



## ZAKON O DAVKU NA NEPREMIČNINE

### I. UVOD

#### 1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

##### 1. 1 Ocena stanja

Na področju obdavčitve nepremičnin govorimo o dveh po namenu različnih sistemih. Eden je sistem obdavčitve prenosa lastništva oziroma pridobitev lastništva na nepremičnini, drugi pa sistem obdavčitve posedovanja nepremičnin.

V prvo skupino se uvrščajo davek na promet nepremičnin oziroma davek na dodano vrednost, davek na dediščine in darila, v to skupino pa lahko uvrstimo tudi dohodnino od dobička iz kapitala ter davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč.

Po Zakonu o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06; v nadaljevanju: ZDPN-2) je davčni zavezanec prodajalec nepremičnine in ustanovitelj oziroma prenositelj stavbne pravice. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji, pri prodaji idealnih deležev nepremičnine pa je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej. Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec, pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestvanja pa je davčni zavezanec priposestvovalec. Davčna osnova za to vrsto davka je prodajna cena nepremičnine. Če je prodajna cena nižja od posplošene tržne vrednosti nepremičnine, določene v zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin za več kot 20%, je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine. Stopnja davka je 2% od davčne osnove. Prometni davek se odmeri po predpisih, ki so veljali na dan nastanka davčne obveznosti. Davčna obveznost nastane ob sklenitvi pogodbe o prenosu nepremičnine ali ustanovitvi oziroma prenosu stavbne pravice ali s pravnomočnostjo sodne odločbe.

Po Zakonu o davku na dediščine in darila (Uradni list RS, št. 117/06; v nadaljevanju: ZDDD) so zavezanci za ta davek fizične in pravne osebe zasebnega prava, ki podedujejo ali dobijo v dar določeno premoženje, in sicer nepremičnine, premoženjske in druge stvarne pravice na nepremičninah ter premično premoženje. Davčna obveznost nastane z dnem pridobitve darila oziroma po pravnomočnosti sklepa o dedovanju. Osnova za davek je vrednost podedovanega ali v dar prejetega premoženja. Davčne stopnje so različne in progresivne glede na dedni red in vrednost. Davka so oproščeni dediči in obdarjenci prvega dednega reda, kmetje po zakonu o kmetijskih zemljiščih, zavezanci, ki brez povračila podarijo določeno premoženje Republiki Sloveniji, lokalni skupnosti ali humanitarnim organizacijam ter pravne osebe zasebnega prava, ustanovljene na podlagi zakona za opravljanje verske, človekoljubne, dobrodelne, zdravstvene, socialno-varstvene, izobraževalne, raziskovalne ali kulturne dejavnosti ali za opravljanje dejavnosti zaščite in reševanja, vendar le, če gre za darilo oziroma dediščino, ki je namenjena opravljanju take dejavnosti pravne osebe.

Davek na promet nepremičnin in davek na dediščine in darila sta vir občinskih proračunov.

Po predpisih o dohodnini se pobira davek tudi od kapitalskih dobičkov, doseženih s prodajo nepremičnin v lasti fizičnih oseb in sicer v obdobju dvajsetih let od pridobitve nepremičnine. Stopnja dohodnine se znižuje na vsakih pet let imetništva kapitala za 5 odstotnih točk. Vrednost nepremičnine v času pridobitve je nabavna vrednost kapitala in stroški, povezani s pridobitvijo nepremičnine. Če nepremičnina ni pridobljena na podlagi kupoprodajne pogodbe, se kot vrednost nepremičnine upošteva vrednost, ki jo zavezanec za davek dokazuje z ustreznimi dokazili. Pri ugotovitvi davčne osnove ob prodaji nepremičnin se upošteva tudi vrednost opravljenih investicij in stroškov vzdrževanja, ki povečuje uporabno vrednost nepremičnine. Davčna stopnja za omenjeni davek je predpisana v višini 20% glede na davčno osnovo, davek pa se šteje za končni davek.

Davčna obravnava dobičkov od nepremičnin pri pravnih osebah, ki so zavezanci za plačilo tega davka, je urejena v predpisih, ki urejajo obdavčitev dohodkov pravnih oseb.

Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč je na novo uvedel Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 - ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 47/13 – ZOPRZUJF, 63/13 – ZOSn-I in 63/13 – ZJAKRS-A; v nadaljevanju: ZUJF). Z davkom se obdavči vsak kapitalski dobiček od prodaje zemljišč, ki se ob odsvojitvi štejejo za zemljišča za gradnjo stavb, če se je njihova namembnost od pridobitve spremenila. Za namene obdavčitve se upoštevajo vse prodaje od dneva uveljavitve ZUJF dalje, torej od 31. 5. 2012, ne glede na to, kdaj je bilo zemljišče pridobljeno ali kdaj je prišlo do spremembe namembnosti. V obdavčitev se zajemajo le prenosi lastninske pravice na zemljiščih na podlagi kupoprodajnih pogodb, kot odplačni prenosi lastninske pravice na zemljiščih pa štejejo tudi menjave zemljišč. Davčni zavezanec je prodajalec zemljišča, ne glede na pravnoorganizacijski status, torej tako fizična kot pravna oseba. Davčna osnova je razlika med vrednostjo zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšano za stroške odsvojitve in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Za določitev vrednosti ob pridobitvi in vrednosti ob odsvojitvi zakon napotuje na smiselno uporabo določb, ki urejajo vrednost ob pridobitvi in odsvojitvi za namene odmere dohodnine. Davčne stopnje so določene glede na čas, ki je potekel od spremembe namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje. Čas pridobitve nepremičnine tako ne vpliva na višino davčne obveznosti. Davčne stopnje znašajo: 25%, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo manj kot 1 leto; 15%, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo 1 do manj kot 3 leta in 5%, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb do prodaje minilo od 3 do vključno 10 let. Če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb minilo več kot 10 let, se davek ne odmeri.

Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč je vir proračuna države.

Področje obdavčitve posedovanja nepremičnin je v Sloveniji opredeljeno z Zakonom o davkih občanov (Uradni list RS, št. 8/91, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 117/06 – ZDDD, ZDVP in 24/08 – ZDDKIS; v nadaljevanju: ZDO), s katerim se odmerja davek od premoženja fizičnih oseb ter z ZUJF in Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014 (Uradni list RS, št. 104/12, 46/13, 56/13 – ZŠtip-1 in 61/13; v nadaljevanju: ZIPRS1314) v delu, ki ureja davek na nepremično premoženje večje vrednosti. V veljavnem pravnem sistemu pa obstaja še nekaj dajatev, ki imajo po namenu vlogo davka na nepremičnine oziroma dopolnjujejo obstoječ davčni sistem. To sta nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga predpisujeta Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 - ZV-1, 110/02 - ZUreP-1 in 110/02 - ZGO-1; v nadaljevanju: ZSZ) in Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 – odl. US in 57/12; v nadaljevanju: ZGO-1), pa tudi pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest, ki jo predpisujeta Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZGO40, 110/07, 8/10 – ZSKZ-B, 106/10 in 63/13; v nadaljevanju: ZG-1) in podrobneje Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest (Uradni list RS št. 38/94, 20/95, 42/98, 12/99, 25/02, 35/03, 31/05 9/06, 32/07, 36/09, 103/10 in 35/12).

Z davkom od premoženja se v Republiki Sloveniji obdavčuje nepremično premoženje fizičnih oseb. Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ter prostore za počitek oziroma rekreacijo. Davek plačujejo lastniki oziroma uporabniki premoženja ne glede na to, ali ga uporabljajo sami ali ga dajejo v najem. Osnova za davek od premoženja je vrednost stavbe oziroma prostora za počitek in rekreacijo. Vrednost je določena na podlagi meril upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve in na način, ki ga določi občina. Merila določa Pravilnik o

merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05), na podlagi katerega se ugotovi lastnosti nepremičnine in se ji pripiše določeno število točk, občine pa imajo pristojnost določati vrednost točke ali vrednost enote površine. Sistem davka od premoženja daje davčnemu zavezancu znatno olajšavo in sicer znižanje davčne osnove, ki ustreza vrednosti 160 kvadratnih metrov stanovanjske površine, ugotovljene na podlagi izračuna davčne osnove, ob izpolnjenem pogoju, da lastnik ali njegovi družinski člani v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno bivajo v stanovanjskih prostorih. Znižanje ne velja za prostore za počitek oziroma rekreacijo. Davek od premoženja, ki se plačuje na posest stavb, se ne plačuje od kmetijskih gospodarskih poslopij, od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti, od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva, ki so bodisi sami ali pa njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva, od stavb, ki so razglