremičnino kot dejansko nepremično lastnino (Slonep, 2011). Nepremična lastnina je lastnina, ki je stalno dosegljiva na enem mestu. Predstavlja pravico do lastništva zemljišča in izboljšave zemljišča. Poleg zemeljskega dela je vključen v nepremičnino tudi določen del podpovršja in nadpovršja (odvisno od veljavne zakonodaje). Za nepremičnine lahko štejemo tudi nekatere premičnine, npr. okna, vrata, po meri narejeni zastori, ki so vgrajeni v nepremičnino in tako postanejo del nje (Cirman in dr., 1999, str. 2).

Osnovne lastnosti nepremičnin določajo:

- fizične lastnosti (nepremičnost, neuničljivost in heterogenost nepremičnine),
- ekonomske lastnosti (relativna redkost dobrine, fizična in ekonomska lokacije, soodvisnost in dolga povračilna doba investicij),
- institucionalne lastnosti (so določene predvsem z načeli nepremičninskega prava, različno regulacijo in lokalnim ter regionalnim prostorskim načrtom, z lokalnimi in regionalnimi navadami..).

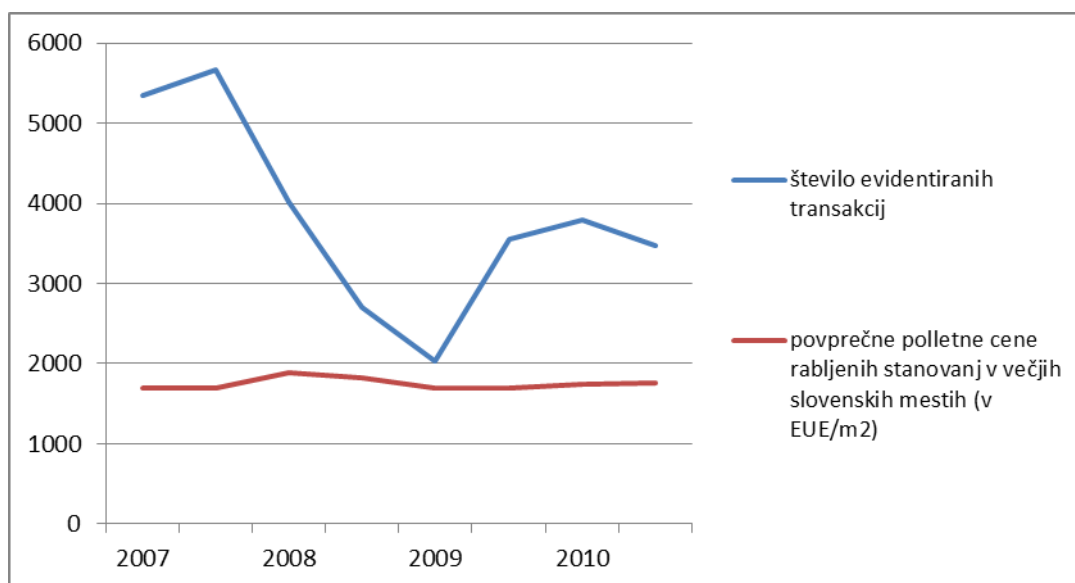
Poznamo več vrst nepremičnin, na osnovi namena in dejanske uporabe jih lahko ločimo na (Cirman in dr., 1999, stran 4):

- stanovanjske nepremičnine, ki zajemajo eno ali večstanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča za stanovanje,
- poslovne nepremičnine, kamor spadajo trgovine, trgovski centri, pisarniške zgradbe, hoteli, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost...,
- industrijske nepremičnine; v to skupino nepremičnin uvrščamo tovarne, skladišča, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost,
- kmetijske nepremičnine, kamor uvrščamo kmetije in živinorejske farme ter neuporabljen razvita zemljišča ob naseljenih območjih,
- nepremičnine za posebne namene, predvsem za namene izobraževalne in religiozne dejavnosti ter bolnišnice, pokopališča, igrišča za golf..,

- javne nepremičnine, kamor štejemo avtoceste, pošte, parke, šole in druge nepremičnine, namenjene javni uporabi.

Vložek v nakup nepremičnine je zelo velik ne glede na vrsto nepremičnine, dolga pa je tudi življenjska doba nepremičnine. Nepremičnina ima skozi svojo življenjsko dobo razmeroma stabilno vrednost ali pa jo celo povečuje. Seveda pa je to odvisno od trga. Od krize leta 2007 so cene nepremičninam po svetu drastično padle, v letu 2010 so se realne cene nepremičnin v Sloveniji še nekoliko znižale, tržna aktivnost v tem letu pa se je v primerjavi s kriznim obdobjem bistveno povečala (GURS, 2011).

**Slika 1: Gibanje povprečne cene (v eur/m<sup>2</sup>) in število evidentiranih prodaj stanovanj v Sloveniji, v obdobju od leta 2008 do 2010**



Vir: GURS (2011, str. 8-19)

Nakup nepremičnin je povezan z velikimi nabavnimi stroški. Poleg nabavnih stroškov pa samo lastništvo nepremične predstavlja premoženje, od katerega se bodisi v stalnih, periodičnih procesih, v enkratnem znesku ali ob prenosu lastništva obračunavajo in plačujejo razne dajatve, s skupnim imenom: davki na premoženje. Sem sodijo tudi davki na spremembo lastništva nad premoženjem zaradi dedovanja, daril ali drugih transakcij (Ministrstvo za finance, 2011, str. 120).

Pri obdavčitvi nepremičnin se pogosto srečujemo z naslednjimi osnovnimi davčnimi pojmi (Klun, 2007, str. 13,14):

- *davčni zavezanec* (pravna ali fizična oseba, ki ji davčna zakonodaja nalaga plačilo davka; zavezanec ni nujno tudi plačnik davka),
- *davčni plačnik* (oseba, ki dejansko izvrši plačilo davka v proračun),
- *davčna osnova* (je vrednost ali količina, na katero se nanaša davčna stopnja),
- *davčna stopnja* je podana v realnem znesku ali odstotku. Ločimo povprečno (proporcionalno, regresivno, progresivno) in mejno davčno stopnjo,
- *davčna obveznost* (s pomočjo davčne osnove in davčne stopnje dobimo davčno obveznost oz. znesek davka, ki ga je potrebno plačati).

### 3 AKTUALNI DAVKI NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI

Davčno področje je eno izmed kompleksnejših pravnih področij, s katerim se je primoran ukvarjati praktično vsakdo. V zvezi z nepremičninami je obdavčeno ne le lastništvo nepremičnine, pač pa tudi skoraj vsak prenos lastninske pravice na nepremičnini, ne glede na to, ali je vključeno tudi plačilo nepremičnine.

Pri poslovanju z nepremičninami se srečujemo z naslednjimi davki (Slonep, 2011):

- davek pri prodaji nepremičnine (ureja Zakon o davku na promet nepremičnin, Uradni list RS, 117/2006 in Zakon o dohodnini, Uradni list RS, 13/2011),
- davki pri nakupu nepremičnine (ureja Zakon o davku na dodano vrednost, Uradni list RS, 13/2011),
- davki pri oddajanju nepremičnine (ureja Zakon o dohodnini in Zakon o davčnem postopku, Uradni list RS, 25/2005),
- dediščine in darila (ureja Zakon o davku na dediščine in darila, Uradni list RS, 117/2006),
- davek od premoženja (ureja Zakon o davkih občanov, Uradni list SRS, 36/1988),
- nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (ureja ga Zakon o stavbnih zemljiščih, Uradni list RS, 44/1997; Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, 102/2004 in Zakon o davčnem postopku).

Specifična dajatev, ki sicer ne spada med klasične davke na nepremičnine je tudi pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Z novem davkom na nepremičnine bi se naj ta dajatev ukinila.

#### 3.1 DAVKI PRI PRODAJI NEPREMIČNINE

Obdavčenje pri prodaji nepremičnin obravnavata Zakon o davku na promet nepremičnin in Zakon o dohodnini. Zakon o davku na promet nepremičnin je po letu 2007 dosegel znatno prenovu in tako spravil pod obdavčitev mnoge dosedanje davčno neopredeljene transakcije. Poleg prenosa lastninske pravice je tako zaobsegel tudi promet mnogih stvarnih pravic in tako presega prakso zahodnoevropskih držav, ki ne obdavčujejo originalnih načinov pridobitve lastninske pravice, zlasti priposestovanja (Škof, 2007, str. 11). Zavezanec za plačilo davka je prodajalec nepremičnine, oz. lizingodajalec, v primeru prodaje z lizingom.

Davčna obveznost nastane ob sklenitvi kupoprodajne pogodbe, oz. pri vsakem prenosu lastninske pravice na nepremičnini. V praksi to pomeni, da se davek obračuna pri prodaji nepremičnine ali v primeru, ko lastnik za nepremičnino dobi druga sredstva. Davčni zavezanec mora v roku 15 dni po sklenitvi kupoprodajne pogodbe vložiti davčno napoved, na podlagi katere davčni organ izda odločbo, ki je osnova za plačilo davka. *Višina davka na nepremičnine je 2% od davčne osnove.* Davek se obračuna na podlagi prodajne cene nepremičnine. Prihodki od davka na promet z nepremičninami pripadajo občini, kjer je nepremičnina locirana.

Zakon o dohodnini obravnava tisti del prometa z nepremičninami, ki se nanaša na kapitalski dobiček (Škof, 2007, str. 99-107). Predmet obdavčitve skladno s tem zakonom so *kapitalski dobički*, ki jih zavezanec doseže ob odsvojitvi nepremičnine, ne glede na to, ali je bila nepremičnina odsvojena v spremenjenem ali nespremenjenem stanju. Pod pojmom odsvojitve nepremičnine razumemo zlasti prodajo, podaritev ali zamenjavo

nepremičnine. Pri višini obdavčitve, kjer je 20% davčna stopnja določena kot izhodiščna, velja, da se le-ta zmanjšuje v odvisnosti od obdobja lastništva nepremičnine.

Osnovo za obdavčitev predstavlja pozitivna razlika med prodajno in nabavno ceno nepremičnine, zmanjšana za plačane davke in morebitne investicije, ki večajo vrednost nepremičnine v času lastništva. V primeru negativne razlike se lahko ta pobota z morebitnim dobičkom iz naslova odsvojitve kakšne druge vrste kapitala istega lastnika, vendar samo v višini pozitivno izkazane obveznosti iz tega naslova. Razlike med izgubo in dobičkom ni mogoče prenesti v naslednje davčno leto.

### **3.2 DAVKI PRI NAKUPU NEPREMIČNINE**

Davek na dodano vrednost se v prometu nepremičnin obračunava in plačuje le od prometa novo zgrajenih ali novo vseljenih objektov. Novozgrajeni objekt je tisti objekt, ki je nov in še ni vseljen oziroma uporabljen. Po ZDDV-1 je obdavčljiv samo promet nepremičnin, ki se dejansko nahajajo v Sloveniji in ki ga je opravil zavezanec za DDV. Davka na dodano vrednost je oproščen promet objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, razen če je promet opravljen, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oz. uporabljeni, ali če je promet opravljen, preden potečeta dve leti oz. začetka prve uporabe oz. prve vselitve (Zakon o davku na dodano vrednost-1, 44. člen).

Slovenija je v zvezi s prodajo stanovanj za trg v skladu z uveljavljenim prehodnim obdobjem lahko uporabljala nižjo 8,5-odstotno stopnjo DDV. Prehodno obdobje je poteklo 31. decembra 2010. Po tem datumu Slovenija nima več možnosti uporabljati nižje stopnje DDV za dobave stanovanjskih novogradenj, ki niso del socialne politike. Nižja stopnja DDV pa se bo še vedno uporabljala za dobave stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje in delov teh objektov, ki so del socialne politike ter tudi za obnovo in popravila zasebnih stanovanj, razen materialov, ki so bistveni del vrednosti dobave (DURS, 2010).

Stanovanja, katerih uporabna površina stanovanja ne presega 120 m<sup>2</sup> v večstanovanjskih hišah ali 250 m<sup>2</sup> v individualnih hišah, se štejejo kot del socialne politike. Uporabna površina stanovanja je seštevek površine bivalnih prostorov. V izračun uporabne površine se ne štejejo pomožni prostori, kot so shrambe, garaža, kurilnica, sušilnica in večji hodniki. Davek odvede prodajalec in je vračunan v nabavno ceno nepremičnine.

Pri nakupu rabljenih nepremičnin, torej nepremičnin, ki so že bile v rabi, se DDV ne plačuje, temveč prodajalec plača davek na promet z nepremičninami. Predmet davka na dodano vrednost so lahko tudi zemljišča. Zazidalna stavbna zemljišča so obdavčena po istem načinu kot objekti, ki stojijo na njih. Nezazidana stavbna zemljišča so vedno obdavčena z davkom na dodano vrednost, če jih prodajajo davčni zavezanci (Škof, 2007, str. 35).

### **3.3 DAVKI PRI ODDAJANJU NEPREMIČNINE**

Dohodek, ki ga fizične osebe dobijo iz naslova oddajanja nepremičnin, je obdavčljiv. Dohodek se šteje v dohodnino in je obdavčen v skladu z dohodninsko lestvico. *Davčna osnova* je dohodek v obliki najemnine, zmanjšane za normirane stroške v višini 40% najemnine. Namesto normiranih stroškov lahko zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja, s katerimi ohranja vrednost premoženja. Dejanske stroške dokazuje na podlagi računov.

V primeru oddajanja kmetijskih ali gozdnih zemljišč, je davčna osnova celotni doseženi dohodek. Akontacija dohodnine znaša 25% davčne osnove in jo ugotovi davčni urad na podlagi napovedi zavezanca. Davčni organ izda odločbo o višini akontacije v 30 dneh od dneva vložitve napovedi.

Napoved za odmero akontacije mora zavezanec oddati v 15 dneh po:

- prejemu najemnine (v kolikor gre za enkratni dogodek),
- po koncu oddaje (v kolikor se nepremičnina oddaja za več mesecev v letu),
- najkasneje do 15. januarja (če je bila nepremičnina oddana celo predhodno leto).

### **3.4 DAVEK OD PREMOŽENJA**

Davek od premoženje ureja Zakon o Davkih občanov. Na spletni strani Ministrstva za finance je objavljeno neuradno prečiščeno besedilo ZDO, ki je sicer namenjeno le kot delovni pripomoček in nima pravne veljavnosti.

Vrste davkov po tem zakonu so:

1. davek od premoženja,
2. davek na dobitke od iger na srečo.

Davek zadeva z vidika nepremičnin samo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ter tudi prostore za počitek in rekreacijo. *Zavezanci* za plačilo tega davka so le *fizične osebe*, ne pa tudi pravne, (Rijavec in dr., 2006, str. 471), lastniki oz. uživalci, ne glede na to, ali uporabljajo premoženje sami, ali ga dajejo v najem.

*Osnova za davek* od premoženja je vrednost stavbe oz. prostora, ugotovljena po merilih republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve in na način, ki ga določi občinska skupščina. Osnova za davek se skladno z zakonom zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, pod pogojem, da je zavezanec v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno bival v stanovanjskih prostorih.

*Davčna tarifa* je progresivna in se letno revalorizira (Rijavec in dr., 2006, stran 471). Je ločena za stavbe, prostore za rekreacijo ter poslovne prostore, glede na vrednost posamezne prvine. Stopnje davka se pod določenimi pogoji povečajo (za poslovne prostore), veljajo pa tudi delne oz. celotne oprostitve davka glede na namen uporabe stavbe, oz. v povezavi z lastništvom in družinskimi člani.

*Davčna obveznost* za davek od premoženja nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji. Če je zavezanec stavbo pridobil z gradnjo, nastane davčna obveznost z izdajo dovoljenja za uporabo. Če je lastnik prostor uporabljal pred izdajo tega dokumenta, nastane obveznost z dnem uporabe prostorov.

V konsolidirani globalni bilanci prihodkov in odhodkov javnega financiranja (Ministrstvo za finance, 2011) davek od premoženja zavzema nekaj manj kot 1,5% vseh prihodkov. Odstotek prihodkov iz tega naslova skozi leta niha, vendar od leta 1995 še ni dosegel 2%.



### **3.5 DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA**

Obdavčitev dediščin in daril fizičnih oseb je do leta 2007 urejal Zakon o davkih občanov, ki se je prenehal uporabljati s 01.01.2007, ko ga je nadomestil nov Zakon o davku na dediščine in darila (Uradni list RS, 117/2006). S tem zakonom so se posodobile nekatere odločbe in se prilagodile novim pojavnim oblikam celote premoženjsko pravnih razmerij.

Z vidika davčnega prava se davek uvršča med davke fizičnih in pravnih oseb, kar je novost. Prejšnji zakon je urejal le davčno obveznost fizičnih oseb (Škof, 2007, str. 75). Za podarjeno in podedovano premoženje veljajo zelo podobni pogoji obdavčitve. Vsi pobrani davki na osnovi nepremičnin pripadajo občini. Iz obdavčitve so izvzeta darila ali dediščina, ki zajema le premičnine (tudi vrednostni papirji in denar), če je skupna vrednost premičnin nižja od 5.000 eurov.

Za *davčno osnovo* se šteje vrednost podedovanega premoženja ali darila po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki se ga tičejo. Pri nepremičninah predstavlja obdavčljivo vrednost 80% posplošene tržne vrednosti. V davčno osnovo se seštevajo vsa darila, ki jih prejemnik prejme od istega darovalca v roku 12 mesecev od prejema prvega darila. Davčne stopnje na dediščine in darila se višajo s sorodstvenim oddaljevanjem, kar pomeni, da darila, ki jih prejmejo neposredni potomci in zakonski partnerji - prvi dedni red, niso stvar obdavčitve.

Če davčni zavezanec odstopi svoj dedni delež sodediču, se plača davek ob prenosu premoženja samo enkrat, tako da se oprosti plačilo davka tistemu dediču, ki je prvi prejel dediščino. Davek pa se dejanskemu prejemniku dediščine odmeri glede na razmerje med njim in zapustnikom.

Davčna obveznost nastane:

- pri darilih na dan sprejema darila (darilo velja za sprejeto ob podpisani darilni pogodbi, pogodbi o preužitku oz. ob dejanskem sprejetju darila),
- pri dediščinah na dan pravnomočnosti sklepa o dedovanju,
- pri volilu na dan pravnomočnosti sklepa o volilu,
- pri pogodbah o dosmrtnem preživljanju in pri darilnih pogodbah za primer smrti na dan smrti preživljanca oziroma na dan smrti darovalca ali darovalke.

Pri prodaji ali odtujitvi nepremičnin, ki jih je prejemnik prejel v dar po 1. januarju 2002, se ugotavlja tudi dobiček od kapitala in s tem povezani davek (ureja Zakon o dohodnini). Prejemnik darila mora v roku 15 dni od sklenitve pogodbe vložiti napoved za odmero davka. V primeru dedovanja davčni urad odmeri davek na podlagi pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki mu ga posreduje zapuščinsko sodišče. Davčni organ izda odločbo o odmeri davka v 30 dneh po prejemu napovedi oz. pravnomočnega sklepa o dedovanju.

### **3.6 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ) je obvezna dajatev, ki se plačuje na:

- območju mest in naselij mestnega značaja,
- na območjih za katere je bil sprejet prostorski izvedbeni načrt,
- na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev in
- na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč spada med vire financiranja občin, ki višino NUSZ tudi določajo. Občinski odloki o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč se od občine do občine malenkostno razlikujejo, vendar v osnovi ostajajo enaki.

Občine določajo vsa tista območja, za katera se nadomestilo plačuje in pogoje za delno in popolno oprostitev plačila. Odmero NUSZ izvede davčni organ po uradni dolžnosti, pri tem pa upošteva podatke, ki mu jih pošlje posamezna občina. Nadomestilo se določi do konca marca za tekoče leto, oz. v treh mesecih po prejemu ustreznih podatkov od občine. Vsebinsko gledano NUSZ predstavlja davek na del zemljišč, to je na stavbna zemljišča, ki se bo z uvedbo novega davka na nepremičnine ukinit.

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za:

- potrebe ljudske obrambe,
- za objekte tujih držav,
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij in
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

V občini Maribor (MOM, 2011) je *zavezanec* za plačilo NUSZ *neposredni uporabnik* zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe. NUSZ se plačuje od *zazidanega* (stanovanjska oz. poslovna površina stavbe) in *nezazidanega stavbnega zemljišča* (od površine nezazidanega zemljišča, za katerega je določeno, da je na njem dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb).

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnosti priključitve na te objekte in naprave (nadomestilo se plačuje na celotnem območju občine Maribor, če je stavbno zemljišče opremljeno vsaj z vodovodnim in električnim omrežjem – upošteva se tudi, če obstaja možnost priključitve in je omrežje oddaljeno največ 50 m od meje stavbnega zemljišča).
2. Lega stavbnega zemljišča (v občini Maribor so ločena 4. območja).
3. Vrsta dejavnosti oz. namen uporabe stavbnega zemljišča (ločeno na 6 skupin, v prvi skupini so objekti za stanovanjske in počitniške objekte, v ostalih so ločeno po dejavnostih poslovna zemljišča in objekti).
4. Izjemne ugodnosti v zvezi z ustvarjanjem dobička v gospodarskih dejavnostih.
5. Večje motnje v zvezi z uporabo stavbnega zemljišča (pri uporabi zazidanega stavbnega zemljišča za stanovanjske namene se po tem odloku šteje prekomerna onesnaženost zraka).

Kot poslovna površina se štejejo tudi površine zemljišč, ki so namenjene izvajanju poslovne dejavnosti. Za poslovne površine se po tem odloku štejejo tudi nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem, namenjene izvajanju poslovne dejavnosti, ter druge manipulativne površine, ki služijo izvajanju dejavnosti gospodarskih subjektov. Opremljenost stavbnega zemljišča in vrste dejavnosti oz. namen uporabe zazidanega stavbnega zemljišča (glede na eno izmed 4. območij, kjer se nahaja), se ovrednoti s točkami.

Nezazidano stavbno zemljišče se, glede na vrsto dejavnosti oziroma namena uporabe ter lege, kjer leži, prav tako točkuje. Ločeno se vodi evidenca za stavbe namenjene za določene gospodarske dejavnosti, ki ležijo v coni 1. Smatra se, da so to izjemno ugodne lokacije za ustvarjanje dobička, ta del stavbnega zemljišča se točkuje dodatno.

Na podlagi evidenc, ki jih vodi Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (JPGSZ), davčni urad določi število točk za določitev obveznosti pravnih oseb in občanov, ki so zavezanci plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča z odločbo. Izhodiščno vrednost točke za izračun nadomestila določi Mestni svet Mestne občine Maribor na predlog župana. V letu 2010 je ta vrednost znašala 0,000554 EUR.

Višina nadomestila se določi tako, da se skupno število točk pomnoži s stanovanjsko ali poslovno površino zavezančevega objekta in z vrednostjo točke za izračun nadomestila. Vse občine v Sloveniji se delno financirajo s pobranimi davki, med katere spada tudi NUSZ, poleg njega pa še davek na dediščine in darila, davek na promet nepremičnin, davek od premoženja, komunalne takse...

Občine imajo pri določanju davčnih stopenj, ki veljajo za lokalne davke, pretežno proste roke. Vendar svojih davčnih stopenj ne smejo postavljati previsoko, saj bi se v nasprotnem primeru lahko zgodilo, da bi se novi investitorji rajši odločali za ustanavljanje podjetij v drugih občinah. V najbolj skrajnem primeru bi višina davkov, določena s strani občine, vplivala na odločitve občanov, kje bodo imeli stalno prebivališče in kje bodo kupovali stanovanja.

Na občinskem nivoju se davku predvsem ne morejo izogniti produkcijski faktorji, ki so nemobilni, med katere ob rednem vzdrževanju spadajo nepremičnine, v absolutnem smislu pa zemljišče (Kranjec, 2003, str. 208-210). Na občinskem nivoju, sicer na ravni celotne Republike Slovenije, NUSZ (od pravnih in fizičnih oseb) predstavlja nekaj več kot 7% vseh prihodkov, med vsemi davčnimi prihodki pa je delež NUSZ približno 12% (v letu 2010) in največ 15% v letu 2006 (Ministrstvo za finance, 2011).

V proračunu občine Maribor v letu 2009 je med davčnimi prihodki iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča prikazanih nekaj več kot 13 mio evrov, kar predstavlja več kot 95% vseh prihodkov iz davkov iz premoženja in skoraj 20% vseh davčnih prihodkov (Medobčinski uradni vestnik, 2009).

### **3.7 PRISTOJBINA ZA VZDRŽEVANJE GOZDNIH CEST<sup>1</sup>**

To dajatev, ki sicer ne spada med klasične nepremičninske dajatve, ureja Zakon o gozdovih (Uradni list RS, 30/1993). S tem zakonom so urejene pravice in dolžnosti lastnikov gozdov, obiskovalcev, uporabnikov in drugih. Večji del vsebine zakona opredeljuje in določa:

- načrtovanje gozdov,
- gospodarjenje z gozdovi,
- varovalne gozdove in gozdove s posebnim namenom,
- promet z gozdovi,
- financiranje del in služb, ki so povezane z gozdovi,
- javno gozdarsko službo,
- organiziranost in delo Zavoda za gozdove Slovenije,
- raziskovalno dejavnost.

Metodologijo za izračun pristojbine, njeno višino in razporeditev zbranih sredstev po posameznih občinah, določa Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest. Zavezanci

---

<sup>1</sup> Povzeto po Zakon o gozdovih, Ur.l. RS št. 30/1993, 67/2002, 110/2007, 106/2010, in Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest, Ur.l. RS št. 38/1994, 29/1995, 42/1998, 12/1999, 25/2002, 35/2003, 31/2005, 9/2006, 32/2007, 36/2009, 103/2010.

za plačilo pristojbine so lastniki gozdov, fizične in pravne osebe, ki so kot lastniki gozdnega zemljišča vpisani v katastrskih evidencah po stanju na dan 30. junija leta, za katero se pristojbina odmerja. Sredstva odmerjene pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest se zbirajo na posebnem računu. Zbrana sredstva Uprava RS tekoče razporeja občinam za namene vzdrževanja gozdnih cest.

Občine prejmejo sorazmeren delež zbranega denarja glede na višino

- ugotovljene dolžine gozdnih cest v posamezni občini,
- povprečnih vzdrževalnih stroškov in
- deleža, ki ga k vzdrževanju prispevajo lastniki gozdov v posamezni občini.

Pristojbina se ne plačuje od:

- varovalnih gozdov,
- gozdov s posebnim namenom, ki so razglašeni s predpisom vlade, in
- od gozdov v območjih, ki s cestami niso odprta. Za takšna območja se štejejo, če so večja od 100 ha in je povprečna spravilna razdalja več kot 1200 m in več kot 800 m za spravilo z žičnico.

V letu 2010 se je pristojbina obračunavala po stopnji 14,7% od katastrskega dohodka gozdnih zemljišč, razen za gozdna zemljišča Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, kateremu se pristojbina odmeri po povprečni stopnji 20% od katastrskega dohodka gozdnih zemljišč v lasti Republike Slovenije, s katerimi ta sklad gospodari. Ta dajatev se z uveljavitvijo novega Zakona na nepremičnine prav tako ukinja.

## 4 NOVI »DAVEK NA NEPREMIČNINE«

Ministrstvo za finance je 15.07.2010 objavilo Predlog Zakona o davku na nepremičnine<sup>2</sup>. Osnovni namen novega zakona je nadomestiti dajatve, ki imajo trenutno naravo tega davka in jih po namenu uvrščamo med davke na posedovanje nepremičnin:

- davek od premoženja (ureja Zakon o davkih občanov),
- nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (ureja Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o graditvi objektov) in
- pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest (ureja Zakon o gozdovih).

Razlogi za sprejetje zakona:

- v letih od 2006 do danes je Republika Slovenija operativno vzpostavila sodobne, med seboj povezane in sistemsko vzdrževane evidence, ki omogočajo, da se sistem obdavčitve nepremičnin posodobi v smeri *določanja davčne osnove* na podlagi tržne vrednosti, *določanja predmeta obdavčitve* in *zavezanca* na podlagi enovitih evidenc ter omogoči *avtomatizacijo odmere davka* na nepremičnine,
- poenotenje sistema obdavčitve nepremičnin in
- razumno povečanje prihodkov iz tega vira.

Po uvedbi davka na nepremičnine naj bi se uredil:

- enoten in merljiv način določanja *davčne osnove* na podlagi podatka o posplošeni tržni vrednosti, kot jo za vse nepremičnine, vodene v registru nepremičnin, določi sistem množičnega vrednotenja nepremičnin,
- enoten način določanja *predmetov obdavčitve* in *zavezancev*, ter enoten sistem *oprostitev*,
- poseben postopek odmere, pritožb, odpisa in zavarovanja *davčnega dolga* iz tega naslova.

Osnovne karakteristike predloga Zakona o davku na nepremičnine:

- prihodki od davka pripadajo proračunu občine, kjer stoji nepremičnina,
- občina nameni najmanj 10% pobranega davka za gradnjo, vzdrževanje in urejanje lokalnih javnih cest, javnih poti in drugih površin (grajeno javno dobro),
- v tekočem letu so obdavčene vse nepremičnine, ki so na dan 01.01. leta, za katerega se davek odmerja, zavedene v registru nepremičnin,
- davčni zavezanec je lastnik nepremičnine (fizična ali pravna oseba),
- davčna osnova je 80% posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene v procesu množičnega vrednotenja nepremičnin in pripisane nepremičnini v registru nepremičnin 01.01. leta, za katerega se odmerja davek,
- davčno stopnjo določajo občine.

Plačila davka so oproščene sledeče nepremičnine:

- za namen javnega dobrega na lokalnem in državnem nivoju,
- stavbe s pripadajočim zemljiščem, ki so kulturni spomenik,
- stavbe s pripadajočim zemljiščem, namenjene za opravljanje verskih obredov,
- stavbe s pripadajočim zemljiščem, ki so:
  - v lasti tujih držav, pod pogojem vzajemnosti, z izjemo konzulatov, ki jih vodijo častni konzularni funkcionarji,
  - v lasti mednarodnih organizacij ali njihovih predstavništev,

---

<sup>2</sup> Povzeto po Predlogu Zakona o davku na nepremičnine, Ministrstvo za finance, 2010.

- v lasti predstavništev organov EU v Sloveniji, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti.

Davek na nepremičnine bi se naj odmerjal enkrat letno z odločbo, ki jo bo davčni organ izdal do 31. maja za tekoče leto. Davek za nepremičnine, kjer lastnik ni znan, se ne odmeri. Plačilo davka bi se izvajalo v treh enakih obrokih, oz. v dveh, če višina davka ne bi presegala 200 eur. S predlogom zakona želi Vlada RS zagotoviti občinam enakovreden, primerljiv in stalen ter zanesljiv davčni vir. V prvem letu uveljavitve zakona vlada predlaga rešitev, po kateri bodo občine iz naslova davka uspele realizirati najmanj enake prihodke kot v prejšnjih letih iz naslova primerljivih dajatev.

Davčne stopnje, kot jih predlaga Ministrstvo za finance, naj bi po oceni v povprečju prispevale k okoli 30% povečanju prihodkov glede na sedanje vire, ki jih davek nadomešča. V naslednjih letih bo finančni učinek posledica odločitev občin, ki bodo same lahko določile davčne stopnje za svoje območje. Zato finančnih učinkov za leta po letu uveljavitve zakona ni mogoče predvideti. Zelo podobno zastavljeno zakonodajo glede obdavčenja nepremičnin, kot jo predvideva nov davek, poznajo v večini držav EU. V državah EU, kot tudi drugod po svetu, je davek na nepremičnine običajno lokalni davek, ki ga sprejemajo v različnih državah na lokalni ravni različno.

Po prvotnem predlogu Zakona z dne 15.07.2010, so se po burnih odzivih javnosti konec novembra 2010 pojavile špekulacije o novem osnutku zakona o davku na nepremičnine, ki naj bi upošteval nekatere pripombe iz javne razprave in koalicijskih usklajevanj. Na 21. nepremičninskem posvetu Poslovanje z nepremičninami (potekal je 18. in 19.11.2010 v Portorožu), je bila ena izmed tem prihajajoči davek na nepremičnine, kateri so posvetili tudi največ pozornosti. Na posvetu je bilo povedano, da so na finančnem ministrstvu že pripravili končno različico, v kateri so upoštevali številne, čez poletje 2010 zbrane pripombe. Podrobnosti novega predloga uradno še niso bile znane, zato se je potrdilo le, da bo prva odmera davka za leto 2012.

Iz pogovora pa je bilo mogoče razbrati, da se je predlagatelj odločil za davčno osnovo v polni vrednosti geodetsko določene nepremičnine, da bo davčna stopnja za stanovanja, v katerih živi lastnik, znašala 0,1% na leto, enaka bo stopnja v drugem, tretjem ... stanovanju istega lastnika, če jih bo oddajal najemniku s stalnim bivališčem in formalno urejenim (obdavčenim) najemnim razmerjem, drugo (prazno ali na črno oddano) stanovanje oziroma počitniška hiša pa bo obdavčena z 0,3% stopnjo.

Mnenja stroke so enotna, da bi država morala hkrati z uvedbo davka na nepremičnine spremeniti zakon o dohodnini, v katerem bi najemnine obdavčila cedularno, enako kot druge vrste naložb. Enaka bo stopnja za nezazidana stavbna zemljišča, za poslovne nepremičnine bo treba plačevati davek v višini 0,5, za industrijske pa 0,7% na leto.

Ob takih stopnjah naj bi bilo pobranih 330 milijonov evrov davka na leto, medtem ko ga zdaj le okoli 160 milijonov. Olajšav menda nov predlog ne predvideva (Križnik, 2010). Novega predloga Zakona o davku na nepremičnine, Ministrstvo za finance do konca maja 2011 še ni predstavilo javnosti, čeprav je v Programu dela Vlade RS predviden skrajni rok obravnave zakona do 30.06.2011.

#### **4.1 PRIMERJAVA AKTUALNIH NEPREMIČNINSKIH DAVKOV Z NOVIM DAVKOM NA NEPREMIČNINE**

Neposredna primerjava je skoraj nemogoča. Z vidika lokalnih skupnosti obstoječi davki prinašajo razmeroma majhen delež prihodkov v občinske proračune, kar bi se s sprejetjem novega zakona spremenilo. Tako na primer, *davek od premoženja* zajema le obdavčitev fizičnih oseb in se omejuje le na določene vrste nepremičnin. Slabost sistema je še, da določitev predmeta obdavčitve sloni na prijavi zavezanca, način določanja vrednosti pa je zelo administrativen in zapleten, brez povezave s tržno vrednostjo nepremičnine.

Pri *nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč* predstavlja problem način določanja višine te dajatve, ki je zelo arbitraren, brez urejenih pravil, prav tako pa se problem pojavlja pri občinskih evidencah o nepremičninah in zavezancih, ki so praviloma precej neurejene. Osnova za odmerjanje *pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest* je katastrski dohodek kot potencialni letni dohodek, v nasprotju z davkom, ki se bo odmerjal od vrednosti zemljišča. Nov davek bi kot davčno osnovo jemal 80% posplošene tržne vrednosti nepremičnin, davčno stopnjo pa bi v prvem letu uveljavitve zakona določila država. Stopnje, ki so bile v predlogu, so se gibale med 0,028 in 0,375%, glede na lokacijo nepremičnine.

Najvišje davčne stopnje bi se predvidoma plačevale v vzhodni oz. severovzhodni Sloveniji, za katero je značilna nižja vrednost nepremičnin. Prav zaradi nižje vrednosti nepremičnin bi bila potrebna višja davčna stopnja, da bi se dosegla predvidena raven prihodkov od davka (Lavrač, 2010, str. 55). Davčne stopnje bi tako bile npr. v mestni občini Ljubljana, za katero veljajo višje cene nepremičnin, 0,056%, v Murski Soboti 0,157%, najnižja stopnja je predvidena za občini Destrnik in Komenda, najvišja stopnja, 0,375% pa je predvidena za občino Šalovci (Zorko, Svenšek, 2010).

V prvem letu po uveljavitvi zakona je predvideno, da bi lahko občine same določale davčno stopnjo, pri čemer bi bile omejene le s spodnjo mejo 0,03%. Pri obstoječih davkih je na eni strani dosti pomanjkljivosti, kot na primer, možnost dvojnega obdavčevanja, ki bremeni fizične osebe (davek na premoženje in NUSZ), nekorektno določena davčna osnova pri davku na kmetijska in gozdna zemljišča, velika možnost različnih oprostitev plačevanja dajatev.. Po drugi strani pa nekatere od teh 'pomanjkljivosti' dejansko zmanjšujejo davčno obveznost za plačilo prenekaterim davčnim zavezancem, ki bodo po novem prikrajšani za te ugodnosti.

**Tabela 1: Primerjava sedanjih dajatev s predlogom davka na nepremičnine**

<b>PRAVNA PODLAGA</b>			
	NUSZ	DAVEK OD PREMOŽENJA	DAVEK NA NEPREMIČNINE
<b>Zakoni</b>	Zakona o stavbnih zemljiščih, občinski odloki o NUSZ, Zakon o graditvi objektov	Zakona o davkih občanov	Osnutek Zakona o davku na nepremičnine
<b>Zavezanec za plačilo</b>	neposredni uporabnik	lastnik oziroma uživalec	lastnik, upravljavec, upravnik
<b>OPROSTITVE IN OLAJŠAVE</b>			
1. Trajne oprostitve	1. zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe	1. za kmetijska gospodarska poslopja	1. za nepremičnine, ki so javno dobro
	2. za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva	2. za poslovne prostore, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti	2. za stavbe v lasti tujih držav, pod pogojem vzajemnosti
	3. za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost	3. za zavezance davka iz kmetijstva, ki so zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva	3. stavbe s pripadajočim zemljiščem v lasti verskih skupnosti
	4. zazidana stavbna zemljišča, na katerih so objekti gospodarske javne infrastrukture	4. od stavb, ki so razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik	4. stavbe s statusom kulturnega spomenika
	5. nezazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena za javno dobro	5. od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati	
2. Začasne oprostitve	1. na lastno zahtevo za dobo pet let občanu, ki je kupil novo stanovanje	1. za prve lastnike novih stanovanjskih hiš oz. stanovanj in garaž, za deset let	
	2. za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so vlagali v izgradnjo komunalnih objektov		
3. za lastno stanovanje	NE	DA: Osnova za davek se zniža za znesek, do vrednosti 160 m <sup>2</sup> stanovanjske površine	NE
4. Druge olajšave	NE	Zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, za 10% za četrtega in nadaljnje člane	NE
DAVČNE STOPNJE	občina določi območja odmere in vrednost točke	ločeno za stavbe, prostore za počitek in rekreacijo ter poslovne prostore	Stopnjo določi občina zakon določa minimalno stopnjo 0,03 %
	občina določi višino nadomestila na podlagi števila točk	vrednost, ugotovljena po merilih republiškega upravnega organa za stanovanjske zadeve	80 % posplošene tržne vrednosti, določene v registru nepremičnin
<b>PRISTOJNOSTI</b>			
- vodenje evidenc	občina	Davčna uprava (prijava zavezanca)	Geodetska uprava (REN)
- davčna osnova	občina	Davčna uprava in občine	Geodetska uprava (REN)
- davčna stopnja	občina (občinski odloki)	zakon	občina (občinski odloki)
- odmera davka	Davčna uprava	Davčna uprava	Davčna uprava

Vir: Ministrstvo za finance (2010, str.1)



## 4.2 PREDNOSTI IN SLABOSTI NOVEGA DAVKA

Med osnovne slabosti novega davka, ki izhajajo iz osebnostnih karakteristik populacije zavezancev za plačilo davka, sodijo (Kenda in dr., 2011):

- Slovenci stanovanja večinoma ne obravnavamo kot premoženje, ampak kot socialno varnost.
- Veliko bo socialnih težav, ker bo davek obdavčil ljudi s skromnimi tekočimi prihodki, na primer upokoјence (ti so si mukoma zgradili hiše v 60. in 70. letih prejšnjega stoletja, ker takrat ni bilo dosti druge izbire. Ko so se otroci odselili, so v prevelikih hišah ostali gmotno šibki upokoјenci. Za regulacijo trga nepremičnin bo nepremičninski davek najbrž prenizek, zaradi davka ljudje ne bodo prodajali stanovanj. Bi se pa znalo zgoditi, da bodo lastniški delež v zameno za plačilo davka prepustili občini).
- Davek vpliva na pretekle prihodke, od katerih smo že plačali davke (osebni prihodki zavezancev so tako ali drugače obdavčeni z različnimi dajatvami, davki in prispevki. Trg vrednostnih papirjev v Sloveniji ni preveč razvit poleg tega smo Slovenci do njega nekoliko nezaupljivi, sploh po zadnji finančni krizi. Kar posamezniku ostane od premoženja, rad 'naloži' v nepremičnino. Ta del premoženja pa bi bil po novem še dodatno obdavčen).
- Visoki stroški nadzora in pobiranja (kot na vseh ostalih področjih se bo tudi tukaj sčasoma pokazala možnost manipulacij s podatki).

Teoretična prednost davka na nepremičnine bi bila možna pod pogojem, da bi bil koncept novega davka zastavljen dovolj ozko in bi zajel premožnejše, ki so jim nepremičnine dejansko ekonomsko premoženje, ki ga aktivno upravljajo. Vendar pa bi se dalo to bolje, predvsem pa preprosteje urediti z ustrezno obravnavo in obdavčitvijo prihodkov.

Poglavitne prednosti, ki se kažejo skozi predlog Zakona o davku na nepremičnine, so lahko hkrati tudi slabosti tega predloga, predvsem z vidika zavezancev oz. plačnikov davka<sup>3</sup>:

1. Spremembe ekonomskega sistema ter spremembe na področju lastniških odnosov v Sloveniji se odražajo tudi v različni ekonomski moči, med drugim tudi v posedovanju premičnega in nepremičnega premoženja. Nov zakon poskuša vzpostaviti, skladno s principom pravičnosti in solidarnosti, razporeditev davčnega bremena tudi glede na te kazalce bogastva.

To pomeni, da bi bili lastniki nepremičnin (*fizične in pravne osebe*, z nekaj izjemami) obdavčeni skladno z velikostjo premoženja, ki se izkazuje skozi tržno vrednost le-teh.

2. Osnova za izračun davka v obstoječi zakonodaji je relativno sporna.

Tako npr. se *davek na kmetijska in gozdna zemljišča* izračunava od osnove, ki predstavlja povprečni potencialni letni dohodek glede na dejansko vrsto rabe in kakovost zemljišča, davčni zavezanec pa je oseba, ki vsaj potencialno, te dohodke dosega. Nov zakon opredeljuje davčnega zavezanca kot lastnika nepremičnine, davčno osnova pa kot njeno vrednost glede na najboljšo možno rabo. Vrednost nepremičnine pa ni direktno odraz dohodka zavezanca. V primeru izračuna davčne osnove pri *obdavčitvi stavb* se sedaj upošteva 'točkovni sistem', namesto realne oz. tržne vrednosti nepremičnine.

---

<sup>3</sup> Povzeto po Predlogu Zakona o davku na nepremičnine, Ministrstvo za finance, 2010.

3. Davek od premoženja je izvzel iz obdavčitve kmetijska gospodarska poslopja in stanovanjske stavbe zavezancev za davek iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva. Novi zakon to oprostitev odpravi.
4. Davek na nepremičnine bo ostal prihodek lokalnih skupnosti. Večja kot bo vrednost nepremičnin v posameznih občinah, večji bo prihodek občin iz naslova teh dajatev.

Dolgoročno to pomeni, da se bo ta denar vračal v gospodarski razvoj občin, njeno infrastrukturo, ureditev parkov, javnih površin... kar bo vse skupaj zelo pozitivno vplivalo na višjo kvaliteto lokalnega okolja in s tem se bo vrednost občinskega prostora na splošno ter vrednost nepremičnin večala. Posledično se bo spet povečal davek in prihodek občine..

V nekaterih delih pa se predlog bistveno razlikuje od dosedanje zakonodaje, npr<sup>4</sup>:

1. Ker je davek na nepremičnine izključno prihodek občin, bo v njihovem interesu, da bodo podatki, potrebni za odmero davka, pravilno ugotovljeni. V predlogu je namreč predvideno, da se za nepremičnine, pri katerih v registru nepremičnin ni vpisanega podatka o lastniku ali je vpisan podatek, da je lastnik neznan, *davek ne odmeri*.

To pomeni, da si bodo občine prizadevale, da bodo vsi objekti in zemljišča vpisani v kataster, da se bo pravilno vodil podatek o pravnem režimu na zemljišču, da se bo preko gradbenih dovoljenj dosledno spremljalo nove gradnje ter adaptacije in dograjevanja objektov, ki povečujejo vrednost nepremičnin oz. davčno osnovo. Ker bodo natančne evidence za občino pomenile več prihodkov, bo uvedba davka pomembno prispevala tudi k ureditvi nepremičninskih evidenc.

2. Zmanjšala se bodo administrativna dela.

Podatki o nepremičninah se bodo pridobivali izključno iz javne evidence o nepremičninah na ravni cele države, s tem pa bodo občine in davčni urad razbremenjeni vrste administrativnih bremen. Po novem bodo imele občine le obveznost določitve davčnih stopenj za svoja območja, davčni urad pa bo davek odmerjal v avtomatiziranem postopku. Prav tako bodo razbremenjeni zavezanci za plačilo davka, po novem jim ne bo potrebno prijavljati in sporočati podatke davčnemu organu.

3. Glede posledic novega davka na okolje se smatra, da bo le-ta spodbudil lastnike nepremičnin k skrbnejšemu in racionalnejšemu gospodarjenju z njimi.

Ključna *pomanjkljivost predloga zakona* izhaja iz neurejenih zemljiško knjižnih evidenc in iz še vedno neurejenega registra nepremičnin. Zakon tako predvideva, da se zavezanci ne bodo mogli pritožiti na odločbo o odmeri davka, v kolikor bi se pritožba nanašala na splošno tržno vrednost, podatke o lastniku in podatke o lastnostih nepremičnin.

Pritožba na te postavke odločbe bi bila mogoča le, če bo lastnik nepremičnine do dneva ugovora na odločbo že spremenil podatek o lastništvu v registru nepremičnin, kar pa je, glede na sedanje stanje, praktično nemogoče.

---

<sup>4</sup> Povzeto po Predlogu Zakona o davku na nepremičnine, Ministrstvo za finance, 2010.

Izpostavil bi tudi 11. Člen predloga Zakona, ki pravi, da odpis davka ni mogoč zgolj iz razloga, da njegovo plačilo ogroža preživljanje davčnih zavezancev in njegovih družinskih članov. V povezavi s tem je v 13. Členu opredeljena možnost sklenitve dogovora o konverziji zapadlega in neplačanega davka v lastniški delež občine na takšni nepremičnini.

## 5 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

### 5.1 PREDSTAVITEV MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Množično vrednotenje nepremičnin (MVN) je proces vrednotenja večjega števila nepremičnin z uporabo standardiziranih metod, razpoložljivih podatkov in statističnega testiranja. V razvitih državah se v okviru množičnega vrednotenja za potrebe obdavčenja nepremičnin najpogosteje uporablja *metoda neposredne primerjave cen*, ki ocenjuje vrednost nepremičnine na podlagi primerjave z že prodano nepremičnino enakovredne uporabnosti.

Za boljšo natančnost ocene vrednosti po tej metodi je potrebna zadostna baza preteklih prodaj nepremičnin. Če takšne baze ni, se lahko uporabi *stroškovna ali dohodkovna metoda*. Ne glede na izbiro metode, so pri ocenjevanju nepremičnin pomembni vsaj trije glavni dejavniki: količina kot velikost nepremičnine, kakovost kot standard zgradbe in lega nepremičnine kot stopnja splošne udobnosti (Snežič, 2010, str. 12).

Ostali, prav tako pomembni dejavniki so še: ekonomski (uporaba zemljišč, povpraševanje po njih in cena), socialni dejavniki (rast populacije, dohodkovna raven prebivalstva), pravni dejavniki (urejenost zemljišč in stavb s pravnimi normami in okviri) in fizični dejavniki (dejavniki okolja, prostora in lokacije). Osnova za vse te dejavnike in končno vrednotenje nepremičnin je *prava informacija*, ki je zapisana v različnih registrih za evidentiranje nepremičnih objektov.

Najpogosteje se pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin pojavljajo že omenjene metode (Snežič, 2010, str. 12):

1. Prodajno primerjalna metoda – je najpogostejša in tudi najbolj znana metoda za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin. Pri tej metodi primerjamo nepremičnino, ki jo želimo oceniti, s podobno nepremičnino, ki je bila pred kratkim prodana ali je bila objavljena ponudba za nakup. Tržno vrednost tako ocenjujemo s prilagajanjem prodajnih cen primerjanih nepremičnin z upoštevanjem njihovih razlik. Te metode se običajno poslužujejo tudi nepremičninske agencije ali lastniki nepremičnin, ki le te prodajajo. S primerjavo cen na trgu nepremičnin ocenijo višino vrednosti svoje nepremične, ki pa jo v prodajnem postopku korigirajo glede na povpraševanje po njej.
2. Stroškovna metoda – temelji na logiki nadomestitvene vrednosti. Dobro informiran racionalen kupec bo za nepremičnino namreč pripravljen odšteti največ toliko, kot bi znašali minimalni stroški izgradnje nove nepremičnine z enako uporabno vrednostjo. Te metode se poslužuje veliko držav za določanje vrednosti zgradb, predvsem poslovnih in industrijskih objektov. Jo pa tudi pri nas uporabljajo fizične osebe, kadar se odločajo za nakup zemljišča in izgradnjo individualne hiše oz. za nakup do določene faze že narejene novogradnje. Pri tej metodi je pomembno, da se v ceno vključi tudi vrednost zemljišča in potrebne dokumentacije pri izgradnji objekta ter revalorizirana vrednost že izgrajene nepremičnine.
3. Dohodkovna metoda – jo uporabljamo pri oceni nepremičnin, ki prinašajo stalni dohodek. Najpogosteje z njo presojava vrednost objektov, ki jih dajemo v najem. Vrednost nepremičnine predstavlja v tem primeru znesek, ki ga je kupec

pripravljen plačati za pravice prejema vseh nadaljnjih čistih prihodkov nepremičnine, predstavlja torej ocenjeno sedanjo vrednost prihodnjih dohodkov.

### **5.1.1 MVN V SLOVENIJI**

Množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji ureja Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS. Št. 50/2006) in je v pristojnosti Urada za množično vrednotenje nepremičnin v okviru Geodetske uprave RS.

Urad kot strateške cilje na področju množičnega vrednotenja nepremičnin navaja (GURS, 2011):

- razvoj, vzpostavitev, implementacija, vodenje in vzdrževanje sistema množičnega vrednotenja nepremičnin za potrebe obdavčenja nepremičnin in za druge javne namene;
- uspešno in učinkovito izvajanje nalog, povezanih s pripisom vrednosti nepremičninam;
- vzpostaviti evidenco kakovostnih podatkov o dogajanjih na nepremičninskem trgu, predvsem podatkov, povezanih s tržnimi cenami in najemninami nepremičnin.

Z doseganjem teh ciljev se bodo zagotovili potrebni podatki za obdavčitev nepremičnin po novem Zakonu o davku na nepremičnine. Urad izvaja naloge generalnega vrednotenja nepremičnin (priprava kriterijev in meril za množično vrednotenje, modelov vrednotenja, indeksov vrednosti nepremičnin...) in naloge pripisa vrednosti (pridobivanje podatkov o nepremičninah zaradi pripisa vrednosti ter evidenca trga nepremičnin).

Geodetska uprava RS je v popisu nepremičnin, ki je trajal od dec 2006 do dec 2007, zajela nekaj več kot 1,78 milijona oz. dobrih 95 % stavb in delov stavb v državi. Do junija 2009 je vzpostavila register nepremičnin, v katerem so zbrani podatki iz popisa ter iz javnih evidenc in drugih zbirk (Gekos, 2011).

Model množičnega vrednotenja se je oblikoval v naslednjih korakih (Snežič, 2010, str. 11):

- kategorizacija nepremičnin glede na vrsto uporabe (poznamo štiri temeljne kategorije objektov vrednotenja: stanovanjski, kmetijski, poslovni in industrijski),
- statistična ocena (vpliv dejavnikov na vrednost nepremičnine računamo z regresijsko analizo),
- ureditev vrednostnih tabel in razredov.

Rezultate popisa, v katerem so bili zajeti podatki o lastništvu in vrednosti nepremičnine, je začel Urad pošiljati lastnikom nepremičnin že leta 2009. Gre za 1,2 milijona lastnikov 6 milijona nepremičnin v Sloveniji (Statistika obveščanja, 2011). Po prejemu obvestil so lahko lastniki posredovali pripombe na poskusno izračunano vrednost nepremičnin ter spremenili nekatere podatke o nepremičninah, ki ne izkazujejo dejanskega stanja. Prav tako so lahko podali pripombe v zvezi z izkazanim lastništvom nepremičnin.

Podatki o vrednostih nepremičnin so objavljeni na spletni strani GURS, kjer so navedene tudi vrednostne tabele, točkovalniki, primer izračuna in model vrednotenja nepremičnin. Tako je npr. kot tipična stanovanjska nepremičnina navedeno stanovanje velikosti 50 m<sup>2</sup> z balkonom, v tri in več stanovanjski stavbi, ki je neobnovljena, stara 30 let, brez dvigala. Vrednost takšne nepremičnine v centru Maribora je ocenjena na 81.000 eur, v centru Celja je enaka nepremičnina ocenjena na 73.100 eur, v Ljubljani pa na 160.600 eur.

Po obdelavi pripomb, ki jih bodo posredovali Uradu lastniki nepremičnin (vse spremembe in dopolnitve podatkov so se zbirale do 25.01.2011), se bo pripravil oz. popravil predlog modela vrednotenja. Tega mora nato sprejeti vlada in ga objaviti z uredbo. Po objavi modelov bo vsem nepremičninam v Sloveniji pripisana vrednost. Združenje ocenjevalskih podjetij (ZOP), ki je nastalo pod okriljem GZS in združuje predstavnike družb, ki se profesionalno ukvarjajo z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin, je ob izteku roka za oddajo pripomb na poskusno vrednost nepremičnin v procesu MVN podalo svojo oceno vrednotenja.

V ZOP-u so mnenja, da je vrednotenje potekalo zelo dobro, še posebej glede na to, da se tovrstno vrednotenje izvaja prvič po 20-tih letih in zajema analitično težko obdobje od 2007 do 2010, v katerem se je ravno zamenjal nepremičninski cikel z vrhom v prvem četrtletju 2008 in drastičnim padcem cen leta 2010 (Pavlin, 2011, str. 9). Opozorili so še na dejstvo, da obvestilo iz MVN ni cena, po kateri se bo s posamezno nepremičnino trgovalo, ampak je le ena od vrednosti, ki se jo da oceniti na podlagi zakona in pravil stroke. Ministrstvo za finance je 26. maja objavilo predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

### 5.1.2 REGISTER NEPREMIČNIN

Register nepremičnin (REN) je javna zbirka podatkov o vseh nepremičninah v Sloveniji, ki odražajo dejansko stanje v naravi. Nastal je na podlagi množičnega zajema nepremičnin – predvsem popisa v letih 2006 in 2007.

V Registru nepremičnin so zbrani podatki o:

- zemljiščih, evidentiranih v zemljiškem katastru,
- stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb,
- vseh ostalih nepremičninah, ki še niso evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb.

Poleg osnovnih tehničnih podatkov o nepremičninah so v registru nepremičnin še podatki o posplošenih tržnih vrednostih posameznih nepremičnin. V registru so vpisani tudi podatki o osebah, ki so najbolj verjetno lastniki nepremičnin. Predvsem to velja za stanovanja, in druge dele stavb, ki lastništva nimajo vpisanega v zemljiško knjigo. Za posamezne nepremičnine se v REN vodijo naslednji podatki:

**Tabela 2: Podatki iz evidence 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: Geodetska uprava RS (2008, str. 5).

Podatki, ki se vodijo v Registru nepremičnin, so prevzeti iz obstoječih javnih evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb, centralnega registra prebivalstva ...) in dopolnjeni s podatki popisa nepremičnin. Vzdrževanje podatkov se izvaja na osnovi prevzema

sprememb iz javnih evidenc, s terenskimi ogledi in meritvami, z uporabo aeroposnetkov in drugih metod inventarizacije, pa tudi na osnovi podatkov, ki jih posredujejo lastniki, uporabniki nepremičnin. REN je tako vzporedna evidenca nepremičnin do sedaj obstoječim evidencam. Ker se podatki v dosedanjih evidencah (katastrih) urejajo predvsem na podlagi elaboratov in upravnih postopkov, so spremembe relativno zapletene in drage, kar ima za posledico, da ne odražajo povsod dejanskega stanja. REN pa naj bi to vrzel odpravil.

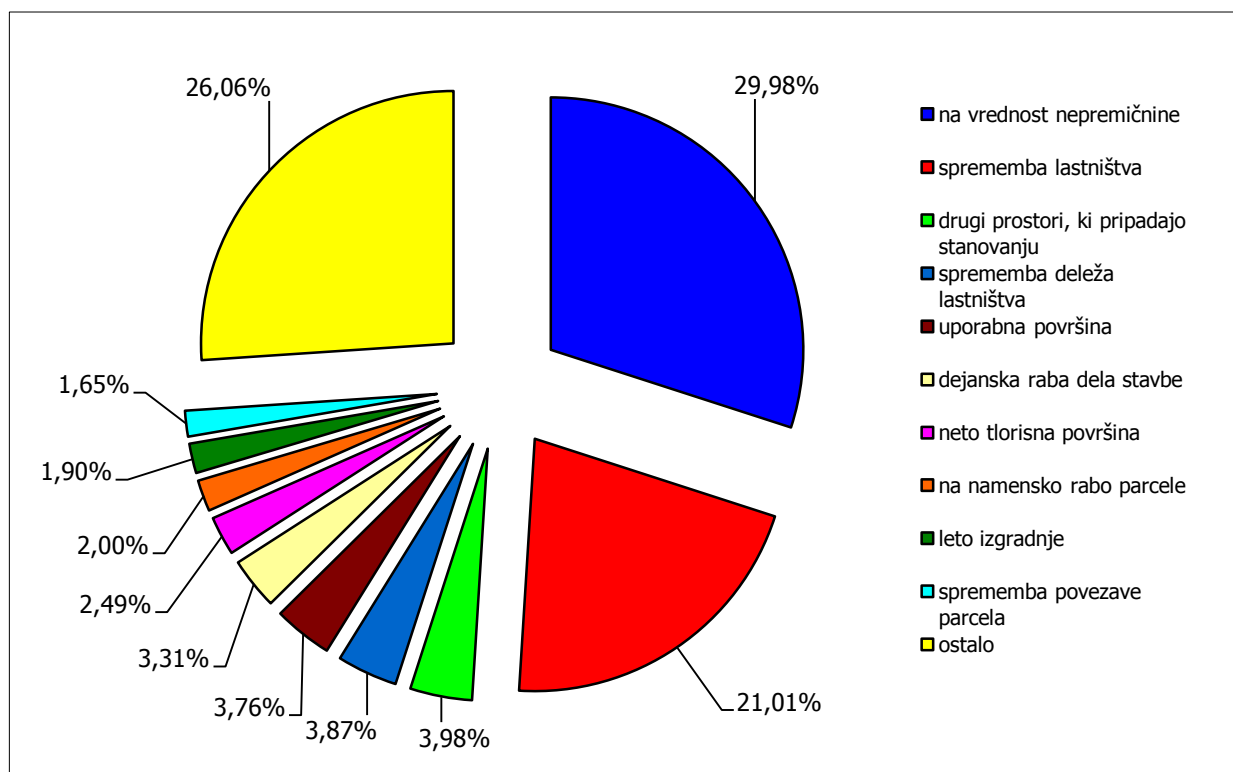
Potrebno je biti pozoren na dejstvo, da *urejeni podatki v REN ne dajejo pravne varnosti*, to lahko uredimo le z ureditvijo podatkov v zemljiškem katastru, katastru stavb in zemljiški knjigi. Ti podatki so v obliki spletne aplikacije dostopni vsakomur. Trenutno je stanje podatkov urejeno na dan 15.06.2010. Po zaključku obdelav posredovanih pripomb in predlogov, katere so lastniki posredovali v projektu obveščanja, pa se bodo podatki osvežili (GURS, 2011).

## 5.2 IZKAZANI PROBLEMI V SISTEMU MVN

V objavljenem predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, Ministrstvo za finance navaja, da so bile podane pripombe in predlogi za spremembe le za okoli 7% vseh nepremičnin, od tega na izračunano vrednost le okoli četrtnina (kar je približno 110 tisoč nepremičnin). Rezultat je glede na izkušnje drugih držav ob uvajanju podobnega sistema nadpovprečno dober. Točneje, pripombe so bile podane na (Ministrstvo za finance, 2011):

- 1.249.818 podatkov o nepremičninah,
- 417.328 nepremičnin.

**Slika 2: Struktura sprememb in pripomb**



Vir: Ministrstvo za finance, 2011.

## 5.2.1 PROBLEM VREDNOSTI NEPREMIČNIN

V procesu MVN so bila lastnikom poslana obvestila o posplošeni tržni vrednosti za okoli 6,1 milijon nepremičnin, z okoli 84 milijoni podatkov. Po prvih podatkih, objavljenih 26.01.2011 je GURS prejel okoli 1,2 mio pripomb in sprememb podatkov o skupaj 417.000 nepremičninah. Od tega se naj bi 28% pripomb nanašalo na vrednosti nepremičnin in 18% na podatke o lastništvu nepremičnin (Pavlin, 2011, str. 9).

Ostale pripombe so bile podane na: druge prostore, ki pripadajo stanovanju; spremembe deleža lastništva; uporabno površino in dejansko rabo dela stavbe (po približno 4% za vsako kategorijo). Približno po 2% pripomb je bilo namenjenih: neto tlorisni površni; spremembi povezave parcela-stavba; pripombe so bile tudi na namensko rabo parcele in na leto izgradnje nepremičnine (Ministrstvo za finance, 2011). Po prejemu vseh pripomb in njihovi obdelavi, je Ministrstvo za finance v Predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah MVN podal analizo le teh.

Pripombe in predloge za spremembe glede *vrednosti nepremičnin*, je Geodetska uprava prejela le za okoli 1,75% ocenjenih nepremičnin. Glede na izkušnje drugih držav v enakih primerih, je rezultat presenetljivo dober. Kljub temu so se pristojni za oblikovanje modelov za posplošeno vrednotenje nepremični odločili, da bodo nekatere modele vrednotenja, do priprave končnih modelov, še popravili (Ministrstvo za finance, 2011).

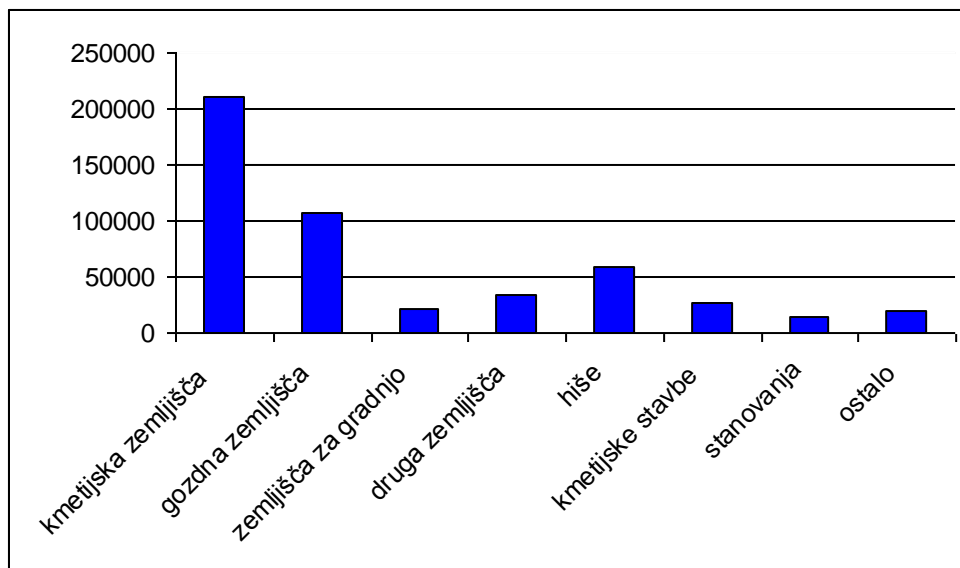
To so modeli za vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč, stavb za namene kmetijstva, novozgrajenih nepremičnin in modeli za vrednotenje nepremičnin, ki se pojavljajo predvsem na najemnem trgu. Analiza pripomb je pokazala, da model vrednotenja za zemljišča premalo upošteva neugodne naravne danosti, zato so bila zemljišča v območjih težjih pridelovalnih razmer (večje nadmorske višine, zahteven nagib itd.) v poskusnem vrednotenju praviloma precenjena.

Ob izvajanju postopkov generalnega vrednotenja in ob razvoju postopka pripisovanja vrednosti posameznim nepremičninam se je izkazalo, da v številnih primerih posplošene tržne vrednosti posamezne nepremičnine ni mogoče določiti z enim samim modelom vrednotenja, saj so nepremičnine pogosto sestavljene iz delov, ki imajo različno namensko in dejansko rabo. V takih primerih se bo za določitev posplošene tržne vrednosti celotne nepremičnine uporabilo več modelov, npr. en model za zemljišče in drug za stavbo, vrednost pa se bo določila kot vsota vrednosti posameznih delov.

Večina prispelih pripomb, več kot 75%, se je nanašala na vrednost vseh vrst zemljišč, predvsem kmetijskih, gozdnih in zemljišč namenjenih gradnji. Ostale pripombe so se v večji meri nanašale na vrednost stanovanjskih hiš, kmetijskih stavb in najmanj, na vrednost stanovanj. V preostalih 4% prispelih pripomb so zajete pripombe na: vrednost garaž, pozidanih zemljišč, zidanic, lokalov, pisarn itd. Od skupno 495.105 prispelih pripomb, ki so se nanašale na vrednost nepremičnine, so lastniki nepremičnin v 7.343 primerih oporekali, da je vrednost prenizka.



**Slika 3: Pripombe na vrednost nepremičnin, glede na njihovo vrsto**



Vir: Ministrstvo za finance, 2011.

Smotrnost izvajanja evidentiranja nepremičnin v RS je revidiralo računsko sodišče (2011), ki je v svojem poročilu podalo svoje ugotovitve. Glede popolnosti in kakovosti podatkov registra je računsko sodišče ugotovilo, da obstaja tveganje, da v popisu nepremičnin niso bile evidentirane vse nepremičnine. Pri tistih nepremičninah, ki so evidentirane, je računsko sodišče ugotovilo, da je geodetska uprava spreminjala podatke o lastnostih nepremičnin zgolj na podlagi predvidevanj o dejanskem stanju in ne na podlagi izvedenih terenskih ogledov ali uporabe vprašalnika.

Nadalje se je v revizijskem postopku izkazalo, da je v registru nepremičnin skupno 190.735 nepremičnin, ki nimajo pripisane vrednosti. Od tega je 77.808 takšnih, ki jim zaradi pomanjkljivih podatkov ni bilo mogoče izračunati njihove vrednosti, 112.927 nepremičnin pa je imelo pripisano vrednost nič<sup>5</sup>.

Računsko sodišče ocenjuje, da register ne odraža dejanskega stanja nepremičnin v naravi. Menijo, da se Geodetska uprava navedenih težav in tveganj zaveda, vendar nima izdelanega sistematičnega pristopa k odpravi napak in zmanjševanju zaznanih tveganj, ki vplivajo na popolnost in kakovost podatkov v registru. Računsko sodišče zato priporoča Geodetski upravi, naj po izvedbi ukrepov pripravi analizo stanja v registru, ki bo podlaga za nadaljnje priprave načrtov ukrepanja. Ministrstvu pa priporoča, da redno spremlja izvajanje ukrepov za izboljšanje popolnosti in kakovosti podatkov v registru nepremičnin, ter po potrebi sprejema korektivne ukrepe, da bo register odražal dejansko stanje nepremičnin v naravi.

<sup>5</sup> Pojasnilo GURS: to so nepremičnine, pri katerih naj bi bila njihova vrednost že upoštevana pri drugi nepremičnini. Tipični primer so zemljišča, na katerih stoji stavba in je vrednost zemljišča upoštevana že pri stavbi oziroma delu stavbe.

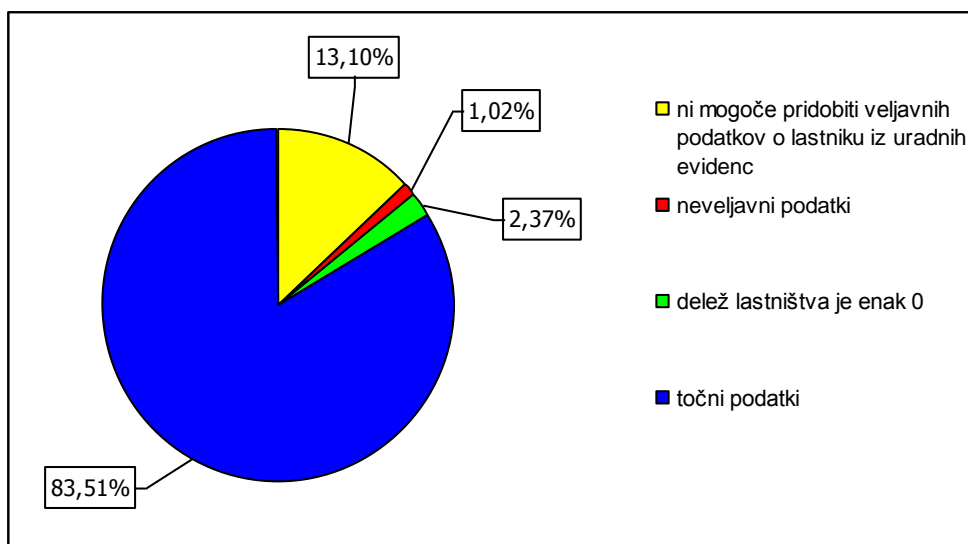
## 5.2.2 PROBLEM LASTNIŠTVA NEPREMIČNIN

Združenje ocenjevalskih podjetij je takoj po izteku roka za oddajo pripomb in predlogov na MVN opozorilo, da država ocenjuje vse nepremičnine kot da so urejene, dostopne in imajo vse gradbena dovoljenja. MVN je tudi pokazal, da naša evidenca nepremičnin ni urejena, da še ni v zavezi lastnikov nepremičnin, da je nepremičnina dobrina, za katero moramo skrbeti. Do izraza je prišlo neurejeno stanje lastništva nepremičnin, ki izhaja že iz zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb (Pavlin, 2011, str. 9)

V procesu množičnega vrednotenja nepremičnin, je bilo po navedbah Ministrstva za finance podanih 262 tisoč pripomb in predlogov glede izkazanega lastništva nepremičnin, kar je 4,3% glede na število vseh nepremičnin v Sloveniji. Mnenje računskega sodišča je drugačno. Pri revizijskem postopku je, med drugim, tudi kakovost podatkov o lastnikih in deležu lastništva (Računsko sodišče, 2011, str. 48). Skladno z Zakonom o MVN je lastnik nepremičnine oseba, za katero se v registru nepremičnin vodi podatek o lastništvu.

V reviziji se je ocenjevala kakovost podatkov za lastnike nepremičnin, vpisanih v register na dan 15.06.2010, na podlagi podatkov o matični številki (za pravno ali fizično osebo, ki samostojno opravlja dejavnost) oz. EMŠO (pri fizičnih osebah). Podatki o lastnikih so se v register prevzemali iz Centralnega registra prebivalcev, ki ga vodi Ministrstvo za notranje zadeve (podatki EMŠO), iz Poslovnega registra Slovenije, ki ga vodi AJPES (za pravne in fizične osebe RS) ter iz evidenc o matičnih številkah skladno z Zakonom o zemljiški knjigi (za tuje pravne osebe). Sodišče je preverjalo ali so podatki o lastnikih v registru veljavni, kar pomeni, da v omenjenih evidencah obstajajo. Ugotovitve računskega sodišča so sledeče:

**Slika 4: Delež veljavnih in neveljavnih zapisov o lastnikih v registru nepremičnin**



Vir: Računsko sodišče Republike Slovenije, 2011.

Vseh zapisov o lastnikih je bilo 9.947.904, kar je več, kot je nepremičnin, saj je veliko nepremičnin v solastništvu. Napaka pri podatku enega lastnika se odraža na vseh zapisih, kjer je oseba evidentirana kot lastnik nepremičnine. Pri 13,1% zapisih o lastnikih (približno 1,3 mio zapisov) ni mogoče pridobiti veljavnih podatkov o lastniku iz zgoraj naštetih evidenc. Največji delež napačnih zapisov predstavljajo začasne matične številke oz. EMŠO,

ki jih na izpostavah geodetske uprave v register zapišejo, če nimajo veljavnih podatkov (takšnih primerov je bilo 1.197.146).

Več kot 1% oz. 101.412 ostalih zapisov, ki naj bi vsebovali točne podatke o matični številki oz. EMŠO, ni veljavnih. Pri podatkih, kjer je mogoče identificirati lastnika nepremičnine (86,9%), je delež lastništva enak nič pri 235.922 zapisih, kar predstavlja 2,4 odstotka vseh zapisov o lastnikih (pojasnilo GURS-a: za te nepremičnine delež lastništva ni določen v zemljiški knjigi ali pa stranka v popisu ni posredovala tega podatka).

Ti zapisi predstavljajo:

- 292.374 različnih lastnikov (24,7% od 1.186.022 različnih lastnikov) in
- 822.563 različnih nepremičnin (13,5% od 6.103.593 različnih nepremičnin).

Na podlagi Revizijskega poročila mora GURS v roku 90 dni od prejema poročila predložiti računskemu sodišču odzivno poročilo, v katerem bo opredeljen izkaz popravljalnih ukrepov. Izkaz mora obsegati navedbo ukrepov in ustrezna dokazila o izvedenih popravljalnih ukrepih za odpravo ugotovljenih nepravilnosti oziroma nesmotrnosti. V načrtu mora biti opredeljeno, s katerimi ukrepi bo GURS zagotovil, da so v registru nepremičnin evidentirani vsi in samo tisti podatki, ki jih določajo pravne podlage (to mora biti urejeno najkasneje do 31.12.2011).

Opredeljen mora biti tudi načrt ukrepov za izboljšanje popolnosti in kakovosti podatkov v registru nepremičnin, ki naj vsebuje vsaj:

- navedbo predvidene metode in tehnike inventarizacije prostora,
- časovni rok za pričetek in zaključek aktivnosti ter
- navedbo odgovorne osebe za izvedbo ukrepa.

Računsko sodišče bo preverilo zadovoljivost sprejetih popravljalnih ukrepov in po potrebi opravilo tudi revizijo odzivnega poročila.

## 6 PRIMERJAVA PRIHODKOV OD DAVKOV NA NEPREMIČNINE

### 6.1 PRIHODKI OD DAVKOV NA NEPREMIČNINE DANES

Med občinske prihodke iz naslova dajatev na nepremičnine spadajo:

- davek na premoženje,
- nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in
- pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest.

Ti prihodki predstavljajo le manjši delež vsemi med prihodki občin v Sloveniji, v obdobju od leta 2007 do leta 2009 so se gibali okoli 8,3%. Večinski del teh prilivov je iz naslova nadomestila za uporabo stavnega zemljišča. Na občinskem nivoju, sicer na ravni celotne Republike Slovenije, NUSZ (od pravnih in fizičnih oseb) predstavlja nekaj več kot 7% vseh prihodkov, deleža davka na premoženje in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest pa sta približno enaka.

Največji prihodki od pristojbin za vzdrževanje gozdnih cest so bili v letu 2009 v Kočevju, 139 tisoč eur, drugod po Sloveniji pa so te pristojbine bistveno manjše. Skoraj polovico manj pristojbin je bilo pobranih v Ilirski Bistrici, sledita Idrija in Črna na Koroškem, najmanj oz. nič pa npr. v Piranu, Izoli, Markovcih, Hajdini... Med davčnimi prihodki občin prihodki iz naslova davkov na nepremičnine predstavljajo okoli 13% teh prihodkov. Med davčnimi prihodki države pa v enakem obdobju predstavljajo le okoli 2%.

**Tabela 3: Prihodki občin iz naslova dajatev na nepremičnine**

		v 000 eur		
		2007	2008	2009
1	KONSOLIDIRANI PRIHODKI PRORAČUNA	14.006.087	15.339.211	14.404.022
2	davčni prihodki države	7.052.407	7.685.338	6.554.054
3	SKUPNI PRIHODKI OBČIN	1.710.495	1.875.187	2.033.012
4	davčni prihodki občine	1.155.937	1.210.480	1.295.240
5	<b>DAVKI NA NEPREMIČNINE SKUPAJ (DN)</b>	<b>142.380</b>	<b>157.236</b>	<b>167.974</b>
6	davek od premoženja	3.756	3.770	3.932
7	NUSZ	137.102	150.942	161.838
8	pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest	1.521	2.523	2.205
	DN v davčnih prihodkih države <b>(5/2)</b>	2,02%	2,05%	2,56%
	DN v skupnih prihodkih občin <b>(5/3)</b>	8,32%	8,39%	8,26%
	DN v davčnih prihodkih občin <b>(5/4)</b>	12,32%	12,99%	12,97%

Vir: Ministrstvo za finance (2010, str. 2).

## 6.2 PRIHODKI OD NOVEGA DAVKA NA NEPREMIČNINE

Zakon o davku na nepremičnine še ni bil sprejet, vendar so bile simulacije za izračun davka že narejene, najverjetneje pa se bodo pred samim sprejetjem Zakona še dodatno korigirale. Vrednost novega davka predstavlja posplošena tržna vrednost posamezne nepremičnine pomnožena z davčno stopnjo, ki bo v prvem letu določena s strani Ministrstva za finance, kasneje pa jo bodo lahko določale občine samostojno. Mišljeno je, da bi država predpisala le spodnjo mejo davka, zgornje meje pa ne.

**Tabela 4: Zbirni podatki po vrstah nepremičnin**

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost v 000 eur	Struktura vrednosti (%)	število enot	struktura v skupnem število (%)
stanovanjske	82.611.943	54,26%	838.836	10,98%
industrijske	6.318.934	4,15%	32.359	0,42%
poslovne	13.770.048	9,04%	93.902	1,23%
druge	6.528.849	4,29%	74.087	0,97%
kmetijske stavbe	1.182.954	0,78%	490.188	6,42%
kmetijska zemljišča	12.459.488	8,18%	3.056.466	40,01%
gozdna zemljišča	6.101.012	4,01%	1.525.438	19,97%
ostala zemljišča	22.976.970	15,09%	1.520.607	19,91%
oprostitve	303.286	0,20%	7.214	0,09%
<b>SKUPAJ (deli stavb in zemljišča)</b>	<b>152.253.483</b>	100,00%	<b>7.639.097</b>	100,00%
<b>SKUPAJ (deli stavb in oprostitve)</b>	<b>110.716.013</b>	72,72%	<b>1.536.586</b>	20,11%
<b>SKUPAJ ZEMLJIŠČA</b>	<b>41.537.470</b>	27,28%	<b>6.102.511</b>	79,89%
<b>SKUPAJ KMETIJSTVO (deli stavb in zemljišča)</b>	<b>19.743.454</b>	12,97%	<b>5.072.092</b>	66,40%

Vir: REN v Ministrstvo za finance (2010, str. 6).

Preden je Ministrstvo za finance predlagalo davčne stopnje po posameznih občinah, je naredilo analizo sedanje ravni obdavčitve. Naredil se je:

- izračun efektivnih davčnih stopenj po vrstah nepremičnin (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča/posplošena tržna vrednost),
- izračun povprečnih stopenj za posamezne vrste nepremičnin po občinah,
- izračun povprečnih stopenj za posamezne vrste nepremičnin po povprečnih vrednostnih ravneh občin in
- izračun povprečnih stopenj za posamezne vrste nepremičnin po vrednostnih ravneh.

Povprečne efektivne stopnje po občinah se razlikujejo glede na namen nepremičnine. Za stanovanjske enote je izračunana 0,077 povprečna efektivna stopnja (maksimalna je 0,341 in minimalna 0,003), za industrijske objekte je povprečna efektivna stopnja 0,267 (maksimalna 2,959 in minimalna 0,010) ter za poslovne nepremičnine 0,142 (maksimalna 0,907 in minimalna 0,002).

Občine z najvišjimi vrednostmi stanovanjskih nepremičnin imajo v povprečju nižje efektivne stopnje obdavčitve in obratno. Občine z največ vrednimi stanovanji imajo najvišjo obremenitev za zavezanca ob najnižji efektivni davčni stopnji in obratno. Predlagane davčne stopnje po občinah so določene tako, da se ohrani povprečna raven obdavčitve posameznih nepremičnin. Vendar to predstavlja ohranitev nesorazmerij in tudi povečanje ali zmanjšanje prihodkov občin glede na pretekla leta. Ministrstvo za finance ocenjuje, da se ob upoštevanju povprečne efektivne stopnje za posamezno občino obremenitve na posamezno nepremičnino ne bodo bistveno spremenile.

**Tabela 5: Simulacija za stanovanjske površine**

	znesek v 000 eur
vrednost	83.265.512
<b>zdajšnji prihodek (ocena)</b>	<b>43.177</b>
<b>stopnje iz osnutka zakona</b>	<b>43.447</b>

Vir: Ministrstvo za finance (2010, str. 7).

Na podlagi teoretične raziskave v prejšnjem poglavju in narejene simulacije za stanovanjske površine lahko sklepamo, da davek na nepremičnine dejansko ne predstavlja splošno zvišanje obdavčitve stanovanjskih nepremičnin. S tem smo potrdili prvo hipotezo, ki se je glasila:

- Davek na nepremičnine ne predstavlja splošno zvišanje obdavčitve nepremičnin. Gre zgolj za nadomestitev sedanjih dveh dajatev (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in davek od premoženja) z enotno sodobno dajatvijo, ki bo po predlogu zakona ostala prihodek občin.

## 7 DAVEK NA NEPREMIČNINE NA HRVAŠKEM

Zaradi različnih okoliščin se včasih odločimo za nakup ali najem nepremičnine v tujini. V takšnih primerih je potrebno upoštevati zakonodajo države, v kateri kupujemo nepremičnino, zato je smiselno, da si poiščemo strokovno pomoč. Pri nas obstaja kar nekaj nepremičninskih agencij, ki se ukvarjajo s posredovanjem nepremičnin v tujini. Nepremičnine v Republiki Hrvaški so zaradi svoje bližine, skupne zgodovine, ter predvsem slavne jadranske obale, aktualne za nakup že ves čas od osamosvojitve Slovenije.

Junija 2006 so med Slovenijo in Hrvaško začela potekati intenzivna diplomatska pogajanja na temo nakupa nepremičnin s strani državljanov RS na Hrvaškem. Rezultat pogajanj je bila diplomatska nota hrvaškega zunanjega ministrstva, ki jo je Ministrstvo za zunanje zadeve Republike Slovenije prejelo 26.03.2007. Z noto je Hrvaška potrdila obstoj vzajemnosti glede pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah za slovenske državljane.

Pred potrditvami načel vzajemnosti, so si tujci, med njimi tudi slovenski državljani, nepremičninski trg 'odprli' sami, saj so precej spretno izkoriščali luknje v hrvaški zakonodaji. Zanje so kupovali sorodniki, prijatelji ali znanci s hrvaškim državljanstvom, bodisi so pogodbe o nakupu sklepali zunaj Hrvaške, bodisi so ustanavljali podjetja na Hrvaškem, ki so lahko brez omejitev kupovala nepremičnine (Kajzer, 2009). Hrvaška je s sporazumom o vzajemnosti izrazila pripravljenost, da slovenskim državljanom omogoči nakup nepremičnin na Hrvaškem. To je bila pripravljena storiti pod enakimi pogoji, pod katerimi lahko hrvaški državljani kupujejo nepremičnine v Sloveniji.

Prvega februarja 2009 pa je stopila v veljavo odredba (člen 60/2) iz sporazuma o stabilizaciji in pridruženju, ki je državljane EU in njihova podjetja popolnoma izenačila s hrvaškimi pri nakupu nepremičnin (Delta net, 2011). Sprostitev trga nepremičnin je sicer del stabilizacijsko-pridružitvenega sporazuma med EU in Republiko Hrvaško, ki je bil sklenjen 02.02.2005. Takrat se je Hrvaška zavezala, da bo glede nakupa nepremičnin v štirih letih poenotila pravice državljanov EU-ja s pravicami hrvaških državljanov. Od februarja 2009 dalje torej slovenskim in ostalim državljanom EU ni več potrebno zaprositi za dovoljenje za nakup nepremičnin na hrvaškem pravosodnem ministrstvu.

Iz novega Zakona o lastnini (Zakon o lastništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine RH, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09) so na osnovi 358a člena izvzeta kmetijska zemljišča ter naravna območja, ki jih posebej ščiti Zakon o zaščiti narave (Zakon o zaščiti prirode, Narodne novine RH, broj 70/05, 139/08, 57/11) in za katere je Hrvaška zahtevala 12 let prehodnega obdobja. Državljanji EU so tako izenačeni s hrvaškimi državljani, medtem ko za državljane držav izven EU omejitve še naprej veljajo. Po podatkih Državnega zavoda za statistiko RH, nepremičnine na Hrvaškem poseduje 70.000 tujcev. Vendar se uradni podatki razlikujejo od dejanskih, saj so v preteklosti številni tujci kupovali nepremičnine preko podjetij ali pa so jih zanje kupovali hrvaški državljani (Kvintet, 2009).

Po navedbah nepremičninskih agencij na Hrvaškem slovenski kupci najraje kupujejo nepremičnine čim bliže slovenski meji. Izstopajo Savudrija, Zabratija, Novigrad, Poreč, ter ostali kraji v hrvaški Istri. Slovenci se največ odločajo za nakup apartmajev oz. stanovanj, ki so od morja oddaljeni manj kot 1 km. Cene nepremičnin, ki se zdijo Slovencem še sprejemljive, se gibljejo med 2000-2500 eur, v primeru, da so apartmaji

oddaljeni od obale več kot 1 km, pa je najvišja sprejemljiva cena do 1500 eur/m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

Nepremičnine na Hrvaškem so obdavčene s podobnimi dajatvami kot nepremičnine v Sloveniji. Davki, ki so predmet lastništva oz. poslovanja z nepremičninami na Hrvaškem so:

- davek na dodano vrednost (ureja Zakon o porezu na dodano vrijednost – ZPDV, Narodne novine RH, broj 47/95, 106/96,, 164/98, 105/99, 54/00, 73/00, 127/00, 86/01, 48/04, 82/04, 90/05, 76/07, 87/09, 94/09),
- davek na promet nepremičnin (ureja Zakon o porezu na promet nekretnina – ZPPN, Narodne novine RH, broj 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11),
- davek na hiše za počitek (ureja Zakon o financiranju jedinica lokalne uprave i područne (regionalne) samouprave – ZFJLPS, Narodne novine RH, broj 117/93, 69/97, 33/00, 73/00, 127/00, 59/01, 107/01, 117/01, 150/02, 147/03, 132/06, 26/07, 73/08),
- davek na dediščine in darila (ureja Zakon o financiranju jedinica lokalne uprave i područne (regionalne) samouprave – ZFJLPS) in
- davek na dohodek iz naslova premoženja in premoženjskih pravic (ureja Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine RH, broj 177/04, 73/08, 80/10).

Vsi omenjeni zakoni, kot tudi njihove dopolnitve in spremembe so objavljeni v Narodnih novinah, službenem listu Republike Hrvaške. Za potrebe diplomske naloge si bom pomagal s prečiščenimi besedili zakonov, kot so objavljeni na spletni strani Poslovnega foruma, oz. na spletni strani Zakon.hr.

## **7.1 DAVKI OB NAKUPU NEPREMIČNINE**

Pri prometu z nepremičninami, ne glede na to, ali smo v vlogi prodajalca ali kupca, se moramo držati ustaljenih postopkov pri izvajanju nepremičninskih transakcij na Hrvaškem in spoštovati ustaljene principe poslovanja. Pri tem je zelo pomembno, da se striktno držimo veljavnih zakonskih predpisov Republike Hrvaške. V samem procesu nakupa nepremičnin na Hrvaškem se pojavljata dva davka in sicer davek na dodano vrednost in davek na promet z nepremičninami.

Razmejitev, katere nepremičnine oz. njihovi deli, so obdavčene skladno z Zakonom o davku na dodano vrednost in katere skladno z Zakonom o davku na promet nepremičnin, določata oba zakona ter Pravilnik o davku na dodano vrednost (Pravilnik o porezu na dodano vrijednost – PPDV, Narodne novine RH, broj 60/96, 113/97, 7/99, 112/99, 119/99, 44/00, 63/00, 80/00, 109/00, 54/01).

### **7.1.1 DAVEK NA DODANO VREDNOST**

Zakon o porezu na dodano vrijednost (ZPDV) se je začel uporabljati 01.01.1997. Davek iz tega naslova spada med državne prihodke. Zaračunava se na vse vrste dobave blaga, med drugim tudi na novo izgrajene zgradbe. Iz obračuna PDV-ja je izvzet promet z gradbenimi (že izgrajenimi in neizgrajenimi) in kmetijskimi zemljišči (ZPDD, člen 3).

Zavezanec za plačilo davka je vsak podjetnik, to je pravna ali fizična oseba, ki samostojno in trajno opravlja svojo dejavnost z namenom ustvarjanja dobička in je v preteklem koledarskem letu ustvaril več kot 85.000 kun prometa. Promet z novo izgrajenimi nepremičninami je obdavčen z 22% davčno stopnjo. Za novo zgrajeno nepremičnino se



smatrajo skoraj vse nepremičnine, zgradbe in njihovi deli, ki so bile zgrajene ali plačane po 31.12.1997 (9. člen PPDV).

V primeru nakupa nepremičnine od pravne osebe se torej plača 22% PDV od vrednosti nepremičnine, na vrednost pripadajočega zemljišča in komunale (parkirišče, komunalna ureditev) se plača 5% davek na promet nepremičnin. Na hrvaškem namreč nimajo opcije znižane davčne stopnje za stanovanja, ki so del socialne politike, tako kot je v Sloveniji.

V nekaterih primerih se pri prometu z novozgrajenimi nepremičninami zaračuna samo davek na promet nepremičnin, in sicer kadar je (Mijatovič, 2004, str 21):

- prodajalec fizična oseba, ki ni zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost,
- prodajalec pravna oseba, vendar ni zavezanec za PDV,
- prodajalec ustanova, ki je oproščena plačila PDV-ja (banke, zavarovalnice..).

Osnovo za PDV predstavlja tržna vrednost nove nepremičnine, od katere se odšteje vrednost zemljišča in ostali stroški, ki nastanejo ob komunalni ureditvi zemljišča. Zaradi ločevanja obdavčitve zemljišča in objekta ob prodaji oz. nakupu nepremičnine, mora biti v kupoprodajni pogodbi ločeno izkazana vrednost za vsak del posebej.

V primeru nakupa rabljene nepremičnine od pravne osebe (zgrajena pred letom 1997), pa se plača na celotno vrednost le 5% davek na promet nepremičnin. V primeru nakupa nepremičnine od fizične osebe, ne glede na to, ali je nova ali rabljena, se PDV ne obračuna, pač pa se obračuna le 5% davek na promet nepremičnin.

### **7.1.2 DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN**

#### *Predmet obdavčitve*

Predmet obdavčitve skladno z ZPPN je promet z nepremičninami. Kot promet z nepremičninami se smatra vsakršna pridobitev lastništva nepremičnine (v nadaljevanju pridobivanje nepremičnine) v Republiki Hrvaški.

Za pridobitev lastništva se smatra:

- nakup s kupoprodajno pogodbo,
- dedovanje,
- pridobitev kot darilo,
- vnos in odvetje nepremičnin iz poslovnih družb,
- pridobitev nepremičnin v postopku likvidacije ali stečaja,
- pridobitev na temelju sklepa sodišča ali drugega organa itd.

Nepremičnine, v smislu tega zakona, so zemljišča (kmetijska, gradbena in druga) in zgradbe ter njihovi deli (stanovanjske, poslovne in druge). Iz obdavčitve po tem zakonu je izvzet promet z novozgrajenimi nepremičninami, ki so obdavčene skladno z Zakonom o PDV. V primeru, da si novi lastnik novozgrajene nepremičnine ni mogel odbiti zaračunanega davka na dodano vrednost kot vstopni davek, so te zgradbe v nadaljnjem prometu predmet obdavčitve ZPPN. To velja za celotno vrednost objekta, oz. samo za delno, v odvisnosti od višine odbitega DDV s strani lastnika iz prejšnjega stavka.

#### *Davčni zavezanec*

Pri prometu z nepremičninami, kjer se obračunava davek na promet nepremičnin, so domače in tuje fizične ali pravne osebe praviloma izenačene, razen če ni drugače

dogovorjeno z mednarodnimi dogovori. Zavezanec za plačilo tega davka je načeloma kupec nepremičnine (6. člen). Vendar je lahko zavezanec za plačilo davka tudi vsak drug udeleženec pri prometu z nepremičninami in sicer v višini vrednosti nepremičnine, ki jo je pridobil. V primeru delitve nepremičnine na idealne dele so zavezanci za plačilo davka vsi udeleženci, vsak za svoj del pridobljene nepremičnine.

V primeru dedovanja nepremičnine, je zavezanec za plačilo PPN-ja dedič, oz. če se dediščini odreče v korist nekoga drugega, je zavezanec za plačilo PPN-ja dejanski prejemnik dediščine, se pravi nepremičnine. Če se nepremičnina pridobi na podlagi pogodbe o doživljenjskem oz. dosmrtnem vzdrževanju, je zavezanec za plačilo PPN-ja pridobitelj nepremičnine, ki je stvar takšne pogodbe.

Višina davka se zmanjšuje v odvisnosti od časa trajanja pogodbe, za vsako leto trajanja pogodbe se zmanjša za 5%, šteje se datum sklenitve pogodbe, ki je overjen na pristojnem sodišču in datum smrti vzdrževanca. V kolikor se udeleženci pravnega posla pri prodaji oz. nakupu nepremičnin s pogodbo dogovorijo o razdelitvi davčnega bremena iz naslova PPN-a, vsak od njih solidarno jamči za plačilo davka na promet nepremičnine.

### *Davčna osnova*

Davčna osnova za obračuna davka na promet nepremičnin je tržna vrednost nepremičnine v trenutku nastanka davčne obveznosti. Pod pojmom tržna vrednost se smatra vrednost, ki se doseže ali se lahko doseže na trgu nepremičnin v tem danem trenutku (9. člen ZPPN). Pri pridobitvi nepremičnine brez finančnega plačila, je osnova davka na promet nepremičnin skupen znesek nadomestila za preneseno lastništvo nepremičnine. Kot skupni znesek nadomestila se šteje vse, kar kupec da oz. plača za pridobitev nepremičnine, kot npr. denarno izplačilo, odstopljene druge nepremičnine, stvari ali pravice, prevzeti dolgovi bivšega lastnika in drugo.

Davčna uprava lahko sama določi tržno vrednost nepremičnine, če je skupen znesek vseh nadomestil manjši od cene, ki bi se jo lahko doseglo na trgu v trenutku nastanka davčne obveznosti. Tržna vrednost se določi na osnovi vzporednih podatkov o tržnih vrednostih podobnih nepremičnin, ki se prodajajo v času ocene na približno isti lokaciji. Kar pa ne velja v primeru pridobitve nepremičnine skozi postopek javnega naročanja, javne dražbe ali stečajnega postopka. V primeru zamenjave nepremičnin se davčna osnova ugotavlja za vsakega udeleženca v zamenjavi, glede na tržno vrednost nepremičnine, ki jo udeleženec v zamenjavi pridobi. Davčna stopnja za promet z nepremičninami je 5% davčne osnove.

Davka na promet z nepremičninami so oproščeni:

- Republika Hrvaška, enote lokalne in regionalne samouprave, organi državne oblasti, institucije, ki so v 100% lasti Republike Hrvaške, Rdeči križ in druge humanitarne organizacije, ki so ustanovljene na osnovi posebnih predpisov,
- tuja diplomatska ali konzularna predstavništva pod pogojem vzajemnosti in mednarodne organizacije, za katere je sklenjen mednarodni sporazum o oprostitvi plačila davka na promet z nepremičninami,
- osebe, ki pridobijo nepremičnine v postopku vračanja odvetnega premoženja in konsolidacije nepremičnin,
- izgnanci in begunci, ki pridobijo nepremičnino z zamenjavo svoje v tujini itd.

Oproščeni davka od prometa z nepremičninami so tudi:

- občani, ki kupujejo prvo nepremičnino, s katero rešujejo lasten stanovanjski problem, ob skupnem izpolnjevanju določenih pogojev,

- občani, ki kupujejo zemljišče do površine 600 m<sup>2</sup>, na katerem bodo gradili hišo za reševanje lastnega stanovanjskega problema prav tako ob izpolnjevanju določenih pogojev.

V primeru, da občani, ki so bili oproščeni plačila davka na promet z nepremičninami po zgornjih dveh alinejah, svojo nepremičnino prodajo prej kot v obdobju treh let od datuma nakupa nepremičnine, jim lahko davčna uprava naknadno obračuna PPN. Naknadno jim lahko zaračuna PPN tudi v primeru, da ugotovi, da prvotno niso bili izpolnjeni vsi pogoji za oprostitev plačila davka.

#### *Davčna obveznost*

Davčna obveznost nastane v trenutku sklenitve kupoprodajne pogodbe ali drugega pravnega posla, s katerim se pridobi nepremičnina. Če se nepremičnina pridobi na podlagi odločitve sodišča oz. drugega pravnega organa, davčna obveznost nastane v trenutku pravnomočnosti sklepa.

V primeru, da se nepremičnina pridobi na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju, davčna obveznost nastane v trenutku sklenitve takšne pogodbe. V primeru pridobitve nepremičnine na podlagi doživljenjskega vzdrževanja, pa nastane davčna obveznost v trenutku smrti vzdrževane osebe, ob obračunu davka pa se upoštevajo olajšave skladno s tem zakonom.

## **7.2 DAVEK NA DEDIŠČINE IN DARILA**

Skladno s 16. členom Zakona o financiranju enot lokalne in regionalne samouprave (ZFJLPS), morajo zavezanci za plačilo davka od prejete dediščine ali prejetih daril, odgovornemu davčnemu organu dostaviti dokazilo o dedovanju oz. prejetju daril v roku 30 dni od dneva pravnomočnosti zapuščinske odločbe ali ustrezne odločitve državnega organa oz. sodišča. Te podatke se dostavi ustreznemu davčnemu uradu, skladno s prebivališčem prejemnika daril oz. dediščine. Davek na dediščine in darila je prihodek županije<sup>6</sup>, kjer biva oz. ima stalni naslov prejemnik darila.

Zavezanci za plačilo davka iz tega naslova so fizične in pravne osebe, ki na območju Republike Hrvaške dedujejo, prejmejo v dar ali dobijo na drugi osnovi brez nadomestila premoženje, za katero je potrebno plačati davek na dediščine in darila (7. člen). Če se naslednik odpove dediščini ali jo v zapuščinskem postopku odstopi, davek plača oseba, katera je dejansko prejela dediščino. Davčna obveznost za plačilo davka iz naslova prejetih daril oz. dediščine nastane v trenutku pravnomočnosti zapuščinske odločbe, sklepa sodišča ali drugega državnega organa oz. v trenutku prejetja darila.

Darilo se smatra za prejeto:

- v trenutku podpisa pogodbe o obdarovanju,
- v trenutku prejetja darila, kadar pogodba ne obstaja.

V primeru, da prejemnik dediščine ali darila, tega ne prijavi oz. ne prijavi pravočasno na davčni urad, se davčna osnova za izračun davka določi glede na tržno vrednost podedovanega ali v dar prejetega premoženja na dan prijave ali odkritja davčne obveznosti. Osnovo za davek na dediščine in darila predstavlja znesek gotovine ter tržna

---

<sup>6</sup> Županije Republike Hrvaške so politično-upravne enote lokalne samouprave na Hrvaškem. Trenutno obstaja 21 županij, ki se nadalje delijo na občine.

vrednost finančnega ali drugega premoženja po odbitku dolgov in stroškov, ki se nanašajo na zapuščino, in sicer na dan ugotovitve davčne obveznosti (9. člen). Davek se zaračuna po 5% davčni stopnji (13. člen).

Davka na dediščine in darila so oproščeni (14. člen):

- zakonec, krvni sorodniki 'v ravni liniji', posvojenci in posvojitelji umrlega oz. darovalca,
- bratje in sestre, njihovi potomci ter zeti in snahe darovalca, če so v trenutku smrti oz. prejema daru živeli v skupnem gospodinjstvu, (za potrebe tega zakona se skupno gospodinjstvo razume kot skupno pridobivanje prihodkov in imetja ter razpolaganje s prihodki in imetjem, ki se deduje oz. daruje).
- fizične in pravne osebe, katerim Republika Hrvaška ali enota lokalne in področne samouprave daruje premičnine brez nadomestila zaradi odškodnine ali iz drugih razlogov v zvezi z državljansko vojno,
- Republika Hrvaška in enote lokalne in regionalne samouprave, organi državne uprave in organi enot lokalne in regionalne samouprave, javne ustanove, verska združenja, fundacije, Rdeči križ in druga humanitarna združenja, ustanovljene s posebnimi predpisi,
- fizične in pravne osebe, kadar prejemajo darila oz. donacije za namene, določene s posebnimi predpisi.

### **7.3 DAVEK NA HIŠE ZA POČITEK**

Zakon o financiranju enot lokalne in regionalne samouprave (ZFJLPS) obravnava tudi obdavčitev tako imenovanih hiš za počitek. Kot hiša za počitek se skladno s tem zakonom obravnava vsaka hiša oz. stanovanje, ki se uporablja le občasno ali sezonsko. Objekti, ki služijo za namen hrambe gospodarskih ali kmetijskih strojev in drugega orodja, se ne smatrajo kot hiše za počitek (35. člen).

Zavezanci za plačilo davka na hiše za počitek so fizične in pravne osebe, ki so lastniki hiše za počitek. Kot davčna osnova se smatra kvadratni meter uporabne površine hiše za počitek. Višina davka je od 5,00 do 15,00 kun x davčna osnova (uporabna površina hiše za počitek). Višino davka z odločbo predpiše občina ali mesto, glede na lokacijo, starost, infrastrukturo ter druge okoliščine, ki določajo uporabnost hiše za počitek.

Plačila davka na hiše za počitek so oproščeni lastniki hiš za počitek, ki:

- se ne morejo koristiti zaradi posledic vojne, naravnih nesreč ali zaradi starosti in iztrošenosti,
- kadar, oz. za časovno obdobje, ko so v njih nameščeni begunci in pregnanci.

Davka so oproščene tudi vse hiše za počitek, ki so v lasti enot lokalne in regionalne samouprave, in so namenjene namestitvi otrok do 15. leta starosti. Druge oprostitve lahko z ustreznim odlokom določi posamezna občina ali mesto, najpogostejši razlogi so gospodarski ali socialni.

Obračun in način plačevanja davka določajo posamezne občine ali mesta. Davčni zavezanci sami javljajo potrebne podatke pristojnim davčnim uradom, do 31. marca za tekoče leto. Davek je potrebno plačati v roku 15 dni od prejema odločbe. Davčni prihodki iz tega naslova pripadajo občini ali mestu, kje se hiša za počitek nahaja.

## **7.4 OBDAVČITEV DOHODKA IZ NASLOVA PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH PRAVIC**

Ta del davčnih obveznosti ureja Zakon o davku na dohodek. Davčni zavezanci po tem zakonu so fizične osebe, ki ustvarjajo prihodek iz naslova premoženja in premoženjskih pravic. V 27. členu zakona so opredeljeni dohodki na podlagi lastnine in lastninskih pravic. Sem spadajo tudi dohodki na osnovi najemnine, zakupnine, oddajanja stanovanj, sob in postelj turistom, organiziranje kampiranja, dohodki iz naslova odtujitve nepremičnin in lastninskih pravic (za odtujitev nepremičnine se šteje prodaja, menjava in druge oblike prenosa nepremičnin, pri čemer je obdavčljivi dohodek razlika med prejemki oz. tržno vrednostjo nepremičnine, ki se odtuji in med nabavno vrednostjo).

Pri dohodkih od oddajanja nepremičnin so priznani izdatki v višini 30% od ustvarjene najemnine ali zakupnine. Kadar gre za dohodke, ki so ustvarjeni z najemninami in zakupninami (razen dohodka ustvarjenega z oddajanjem sob in stanovanj turistom), morajo zavezanci mesečno plačevati predujem davka do zadnjega dne v mesecu za tekoči mesec po 12% davčni stopnji (50. člen). Davek na dohodek se obračuna od dohodka, kot razlike med prejemki, ki jih je davčni zavezanec ustvaril iz premoženja in premoženjskih pravic, in izdatki, ki jih je isti davčni zavezanec v davčnem obdobju imel ob tako ustvarjenih prejemkih.

Davčne stopnje po tem zakonu so progresivne, 12%, 25% in 40% davčna stopnja glede na višino prihodkov ustvarjenih v preteklem letu, zmanjšanih za olajšave po 36. členu tega zakona.

## 8 DAVEK NA NEPREMIČNINE V DRŽAVAH EU

### 8.1 DAVEK NA NEPREMIČNINE V AVSTRIJI

Nepremičnine v Avstriji lahko kupujemo vsi državljani Evropske unije. Avstrijski civilni zakonik opredeljuje zemljišče kot del zemljiške površine in se smatra kot nepremično premoženje. Zgradbe so po zakoniku del zemljišča in je torej nemogoče prodati zgradbo brez zemljišča (Eurostat, 2006). Pojem nepremičnine se uporablja tako za zgradbe kot tudi za zemljišča (Malek, 2007). Postopek nakupa nepremičnine je v Avstriji izredno transparenten in enostaven, prav tako je na voljo široka ponudba hipotekarnih kreditov, ki še olajšajo nakup.

Cene stanovanj in stanovanjskih hiš so po podatkih nepremičninskih agencij na spletu dokaj primerljive s cenami v Sloveniji. So pa cene nepremičnin v Avstriji v zadnjem letu kumulativno nekoliko zrasle, čeprav so v zadnjem četrletju leta 2010 padle za 0,9% (v državnem indeksu cen ni zajet Dunaj, kjer so cene nepremičninam samo v tretjem četrletju 2010 zrasle za 3,7%) (Finance, 2010).

Ob nakupu nepremičnine se bodoči lastnik sreča z naslednjimi stroški<sup>7</sup>:

Naziv stroška	Višina stroška	Zavezanec za plačilo
pravne pristojbine oz. takse	1% - 3% (+ 20% DDV)	kupec
davek na promet nepremičnine	3,50%	kupec
taksa za vpis v ZK	1%	kupec
notarska taksa	120 € na podpis (+ 20% DDV)	kupec
provizija nepremičninske agencije	1,5% - 2% (+ 20% DDV)	kupec
	1,5% - 2% (+ 20% DDV)	prodajalec
<b>Stroški kupca</b>	<b>7,50% - 10,32%</b>	
<b>Stroški prodajalca</b>	<b>1,80% - 2,10%</b>	
<b>Skupni stroški</b>	<b>9,30% - 12,42%</b>	

<sup>7</sup> Vir: Global property guide, 2011

### **8.1.1 ZEMLJIŠKI DAVEK IN DAVEK NA NEPREMIČNINE**

V Avstriji so lastniki zemljišč zavezani plačevati zemljiški davek (Bodenwertabgabe), in davek na nepremičnine (Grundsteuer), oba spadata med občinske prihodke. Osnova za davek je enotna oz. standardna vrednost zemljišča oz. nepremičnine, ki je izračunana le marginalno in ne ustreza povsem pravi tržni ceni (Wakounig, 2011), oz. je nižja od nje.

V Avstriji znaša letni zemljiški davek v povprečju 0,8% ocenjene vrednosti nepremičnine. Pri plačilu davka so izvzete vse nepremičnine v lasti države, nepremičnine, ki so last železnic, neprofitnih organizacij, dobrodelnih in verskih institucij ter športnih klubov, bolnišnični objekti, pokopališča, objekti javnega transporta in diplomatsko-konzularna predstavništva (kjer so v veljavi vzajemni sporazumi).

Davčno stopnjo za davek na nepremičnine (Grundsteuer) določajo občine same in se spreminja glede na različna področja. Zvezna davčna stopnja je 0,2%, ki jo lokalne skupnosti lahko povečajo za 500%. Pri pravnih in fizičnih osebah, ki opravljajo dejavnost se davek odšteje od davka od dobička (Šircelj, 2003, str. 133). Izračun davka na nepremičnine (Grundsteuer) je izredno zapleten, zato se večkrat pojavljajo domneve, da ga Avstrija sploh nima. Primer izračuna davka na nepremičnine:

Tržna vrednost hiše je 350.000 evrov. Osnova za ta davek (Grundsteuer) je vrednost na enoto oziroma Einheitswert, ki predstavlja deset odstotkov tržne vrednosti. Torej 35.000 evrov. Ta znesek se potem pomnoži z davčno stopnjo 0,2%, čemur se reče davčno količinsko število (Steuermesszahl). To število je za polja nižje, za gozdove pa še nižje. Dobimo Grundsteuermessbetrag, torej osnovni ali celo nepremičninski davčni znesek, v tem primeru 70 evrov. Ta znesek nato občine pomnožijo z mnogokratnikom, ki mu rečejo Hebesatz in je mogoč v razponu od enkrat do petkrat (x500%). Splošna praksa v Avstriji je, da se uporablja mnogokratnik 5. Znesek je torej 350 evrov, kar predstavlja nepremičninski davek (Grundsteuer), ki ga lastnik 350 tisoč evrov vredne hiše mora vsako leto plačati občini.

Praksa je tudi, da občine v Avstriji za novogradnjo, se pravi za prvi dom družine, nepremičninskega davka ne zaračunajo prvih dvajset let. Občine veliko zaslužijo tudi z davkom na nezazidana zemljišča (Bodenwertabgabe), ki pri vrednostih nad 14.600 evrov znaša 1%. Zemljišča, ki ne presegajo vrednosti 14.600 eur so oproščena plačila davka (Klokar, 2011).

### **8.1.2 DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN**

Promet z nepremičninami (nakup, zamenjava zemljišč, pridobitev zemljišč na dražbi, razlastitev zemljišč...) je obdavčen z davkom na pridobitev zemljišč (Grunderwerbsteuer), ki znaša 3,5% davčne osnove, na primer kupnine. Pri takšnih poslih med zakonci, starši in otroci velja 2% obdavčitev. Zavezanec za plačilo je kupec. Kupec tudi plača 1% takso za vknjižbo lastninske pravice. Oboje se plača ob podpisu pogodbe na skrbniški račun sestavljavca pogodbe. Storitve odvetnika znaša 1,5 do 4% prodajne vrednosti in tudi to predstavlja strošek kupca (Wakounig, 2011).

Avstrija ne pozna premoženjskega davka ter davka na dediščine in darila (davek na dediščine in darila je bil ukinjen leta 2008) (Klokar, 2011), ki bi teoretično lahko obremenjeval transakcije z zemljišči oz. drugo lastnino.

### 8.1.3 DAVEK NA DODANO VREDNOST

Transakcije zemljišč so načeloma oproščene davka na dodano vrednost (Umsatzsteuer); v nekaterih primerih ga je mogoče obračunati na zahtevo zavezanca, takrat velja 20% davčna stopnja (Wakounig, 2011). Prodaja nepremičnine je v Avstriji predmet davka na promet nepremičnin, da se izognejo problemu dvojne obdavčitve. Takšen način obdavčitve velja za novozgrajene objekte, za prodajo zazidljivega zemljišča in tudi za nadaljnji promet z nepremičninami (Malek, 2007).

Z davkom na dodano vrednost so v prometu z nepremičninami obdavčeni le izdatki, ki so povezani z gradnjo in vzdrževanjem nepremičnin. Zavezanci za davek na dodano vrednost so pravne in fizične osebe (Malek, 2007). Znižana stopnja davka na dodano vrednost, ki je določena v višini 10%, se uporablja za določene, v zakonu navedene vrste prometa, kot npr.: dajanje stanovanj v najem za stanovanjske namene, prevoz ljudi, odvoz smeti, bolnišnična ter negovalna oskrba in drugo (Innovin, 2011).

Z nižano stopnjo davka so obdavčeni tudi sledeči najemi (Malek, 2007):

- najem namestitvenih zmogljivosti,
- strojne opreme podjetja,
- hotelskih zmogljivosti,
- parkirnih zmogljivosti in
- prostorov za kampiranje.

Pri najemu nepremičnine je treba ob sklenitvi najemne pogodbe poravnati 1% upravne takse, ki se zaračuna glede na trajanje najema. V primeru, da je pogodba sklenjena za nedoločen čas, se za izračun upravne takse vzame vrednost najemnine za obdobje treh let (Andersen 2001, v Malek 2007). V Avstriji poznajo še drugo znižano stopnjo davka na dodano vrednost za dobave s področja kmetijstva ter gozdarstva, ki znaša 12% (pri nas poznamo pavšalno nadomestilo v višini 8% od odkupne vrednosti<sup>8</sup>).

### 8.1.4 KAPITALSKI DOBIČEK IZ NASLOVA PRODAJE NEPREMIČNINE

Kapitalski dobički, realizirani ob prodaji nepremičnine, ki so bile v lasti prodajalca več kot 10 let, so izvzeti iz obdavčitve. V primeru prodaje nepremičnine v obdobju, manjšem kot je 10 let od datuma nakupa te nepremičnine, so morebitni kapitalski dobički iz naslova takšne prodaje obdavčljivi skladno z dohodninsko lestvico, razen če jo je lastnik uporabljal kot primarni dom v zadnjih dveh letih ali če jo je lastnik sam zgradil oz. jo je dal zgraditi (Federal Ministry of Finance, 2009).

Davčni dobiček od prodaje nepremičnine v obdobju lastništva, krajšem od 10 let, se smatra za špekulativnega. Osnova za obdavčitev se izračuna tako, da se nabavna vrednost odšteje od prodajne cene (Global Property Guide, 2011). Davek od dohodka za fizične osebe oz. dohodnina, se obračunava po progresivni davčni lestvici v štirih razredih, in sicer od 0% do 50%.

Posebnost avstrijskega sistema je, da ima vsak avstrijski delojemalec pravico do 13. in 14. plače. Ti dve plači se obdavčujeta s fiksno dohodninsko stopnjo v višini šest odstotkov, kar je dosti nižje od običajne obdavčitve. Smatra se, da bo naslednja davčna reforma v Avstriji, ki je napovedana za leto 2013, prinesla nadaljnjo razbremenitev srednjih razredov oziroma se bo morda najvišji razred, ki trenutno velja za letne dohodke nad 60.000 evrov,

---

<sup>8</sup> ZDDV-1-UPB3, Ur. List RS, št. 13/2011



povišal. Višje dohodninske stopnje kot 50 odstotkov pa po vsej verjetnosti ne bodo imeli (Wakounig, 2011).

**Tabela 6: Dohodninska davčna lestvica**

<b>LETNI DOHODEK V EUR</b>	<b>STOPNJA DAVKA</b>
do 11.000	0%
od 11.001 do 25.000	36,50%
od 25.001 do 60.000	43,2143%
nad 60.000	50%

Vir: Andreas – Admin (2010)

## **8.2 DAVEK NA NEPREMIČNINE V ITALIJI**

Italija je s svojo bližino, solidnim standardom in mediteranskim pridihom še kako zanimiva za nakup nepremičnin. Slovenski državljani, predvsem tisti, ki živijo ob meji z Italijo, že več let kupujejo nepremičnine na drugi strani meje, saj so ob nakupu prvega stanovanja davki nižji, stanovanjski stroški pa subvencionirani (Zorn, 2011). Ob nakupu prvega stanovanja se zaračuna 4% DDV, v primeru, da hiša oz. stanovanje ni luksuznega izvora, sicer se zaračuna 10% DDV.

V primeru, da lastnik po nakupu nepremičnine ostane v njej do konca življenja, država dosmrtno subvencionira stroške za vodo, električno, plin ter smeti. Subvencija je približno 25%. Ob nakupu drugega ali večjega števila stanovanj v Italiji stroški niso več subvencionirani in so primerljivi ali celo višji od slovenskih. Prav tako se nakup stanovanjske hiše šteje kot luksuz in je tako tudi obdavčen (RTV Slo, 2010).

Nepremičnin v Sloveniji so cenejše, v primerjavi z nepremičninami po nekaterih drugih državah v Evropi. Najdražja stanovanja so v Monaku ter glavnih mestih Velike Britanije, Rusije in Francije. Cene stanovanj v centru Ljubljane so glede na druge države še dokaj ugodne. Ko pa primerjamo povprečne cene stanovanj s povprečnimi neto plačami, je primerjava manj ugodna (Finančna hiša, 2011).

Najdražja stanovanja glede na povprečno letno neto plačo so še zmeraj v Veliki Britaniji, sledijo ji Poljska, Romunija in Bolgarija. Kar zbode v oči, je podatek, da so cene stanovanj v Sloveniji, glede na povprečno neto plačo, dražje kot npr. v Italiji, Madžarski, Avstriji in celo Nemčiji.

Povprečen Slovenec bi moral za nakup stanovanja v centru Ljubljane nameniti skoraj 48 letnih neto plač, medtem, ko mora povprečen Nemec za nakup 120 m<sup>2</sup> velikega stanovanja v Berlinu nameniti le 14 letnih plač. Razlika je torej ogromna.

**Tabela 7: Povprečna cena stanovanj v primerjavi s povprečno letno neto plačo**

Država	Povprečna cena v EUR/m <sup>2</sup>	Cena stanovanja (120 m <sup>2</sup> )	Povprečna neto plača v letu 2008	Cena stanovanja / neto plača
	1	2	3	2/3
United Kingdom	17.300	2.076.000	20.540	101,1
Poland	3.546	425.520	4.704	90,5
Romania	2.526	303.120	3.437	88,2
Bulgaria	1.346	161.520	2.134	75,7
France	11.861	1.423.320	19.623	72,5
Czech Republic	3.763	451.560	7.064	63,9
Slovak Republic	2.822	338.640	5.646	60
Lithuania	2.024	242.880	4.853	50
<b>Slovenia</b>	<b>3.640</b>	<b>436.800</b>	<b>9.154</b>	<b>47,7</b>
Greece	6.229	747.480	16.100	46,4
Spain	5.211	625.320	15.551	40,2
Switzerland	8.868	1.064.160	26.842	39,6
Estonia	2.170	260.400	6.600	39,5
Italy	5.305	636.600	17.290	36,8
Austria	4.158	498.960	24.927	20
Germany	2.936	352.320	24.450	14,4

Vir: Finančna hiša, 2011

Davčni sistem v Italiji se je začel razvijati že leta 1971. Italijanski davčni sistem pozna dve kategoriji davčnih obremenitev, direktne in indirektne davke. V obeh skupinah najdemo davke, ki tako ali drugače bremenijo lastnike ali najemnike nepremičnin (Izvozno okno, 2008):

1. direktni davki

- davek na dohodek fizičnih oseb (Imposta sui redditi delle persone fisiche – IRPEF),
- deželni davek na gospodarske dejavnosti (Imposta regionale sulle attività produttive - IRAP).

2. indirektni davki

- davek na dodano vrednost (Imposta sul valore aggiunto – IVA),
- davek na prenos lastništva nepremičnin (Imposta di registro),
- davek na dedovanje in
- občinski davek na nepremičnine (Imposta Comunale Immobili - ICI).

Davek na dedščine in darila je ponovno stopil v veljavo v letu 2007. Davčna osnova praviloma predstavlja vrednost podedovanega premoženja in morebitnih drugih pravic. Davčne stopnje so 4, 6 oz. 8% v odvisnosti od povezave med umrlim in dedičem. Davek na premoženje v Italiji trenutno ne obstaja.

### 8.2.1 DAVEK NA NEPREMIČNINE (ICI)

Izračunavanje davka na nepremičnine v Italiji je znanost. Višina davka na nepremičnine (Imposta Comnale Immobili – ICI) se namreč izračunava na osnovi fiktivnega prihodka, ki izvira iz nepremičnine. Toda, ker je vrednost nepremičnin določena s katastrom, je tudi ta nerealna. Katastrske vrednosti nepremičnin v Italiji so namreč veliko nižje od njihovih tržnih vrednosti. V primerjavi s tržnimi cenami (v Rimu je npr. kvadratni meter stanovanjske površine vreden med 3.000 in 15.000 eur), je katastrska vrednost nepremičnin v zaostanku za kar nekaj desetletij (Mrevlje in dr., 2010).

ICI je v Italiji izredno pomemben davek in predstavlja visok odstotek prihodkov med davčnimi prihodki občin. V letu 2008 je tako predstavljal v kumulativnem znesku kar 10 milijard evrov prihodkov občin. Občinske uprave si ravno zaradi tega prizadevajo, da bi nepremičninam dvignile njihovo katastrsko vrednost, kar še ni realizirano. Davčna stopnja se določa lokalno in se obračuna med 0,04 in 0,07% od davčne vrednosti nepremičnine.

V letu 2008 je vlada v Italiji po zmagi na predčasnih volitvah, skladno s predvolilnimi obljubami, *ukinila davek na nepremičnine na prvo prebivališče*. Takšen ukrep je najhuje prizadel občinske oblasti, ki so zaradi tega izgubile velik del svojih proračunskih sredstev. Največ je z ukinitvijo davka na prvo prebivališče pridobil premožnejši sloj, ki je razkošne domove oz. palače prijavil kot stalno prebivališče.

Poleg ICI-ja, se pravi davka na nepremičnine, poznajo v Italiji še pristojbino ob sklepanju najemne pogodbe. Dodatno se obračunava in plačuje še pristojbina (nekaj 100 eur) za vsakoletno obvezno registracijo pogodbe, ki jo morata plačati lastnik in tudi najemnik stanovanja (Mrevlje in dr., 2010).

Primer obračuna ICI: prejemnik podedovanega stanovanja je ob prejemu plačal davek v višini cca. 1% katastrske vrednosti. Trenutno je lastnik treh majhnih stanovanj, in kumulativno vsako leto plača cca. 1.500 eur nepremičninskega davka. Za stanovanje v Rimu, kjer je prijavljen na stalnem naslovu, je oproščen plačila davka na nepremičnino, toda kot etažni lastnik mora ne glede na davčno olajšavo, plačati nepremičninski davek za stopnišče, ki si ga deli z drugimi etažnimi lastniki v stavbi. Za izračun tega davka pa je potreboval računovodjo (Mrevlje in dr., 2010).

### 8.2.2 DAVEK NA DOHODEK FIZIČNIH OSEB (IRPEF)

Zavezanci za plačilo tega davka so fizične osebe, katerim se obdavčuje prihodek, neodvisno od kraja zaslužka le tega. Fizične osebe, ki so nerezidenti, so obdavčeni le za znesek prihodkov, ki so jih prejeli v Italiji. Za rezidente Italije se štejejo vsi, ki so registrirani v uradnem registru prebivalstva, vsi, ki imajo sedež podjetja v Italiji in vsi, ki bivajo v Italiji več kot 6 mesecev v kateremkoli koledarskem letu.

Fizične osebe, ki opravljajo svojo dejavnost, so zavezanci za plačilo IRAP, vendar se jim zaradi tega davčna osnova ne zmanjša pri obračunu davka po IRPEF. Davčne stopnje za IRPEF so progresivne in so odvisne od davčnih prihodkov (Agenzia delle Entrate, 2011):

Do 15.000 eur prihodkov se obračuna	23%	davčna stopnja,
od 15.001 do 28.000 eur prihodkov se obračuna	27%	davčna stopnja,
od 28.001 do 55.000 eur prihodkov se obračuna	38%	davčna stopnja,
od 55.001 do 75.000 eur prihodkov se obračuna	41%	davčna stopnja,
več kot 75.000 eur prihodkov se obračuna	43%	davčna stopnja.

Poleg zgoraj navedenih davčnih stopenj, se lahko doda še regionalno doplačilo v višini od 0,9-1,4%, vključni pa se lahko še dodatni občinski davek. Davčno obdobje v Italiji je koledarsko leto, davek se plača v dveh obrokih, ki sta predplačili na obračunan davek za prihodnje leto. Davek se zaposlenim odteguje pri mesečnih plačah, podoben sistem za obračun in plačilo davka pa velja tudi za podjetja.

Pri obdavčitvi nepremičnin prihaja do podvajanja davčnih obremenitev, saj so prvotno nepremičnine obdavčene z ICI, nadalje s pristojbino za najem stanovanja, pristojbino za podaljševanje najemniške pogodbe; lastniki nepremičnine so obdavčeni še z davkom na dohodek od nepremičnine oz. najemnine. V primeru, da je nepremičnina nezasedena ali neuporabljena, je ta davek še posebej visok.

### **8.2.3 DAVEK NA PRENOS LASTNIŠTVA NEPREMIČNIN**

Davek za registracijo katerekoli pisne pogodbe, ne glede na to ali zajema nepremičnine ali ne, je določen glede na tip pogodbe. Stopnja v višini 7% od vrednosti pogodbe se smatra za višjo stopnjo in velja za nepremičninske pogodbe. V primeru, da je predmet pogodbe obdavčen z DDV, se registracijski davek ne zaračuna; razen za pogodbe o najemu nepremičnin, pri katerih se obračuna DDV, v takšnih primerih znaša registracijski davek 1% (Tax rates, 2011).

Z davkom na promet nepremičnin (Imposta di registro) so obdavčeni naslednji prenosi nepremičnin: odplačan prenos lastninske pravice ali ekonomskega lastništva, pridobitev pravice na stvari ter najem in dajanje v najem. Davčne stopnje so različne in se gibljejo med 1-15%. Višina davčne stopnje za posamezen prenos je odvisna od narave nepremičnine ter vrste prenosa. Davek torej zajema vse tiste transakcije, ki ne zapadejo pod davek na dodano vrednost. Davčna osnova je tržna vrednost nepremičnine v času nakupa oziroma prodajna cena, če je le-ta višja.

### **8.2.4 DAVEK NA DODANO VREDNOST**

Se obračunava po splošni 20% stopnji. Italija pozna dve znižani davčni stopnji, to sta 10% in 4% davčna stopnja (Imposta sul valore aggiunto – IVA). Tako prodaja nepremičnin kot finančni najem sta obdavčena z DDV-jem. Zgradbe, ki so namenjene bivanju, so neobdavčene le v primeru, če njihova prodaja ni izpeljana preko gradbenega podjetja, investitorja ali nepremičninskega agenta.

Prodaja zazidljivega zemljišča je prav tako obdavčena z davkom na dodano vrednost. Najem je v glavnem oproščen davka na dodano vrednost, razen nekaterih izjem, kot so najemi nezazidljivih zemljišč ter najemi stanovanjskih prostorov. Obdavčeni so najemi v hotelih, najemi parkirnih prostorov ter najemi sefa (Jošt, 2002).

### **8.2.5 DAVEK IZ NASLOVA KAPITALSKIH DOBIČKOV**

Kapitalski dobički, ki jih ustvarijo podjetja, so obdavčeni z IRES in IRAP, kapitalske izgube se ponavadi poračunajo s kapitalskimi dobički. Kapitalski dobiček se lahko razporedi na obdobje 5 let, za sredstva, ki so v lasti že več kot tri leta. Kapitalski dobički na sredstva, ki so v lasti manj kot tri leta, so obdavčeni v letu, v katerem so ustvarjeni. Stopnja obdavčitve je odvisna od vrste prihodka in se giblje med 12,5 in 27%.

### **8.2.6 DAVČNA REFORMA V ITALIJI**

Tudi v Italiji se pripravlja davčna reforma, ki naj bi zmanjšala administrativne ovire v korist podjetij. Zapleten italijanski davčni sistem naj bi se zmanjšal na 5 velikih davčnih kategorij. Zmanjšalo bi se naj število dohodninskih razredov iz 5 na 3, za katere bi veljala 20, 30 in 40% davčna stopnja. Zmanjšali bi se naj tudi davki za novoustanovljena podjetja, s čemer bi dali gospodarstvu nov zagon (Krizno ogledalo, 2011).

Hkrati pa bi zmanjšali nekatere oprostitve in olajšave, ki znašajo kar 159 milijard eur. Zmanjšali bi tudi stroške vlade z uporabo rednih letalskih linij italijanskega zračnega prevoznika. Prav tako italijani načrtujejo nov enotni občinski davek, v katerega bi bile vključene tudi vse nepremičninske dajatve. S tem davkom (Imposta municipale unica – IMU), bi se občinam omogočila večja fiskalna avtonomija, enotni občinski davek pa bi odpravil tudi vsa podvajanja nepremičninskih obdavčitev (Mrevlje in dr., 2010).

## 9 PRIMERJALNA ANALIZA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN

Primerjali bomo obdavčitev nepremičnin v Sloveniji, na Hrvaškem, v Italiji in v Avstriji. Za lažjo primerjavo bomo kupili in prodali enako vredno nepremičnino, le da bo vsakič v drugi državi. Odločili smo se za nakup stanovanjske hiše, novogradnje, velikost 135 m<sup>2</sup>, z 450 m<sup>2</sup> pripadajoče parcele, končane do IX. gradbene faze<sup>9</sup>. Neto cena nepremičnine je 100.000 eur, kupujemo jo od pravne osebe.

Po nakupu bomo v objekt vložili še za približno 20.000 eur materiala in dela. V objektu bomo živeli 8 let in ga dve leti oddajali. Po desetih letih ga bomo prodali za 150.000 eur. Zaradi poenostavitve izračuna bomo sklepali, da v času nakupa, lastništva in prodaje nepremičnine velja enaka zakonodaja, se pravi ta, ki velja danes.

### 9.1 OBDAVČITEV NEPREMIČNINE V SLOVENIJI

Tabela 8: Obdavčitev nepremičnin v Sloveniji

IME DAVKA				ZNESEK DAVKA
DDV	osnova:	<b>100.000 €</b>	8,50%	8.500 €
davek na prenos lastništva		108.500 €	2%	2.170 €
NUSZ		120 €	5 let	600 €
dohodnina	osnova:	7.200 €	41%	2.952 €
davek od premoženja		267 €	2 leti	534 €
davek od dohodka iz kapitala		17.000 €	10%	1.700 €
<b>SKUPAJ</b>				<b>16.456 €</b>

Vir: lasten

Ob nakupu hiše je potrebno plačati 8,5% davek na dodano vrednost in 2% davek na prenos lastništva. V času lastništva hiše se letno plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, višina tega je odvisna od lokacije hiše in števila točk. Predpostavimo, da se hiša nahaja v Mariboru, kje višina NUSZ za podobo nepremičnino znaša približno 120 eur/letno, vendar so lastniki na njihovo zahtevo, skladno z zakonodajo, 5 let oproščeni plačila NUSZ.

Po osmih letih bivanja v hiši, se lastniki preselijo in jo za naslednji dve leti oddajo. Znesek najemnine je 500 eur/mesec, kar je 6.000 eur/letno, oz. v celoti 12.000 eur. Od tega dohodka se odšteje 40%, kar je predvideno za stroške, razlika prihodka pa je obdavčena skladno z dohodninsko lestvico lastnika nepremičnine. Glede na dohodninsko lestvico, ki je veljala za leto 2010 in predvidene prihodke lastnika v tem obdobju (predvidevamo, da je lastnik nepremičnine v letu obdavčitve presegel 15.000 eur neto prihodkov in je padel v

<sup>9</sup> IV. gradbena faza: predelne stene, betonski tlaki, izolacije, vsi notranji in zunanji ometi, napeljave vseh inštalacij v objektu (groba inštalacija), obloge sten in tal, ki zahtevajo mokre postopke (vgraditev v cementno malto), teracni tlaki, masivna stopnišča, keramične obloge, vgraditev vrat in oken, ključavničarska in kamnoseška dela.

najvišji dohodninski razred) sklepamo, da je dohodek iz naslova oddajanja nepremične obdavčen z 41%. V tem času lastniki plačujejo davek od premoženja, saj v hiši ne živijo.

Ob prodaji hiša doseže ceno 150.000 eur. Nakupna vrednost, z dodanimi investicijskimi stroški, za katere lastniki hranijo račune, znaša 128.500. Od prodajne cene se odštejejo še stroški prenosa lastništva v višini 2% in splošni normirani stroški v višini 1%. Za razliko 17.000 se plača davek na dobiček iz kapitala, ki je po desetih letih lastništva kapitala 10%.

Ponovno se plača tudi davek na prenos lastništva nepremičnine v višini 2%, tega davka pri izračunu ne bomo upoštevali, saj pomeni začetek novega kroga obdavčite. V času lastništva je imetnik nepremičnine plačal 16.456 eur davkov iz različnih naslovov, kar predstavlja, glede na neto vrednost nepremičnine v višini 100.000 eur, približno 16,5% davčno obremenitev.

## 9.2 OBDAVČITEV NEPREMIČNINE NA HRVAŠKEM

Neto vrednost nepremičnine je 100.000 eur. Na Hrvaškem se ob nakupu novogradnje ločeno vodi vrednost zemljišča in nepremičnine, zato jo bomo za naš izračun ločili tudi mi. Predpostavimo, da je vrednost zemljišča s komunalno ureditvijo cca 30.000 eur. Na vrednost objekta se plača 22% PDV, na vrednost zemljišča pa 5% davek na promet nepremičnine.

Pri prihodku iz najemnine se upoštevajo 30% normirani stroški, ta dohodek je obdavčen s 40% davčno stopnjo. Nepremičnina se je prodala kasneje kot v obdobju treh let od datuma nakupa, zato dohodek iz dobička od prodaje ni obdavčen.

**Tabela 9: Obdavčitev nepremičnin na Hrvaškem**

IME DAVKA				ZNESEK DAVKA
PDV	osnova:	<b>70.000 €</b>	22,00%	15.400 €
davek na promet nepremičnine	osnova:	<b>30.000 €</b>	5%	1.500 €
dohodek od najemnine		12.000 €	30%	
dohodnina	osnova:	8.400 €	40%	3.360 €
<b>SKUPAJ</b>				<b>20.260 €</b>

Vir: lasten

V času lastništva je imetnik nepremičnine plačal 20.260 eur davkov iz različnih naslovov, kar predstavlja, glede na neto vrednost nepremičnine v višini 100.000 eur, približno 20,3% davčno obremenitev. Skladno s tem izračunom lahko ugotovimo, da so nepremičnine na Hrvaškem obdavčene z višjo skupno davčno stopnjo, kot nepremičnine v Sloveniji, predvsem zaradi PDV-ja, saj na Hrvaškem ne poznajo znižane davčne stopnje za nakup socialnih nepremičnin, kot jo poznamo pri nas.

S tem smo zavrnilo našo hipotezo, ki je bila: nepremičnine na Hrvaškem so obdavčene z nižjo skupno davčno stopnjo, kot so obdavčene nepremičnine v Sloveniji.

### 9.3 OBDAVČITEV NEPREMIČNINE V AVSTRIJI

V Avstriji so transakcije zemljišč oproščene davka na dodano vrednost, prodaja nepremičnin je predmet davka na promet nepremičnin, da se izognejo problemu dvojne obdavčitve. Davek na promet nepremičnin znaša 3,5%. Pri oddaji nepremičnin se prihodek zmanjša za stroške, kot so popravila, vzdrževanje, upravni stroški (vključujejo tudi strokovno svetovanje glede davkov). Razlika v prihodku je obdavčena skladno z dohodninsko lestvico, saj v plačilo dohodnine zapadejo vsi prejemki.

Predpostavimo, da so prihodki avstrijske družine, ki oddaja stanovanje, primerljivi s prihodki slovenske družine. Prihodek iz najemnine bi tako zapadel v tretji razred dohodninske lestvice in bi bil obdavčen z 43,2143% davčno stopnjo. Prodaja nepremičnine po desetih letih lastništva ni obdavčena. V času lastništva je imetnik nepremičnine plačal 6.611 eur davkov iz različnih naslovov, kar predstavlja, glede na neto vrednost nepremičnine v višini 100.000 eur, približno 6,6% davčno obremenitev.

**Tabela 10: Obdavčitev nepremičnin v Avstriji**

<b>IME DAVKA</b>				<b>ZNESEK DAVKA</b>
davek na promet nepremičnine	osnova:	<b>100.000 €</b>	3,5%	3.500 €
dohodek od najemnine		12.000 €	40%	
dohodnina	osnova:	7.200 €	43,2143%	3.111 €
<b>SKUPAJ</b>				<b>6.611 €</b>

Vir: lasten

Skladno s tem izračunom lahko ugotovimo, da so nepremičnine v Avstriji obdavčene z nižjo skupno davčno stopnjo, kot nepremičnine v Sloveniji. V Avstriji so nepremičnine, ki bi bile predmet nakupa in prodaje špekulativne narave, dosti bolj obdavčene, vendar to ni pogost pojav v Avstriji. Stroški ob nakupu nepremičnine v Avstriji so zelo visoki, okoli 10%, kar je najverjetneje tudi razlog, da se nepremičnine ne kupujejo in prodajajo v kratkih časovnih intervalih.

S tem izračunom smo zavrnili našo hipotezo, ki je bila: nepremičnine v državah članicah EU (Avstrija) so obdavčene z višjo skupno davčno stopnjo, kot so obdavčene nepremičnine v Sloveniji.

### 9.4 OBDAVČITEV NEPREMIČNINE V ITALIJI

Obdavčitev nepremičnin v Italiji je precej kompleksna zadeva. Nakup prve nepremičnine, če gre za stanovanje ali hišo, ki ni luksuznega izvora, je obdavčen z 4% DDV, drugače pa so nepremičnine obdavčene z 10% DDV. Davka na promet z nepremičninami v Italiji nimajo, poznajo pa davek na registracijo pogodbe, ki velja za registracijo katerekoli pisne pogodbe, stopnja obdavčitve pa je odvisna od tipa pogodbe. Pri registraciji pogodbe v zvezi z nepremičninami velja 7% davčna stopnja, ta se lahko pod določenimi pogoji zmanjša za 3%.

Prva nepremičnina ni obdavčena z ICI, davkom na nepremičnine. Dohodek od nepremičnin, ki se dajejo v najem, je znesek najemnin. Ta prihodek spada med dohodke,



ki so v Italiji obdavčeni skladno z dohodninsko lestvico. Pri dohodnini poznajo v Italiji dosti različnih olajšav, ki se razlikujejo glede na vrsto dohodka in glede na tip zavezanca.

Teoretično bo naša družina v Italiji, ki oddaja nepremičnino, na leto prejela več kot 28.000 eur prihodkov, in bo obdavčena z 38% davčno stopnjo. Olajšave, ki ji pripadajo, se porazdelijo na vse prejete dohodke v koledarskem letu, zato bomo pri našem izračunu predpostavili, da se dohodek iz naslova najemnine na račun olajšav in upravičenih oz. plačanih stroškov, zmanjša za 30%.

Glede na spodnji izračun lahko sklepamo, da je prva nepremičnina v Italiji trenutno relativno malo obdavčena, še posebej, če se družina odloči stalno živeti v njej. V Italiji se delno subvencionira tudi tekoče komunalne stroške (smeti, voda, elektrika, plin). Ob nakupu druge, tretje ali luksuzne nepremičnine, pa se davki neprimerno povešajo, npr. že samo DDV za luksuzne najemnine znaša 20%.

V Italiji poznajo še različne registracijske takse, ki zajemajo vse vrste pogodb, tudi najemne. Višina takse se razlikuje od pogodbe do pogodbe, zato jih tukaj nismo posebej navajali. Pri prodaji nepremičnine se plača davek na razliko med pogodbeno prodajno in nabavno vrednostjo, zmanjšan za količnike, glede na čas lastništva. Podobno kot v Avstriji je lastništvo prve nepremičnine dosti manj obdavčeno kot lastništvo vseh nadaljnjih.

Sklepamo, da se na ta način izogibajo špekulativnim poslom, podobno kot v Avstriji. V času lastništva je teoretično imetnik nepremičnine plačal 14.472 eur davkov iz različnih naslovov, kar predstavlja, glede na neto vrednost nepremičnine v višini 100.000 eur, približno 14,5% davčno obremenitev. Glede na spodnji izračun in dejstvo, da je v italijanski zakonodaji obdavčitev nepremičnin dejansko zelo obširna in kompleksna zadeva in lahko predpostavimo, da smo jemali nepopolne podatke, bi težko rekli, ali je obdavčitev nepremičnin pri njih višja ali nižja kot v Sloveniji.

Zato hipoteze, ki se je glasila: nepremičnine v državah članicah EU (Italija) so obdavčene z višjo skupno davčno stopnjo, kot so obdavčene nepremičnine v Sloveniji, ne bomo ne potrdili, ne zavrgli. Sklepamo, da je višina obdavčitve nepremičnine v Italiji stvar dobrega poznavanja italijanske zakonodaje oz. dobrega računovodje, ki poskrbi za ustrezno upoštevanje vseh dovoljenih olajšav, ali pa tudi ne.

**Tabela 11: Obdavčitev nepremičnin v Italiji**

<b>IME DAVKA</b>				<b>ZNESEK DAVKA</b>
DDV	osnova:	<b>100.000 €</b>	4,00%	4.000 €
davek na prenos lastništva			7%	7.280 €
dohodek od najemnine		12.000 €	30%	
dohodnina	osnova:	8.400 €	38%	3.192 €
<b>SKUPAJ</b>				<b>14.472 €</b>

Vir: lasten

## 10 ZAKLJUČEK

Zakonodaja, ki zajema obdavčitev nepremičnin, kot jo trenutno poznamo v Sloveniji, je že dlje časa v procesu spreminjanja. V pripravi je novi Zakon o davku na nepremičnine, ki sicer trenutno še ni sprejet, vendar se bo davčna zakonodaja na tem področju slej kot prej spremenila.

Pri uvajanju novega davka je bilo prvotno potrebno urediti register nepremičnin. Izkazalo se je, da imamo v Sloveniji precej neurejene evidence o lastništvu nepremičnin, nekatere nepremičnine pa tudi v celoti niso zavedene. Napake se odpravljajo s pomočjo vseh lastnikov nepremičnin v Sloveniji, ki lahko pripombe o lastništvu še vedno javljajo na Geodetsko upravo RS.

Nepremičnine, ki so bile zavedene v registru nepremičnin so se nato poskusno ovrednotile v procesu množičnega vrednotenja nepremičnin. Pri izdelovanju modelov za poskusno vrednotenje nepremičnin se je izkazalo, da številni parametri za ugotavljanje vrednosti niso bili upoštevani, predvsem pri vrednotenju zemljišč. Pristojni organi za postavitve modelov te napake že odpravljajo, pripravil pa se je tudi popravek Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

V diplomski nalogi sem teoretično opredelil vse te pojme in na podlagi javno objavljenih izračunov poskušal ugotoviti, kaj novi davek pomeni za slovenski proračun. Na podlagi raziskave, ki sem jo izvedel, lahko podam naslednje ugotovitve:

- Nov nepremičninski davek bo vsaj v začetni fazi pomenil večji prihodek v občinski proračune, kot so ga dosedanje dajatve. Trenutno obstoječa zakonodaja namreč v veliki meri obdavčuje le fizične osebe, prav tako so, pod različnimi pogoji, možne številne oprostitve trenutnih dajatev. Nov zakon to odpravlja, predvideva enakomerno in pravično obdavčitev tako za fizične kot pravne osebe in odpravlja številne oprostitve.
- Posamezniki, se pravi fizične osebe, bodo ob uvedbi novega Zakona o davku na nepremičnine, obdavčeni v približno enaki meri, kot do sedaj.

Predlog Zakona o davku na nepremičnine v Sloveniji trenutno še ni sprejet, prav tako se še ni pripravil popravek tega zakona, ki je bil sicer predviden za obravnavo v Programu dela Vlade RS do konca junija 2011.

V primerjalni analizi sem opredelil tudi obdavčitev nepremičnin, kot jo poznajo na Hrvaškem, v Italiji in Avstriji. Pred samim začetkom raziskave sem predpostavljal, da so nepremičnine na Hrvaškem manj obdavčene kot v Sloveniji in nasprotno, da so nepremičnine v Avstriji in Italiji bolj obdavčene kot v Sloveniji.

Izkazalo se je, da na Hrvaškem poznajo kar nekaj popolnoma drugačnih davkov kot v Sloveniji, npr. davek na hiše za počitek. Nepremičnine na Hrvaškem so dejansko bolj obdavčene kot v Sloveniji, kar je posledica visokega PDV-ja (davek na dodano vrednost). Na hrvaškem nimajo opcije, da bi se nepremičnine prodajale po znižani stopnji, kot jo imamo v Sloveniji, ko imamo opcijo socialne politike.

V Avstriji so nepremičnine bistveno manj obdavčene kot v Sloveniji, vendar sam nakup nepremičnine povzroči cel kup stroškov v obliki taks, pristojbin in provizij, tako da se kupcu dejansko ne splača kar naprej kupovati in prodajati nepremičnine. Na ta način so v Avstriji preprečili nakupe in prodaje nepremičnin špekulativne narave.

Davčni sistem v Italiji je precej kompleksen, ne le kar se tiče nepremičnin, pač pa na vseh področjih. Nakup prve nepremičnine v Italiji je v veliki meri oproščen davkov in taks, prav

tako država delno subvencionira komunalne stroške, ki nastajajo ob vsakodnevem bivanju v nepremičnini. V kolikor se družina odloči, da bo celo življenje preživela v prvi nepremičnini, so te subvencije doživljenjske. Dosti Slovencev iz obmejnih krajev se ravno zaradi teh razlogov (nižji nakupni stroški prve nepremičnin, nižji stanovanjski stroški zaradi delne subvencije s strani države) odloča za selitev v Italijo, ne glede na to, da se na delo vračajo v Slovenijo. Na podlagi vsega tega bi lahko sklepali, da je obdavčitev nepremičnin, vsaj kar se tiče prve nepremičnine, v Italiji nižja kot v Sloveniji.

Vendar je v Italiji gospodarsko področje pod nenehnimi pritiski raznih političnih opcij, spremembe, tudi na davčnem področju, se dogajajo dejansko iz danes na jutri, uradno pa se obeta tudi sprememba obdavčitve nepremičnin, za katero bi težko rekli, kaj bo prinesla.

Fizične osebe v Italiji, ki imajo zgolj splošno poznavanje davčnega področja, so lahko ob lastništvu primerljivih nepremičnin in primerljivega standarda različno obdavčene, saj je zakonodaja dejansko precej zapletena in vsebuje veliko različnih možnih načinov olajšav, ki pa jih je potrebno dobro poznati. Zato zadnje hipoteze, ki se je nanašala na obdavčitev nepremičnin v Italiji v primerjavi s Slovenijo, nismo ne potrdili ne zavrgli.

Tematika, ki sem jo predstavil v diplomski nalogi je precej obsežna, samo diplomsko delo pa je omejeno s tehničnimi karakteristikami, zato so predstavljene le bistvene značilnosti obravnavane tematike. Za vse nadaljnje raziskave pa so podrobnosti tematike navedene v virih, ki so navedeni ob posameznih področjih.

## LITERATURA IN VIRI

### SAMOSTOJNE PUBLIKACIJE

1. ANDERSEN, Arthur (2001). *Study on the application of Value Added Tax to the property sector*. N XXI/96/CB – 3021, str. 1-171.
2. CIRMAN, Andreja, ČOK, Mitja, LAVRAČ, Ivo, ZAKRAJŠEK, Petra (1999). *Poslovanje z nepremičninami*. Zapiski predavanj. Ekonomska fakulteta, Ljubljana.
3. JOŠT, Barbara (2002). *Obdavčenje pri prenosu nepremičnin*. Diplomsko delo. Ekonomska fakulteta, Ljubljana.
4. KLUN, Maja (2007). *Davčni sistem*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.
5. KRANJEC, Marko (2003). *Davki in proračun*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.
6. LAVRAČ, Ivo (2010). *Predlogi nekaterih usmeritev in rešitev za zakon o davku na nepremičnine*. Končno poročilo. Ministrstvo za finance, Ljubljana.
7. MALEK, Mateja (2007). *Primerjava obdavčitve med Republiko Slovenijo in Republiko Avstrijo*. Diplomsko delo. Ekonomsko – poslovna fakulteta, Maribor.
8. PERNEK, Franc (2001). *Finančno pravo in javne finance*. Splošni del. Pravna fakulteta, Maribor.
9. PERNEK, Franc, ŠKOF, Bojan, KOBAL, Aleš, ROŽIČ, Uroš (2001). *Finančno pravo in javne finance*. Posebni del. Pravna fakulteta, Maribor.
10. RIJAVEC, Vesna, KERESTEŠ, Tomaž, VRENČUR, Renato, KNEZ, Rajko (2006). *Pravna ureditev nepremičnin*. GV Založba, Ljubljana.
11. STANOVNIK, Tine (2002). *Javne finance*. Ekonomska fakulteta, Ljubljana.
12. ŠKOF, Bojan (2007). *Obdavčitev prometa nepremičnin po novem: s primeri in sodno prakso*. Spremenjena in dopolnjena izdaja. Davčno-finančni raziskovalni inštitut, Maribor.
13. ŠIRCELJ, Andrej (2003). *Davek na nepremičnine v EU in Sloveniji*. Poslovanje z nepremičninami, 14. tradicionalno strokovno srečanje. Zbornik referatov, Portorož.
14. TRATNIK, Matjaž (2004). *Lastninska pravica na nepremičninah*. GV revije: Pravna praksa, Ljubljana.

### ČLANKI V REVIJI

1. ANDREAS – ADMIN (2010). Einkommensteuer tabelle 2010 fur Osterreich. *Finanz-Journal*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.finanz-journal.at/einkommensteuertabelle-2010-fuer-oesterreich/>.

2. FIDERMUC, Katarina, WAKOUNIG, Marian (2011). Davki: spodbujati poštenega zavezanca in biti neizprosen do strateškega utajevalca. *Delo*. Dostopno 10.07.2011 na <http://www.delo.si/gospodarstvo/posel-in-denar/davki-spodbujati-postenega-zavezanca-in-biti-neizprosen-do-strateskega-utajevalca.html>.
3. Finance (2010). Avstrija bolj ali manj stoji, Dunaj se močno draži. *Finance* 246/2010. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.finance.si/?MOD=show&id=297928>.
4. KENDA, Albina, LIPNIK, Karel, WEISS, Monika (2011). Ali se zavedate posledic novih davkov? *Finance*. Dostopno 15.06.2011 na <http://podjetnistvo.finance.si/315072/Ali-se-zavedate-posledic-novih-davkov>.
5. KAJZER, Rok (2009). Državljeni EU laže do nepremičnin. *Delo*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.delo.si/clanek/75422>.
6. KLOKAR, Hermann (2010). Promile vrednosti hiše občini. *Večer*. Dostopno 15.06.2011 na <http://web.vecer.com/portali/vecer/v1/default.asp?kaj=3&id=2010111105591835>.
7. KRIŽNIK, Božena (2010). Davek na nepremičnine bo za leto 2012. *Delo*. Dostopno 15.05.2011 na <http://www.delo.si/gospodarstvo/davek-na-nepremicnine-bo-za-leto-2012.html>.
8. MIJATOVIČ, Nikola (2004). Oporezivanje prometa nekretnina u Republici Hrvaški. *Pravo i porezi*, str. 15-24.
9. MREVLJE, Andrej, VAUPOTIČ, Vesna, IVANOVIČ, Goran (2010). Davek na nepremičnine, splošno nezadovoljstvo. *Dnevnik*. Dostopno 15.06.2011 na [http://www.dnevnik.si/tiskane\\_izdaje/dnevnik/1042375889](http://www.dnevnik.si/tiskane_izdaje/dnevnik/1042375889).
10. PAVLIN, Barbara (2011). Velik nered na področju nepremičnin. *Delo*, 26.01.2011, str. 9.
11. RTV Slo (2010). Cenejša stanovanja v Gorici vabijo Slovence. *MMC RTV SLO/STA*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.rtvlo.si/gospodarstvo/cenejsa-stanovanja-v-gorici-vabijo-slovence/226739>.
12. SNEŽIČ, Klavdija, SNEŽIČ, Rok (2010). Množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji. *Davčno-finančna praksa*. Letnik 11, št. 3 (2010), str. 11-13.
13. ZORKO, Mojca, SVENŠEK, Katja (2010). Ministrstvo Občin pri višini davka na nepremičnine ne omejuje. *Dnevnik*. Dostopno 15.05.2010 na [http://www.dnevnik.si/novice/aktualne\\_zgodbe/1042374397](http://www.dnevnik.si/novice/aktualne_zgodbe/1042374397).

## **PREDPISI**

1. (1993). Zakon o gozdovih. Ur. list RS, št. 30/1993, 67/2002, 110/2007, 106/2010.
2. (1997). Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). Ur. list RS, št. 44/1997.

3. (2004). Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo) (ZGO-1-UPB1). Ur. list RS, št. 102/2004, 126/2007, 108/2009.
4. (2002). Stvarno pravni zakonik (SPZ). Ur. list RS, št. 87/2002.
5. (2005). Zakon o davčnem postopku (uradno prečiščeno besedilo) (ZDav-P-1-UPB1). Ur. list RS, št. 25/2005.
6. (2006). Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). Ur. list RS, št. 117/2006.
7. (2006). Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). Ur. list RS, št. 117/2006.
8. (2006). Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). Ur. list RS, št. 50/2006.
9. (2010). Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest. Ul. list RS, št. 38/1994, 29/1995, 42/1998, 12/1999, 25/2002, 35/2003, 31/2005, 9/2006, 32/2007, 36/2009, 103/2010.
10. (2011). Zakon o davkih občanov (ZDO). Neuradno prečiščeno besedilo. Dostopno 15.05.2011 na [http://www.mf.gov.si/si/delovna\\_podrocja/davki\\_in\\_carine/sprejeti\\_predpisi/obdavcitev\\_premozenja\\_dediscin\\_in\\_daril/zakon\\_o\\_davkih\\_obcanov/](http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/davki_in_carine/sprejeti_predpisi/obdavcitev_premozenja_dediscin_in_daril/zakon_o_davkih_obcanov/).
11. (2011). Zakon o davku na dodano vrednost (uradno prečiščeno besedilo) (ZDDV-1-UPB3). Ur. list RS, št. 13/2011, 18/2011.
12. (2011). Zakon o dohodnini (uradno prečiščeno besedilo) (ZDoh-2-UPB7). Ur. list RS, št. 13/2011.

## **VIRI IZ RAZLIČNIH PUBLIKACIJ**

1. Agenzia delle entrate (2011). *Real estate taxes*. Dostopno 15.06.2011 na [http://www1.agenziaentrate.gov.it/inglese/italian\\_taxation/real\\_estate\\_taxes.htm](http://www1.agenziaentrate.gov.it/inglese/italian_taxation/real_estate_taxes.htm).
2. Ajpes (2011). *Poslovni register Slovenije*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.ajpes.si/prs/Default.asp?mdres=1>.
3. DURS (2010). *Stopnja DDV od dobav stanovanj po 01.01.2010. Pojasnilo DURS*. Dostopno 15.05.2011 na [http://www.durs.gov.si/si/davki\\_predpisi\\_in\\_pojasnila/davek\\_na\\_dodano\\_vrednost\\_pojasnila/dobava\\_bлага/stopnja\\_ddv\\_od\\_dobav\\_stanovanj\\_po\\_1\\_januarju\\_2011/](http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_dodano_vrednost_pojasnila/dobava_bлага/stopnja_ddv_od_dobav_stanovanj_po_1_januarju_2011/).
4. Eurostat, Economy and finances (2006). *Structures of the taxation system in the European Union, Data 1995-2004*. Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg
5. Federal Ministry of Finance (2009). *The austrian personal income tax and corporate tax*. Federal Ministry of finance, Vienna.

6. Gospodarska zbornica Slovenije (2010). *21. tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami*. Dostopno 15.05.2011 na [http://posvetnepremicnine.gzs.si/slo/arhiv\\_posvetov/50359](http://posvetnepremicnine.gzs.si/slo/arhiv_posvetov/50359).
7. GURS (2011). *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010*. Geodetska uprava RS, Ljubljana.
8. GURS (2011). Zbirka vrednotenja nepremičnin. Predlog modelov vrednotenja. Dostopno 15.06.2011 na <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>.
9. JPGSZ (2010). *Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča*. Dostopno 15.05.2011 na <http://www.jp-gsz-mb.si/04-01nadomestilo.htm>.
10. Medobčinski uradni vestnik (2009). *Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2009*. Medobčinski uradni vestnik, Maribor.
11. MOM (2005). *Mestni svet mestne občine Maribor*. Dostopno 15.05.2011 na <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=4885>.
12. Poslovni forum (2011). *Pregled najvažnijih zakona*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.poslovniforum.hr/zakoni/>.
13. Računsko sodišče Republike Slovenije (2011). *Revizijsko poročilo: Evidentiranje nepremičnin v Republiki Sloveniji*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.rs-rs.si/rsrs/rsrs.nsf/I/K08517B01D3BBE463C125784E001F981E?openDocument&appSource=91F2455D38551D7CC1257155004755A7>.
14. Republika Slovenija, Ministrstvo za finance (2010). *Predlog Zakona o davku na nepremičnine*. Dostopno 15.05.2011 na [http://www.mf.gov.si/si/delovna\\_podrocja/davki\\_in\\_carine/predlogi\\_predpisov/](http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/davki_in_carine/predlogi_predpisov/).
15. Republika Slovenija, Ministrstvo za finance (2010). *Primerjava sedanjih dajatev (NUSZ, DP) s predlogom davka na nepremičnine*. Dostopno 15.05.2010 na [http://www.mf.gov.si/si/delovna\\_podrocja/davki\\_in\\_carine/o\\_davku\\_na\\_nepremicnine/](http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/davki_in_carine/o_davku_na_nepremicnine/).
16. Republika Slovenija, Ministrstvo za finance (2011). *Bilance proračunov občin 1992-2011*. Ministrstvo za finance, Ljubljana.
17. Republika Slovenija, Ministrstvo za finance (2011). *Bilten javnih financ, letnik XIII, št. 5*. Ministrstvo za finance.
18. Republika Slovenija, Ministrstvo za finance (2011). *Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin*. Dostopno 15.06.2011 na [http://www.mf.gov.si/si/delovna\\_podrocja/davki\\_in\\_carine/predlogi\\_predpisov/](http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/davki_in_carine/predlogi_predpisov/).
19. Republika Slovenija, Ministrstvo za finance (2011). *O davku na nepremičnine. Predstavitev osnutka in pripomb – zakon o davku na nepremičnine*.

20. Republika Slovenija, Ministrstvo za finance (2011). *Statistika obveščanja*. Dostopno 15.05.2011 na [http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/novice/Teksti\\_novic/Statistika\\_obvescanja.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/novice/Teksti_novic/Statistika_obvescanja.pdf).
21. Republika Slovenija, Ministrstvo za finance (2011). *Zbirne bilance proračunov občin*. Ministrstvo za finance, Ljubljana.
22. Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve (2011). *Centralni register prebivalstva*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.ckijz.gov.si/>.
23. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor (2011). *Naloge in cilji. Urad za množično vrednotenje nepremičnin*. Dostopno 15.05.2010 na [http://www.gu.gov.si/si/gu\\_vstopnastran/naloge\\_in\\_cilji/](http://www.gu.gov.si/si/gu_vstopnastran/naloge_in_cilji/).
24. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor (2011). *Register nepremičnin*. Dostopno 10.05.2011 na <http://e-prostor.gov.si/>.
25. SSKJ (2011). *Slovar slovenskega knjižnega jezika*. Dostopno 15.05.2011 na <http://bos.zrc-sazu.si/sskj.html>.
26. Združenje ocenjevalskih podjetij (2009). *O združenju*. Dostopno 15.05.2011 na [http://www.gzs.si/slo/panoge/zbornica\\_za\\_poslovanje\\_z\\_nepremicninami/zdruzenje\\_ocenjevalskih\\_podjetij\\_zop\\_/o\\_zdruzenju](http://www.gzs.si/slo/panoge/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami/zdruzenje_ocenjevalskih_podjetij_zop_/o_zdruzenju).
27. Vlada RS (2011). *Obrazložitev splošnega dela predloga proračuna RS za leto 2011*. Dostopno 15.05.2011 na [http://www.vlada.si/fileadmin/dokumenti/si/sklepi/seje\\_vlade/46\\_seja/46sv3a.pdf](http://www.vlada.si/fileadmin/dokumenti/si/sklepi/seje_vlade/46_seja/46sv3a.pdf).
28. Vlada RS (2011). *Program dela vlade republike Slovenije*. Dostopno 15.05.2011 na [http://www.vlada.si/si/delo\\_vlade/program\\_dela\\_vlade/](http://www.vlada.si/si/delo_vlade/program_dela_vlade/).
29. Zakon.hr (2011). *Pročiščeni tekstovi zakona*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.zakon.hr/>.

## **VIRI IZ INTERNETA**

1. Delta net (2011). *Od 1.2. jednaki uvjeti za sve kupce nekretnina u Hrvatskoj*. Dostopno 15.06.2011 na [http://www.deltanet.hr/info.php?mode=details&id=74\\_21647\\_0&lang=hr](http://www.deltanet.hr/info.php?mode=details&id=74_21647_0&lang=hr).
2. Finančna hiša (2011). *Cene nepremičnin v Sloveniji dražje kot v Nemčiji*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.financahisa.si/index.php?site=static&id=363>.
3. Gekos (2011). *Kaj je množično vrednotenje nepremičnin?* Dostopno 15.05.2011 na <http://nepremicnine-cenitve.si/-lanek-kaj-je-mvn.html>.
4. Global property guide (2011). *Buying costs are high in Austria*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Austria/Buying-Guide>.
5. Global property guide (2011). *Taxes and costs*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Austria/Taxes-and-Costs>.



6. Innovin (2011). *Davki v Avstriji*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.innovin.net/modules/edito/content.php?id=10>.
7. Izvozno okno (2011). *Dajatve*. Dostopno na [http://www.izvoznookno.si/Dokumenti/Podatki\\_o\\_drzavah/Italija/Poslovanje/Dajatve\\_694.aspx](http://www.izvoznookno.si/Dokumenti/Podatki_o_drzavah/Italija/Poslovanje/Dajatve_694.aspx).
8. Krizno ogledalo (2011). *V Italiji snujejo davčno reformo*. Dostopno 15.06.2011 na <http://kr-og.sta.si/2011/06/v-italiji-snujejo-davcno-reformo/>.
9. Kvintet (2009). *Državljeni EU lahko od 1. februarja 2009 brez vsakršnih omejitev kupujejo nepremičnine na Hrvaškem*. Dostopno 15.05.2011 na <http://www.kvintet.hr/sl/%c4%8clanki/dr%c5%beavljani-eu-mogu-od-1.-velja%c4%8de-2009--kupovati-nekretnine-u-hrvatskoj/>.
10. Slonep (2011). *Davščine*. Dostopno 15.05.2011 na <http://www.slonep.net/finance/davki/davscine>.
11. Slonep (2011). *Kaj so nepremičnine?* Dostopno 15.05.2011 na <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicnine>.
12. Tax rates (2011). *Italy tax rates*. Dostopno 15.06.2011 na <http://www.taxrates.cc/html/italy-tax-rates.html>.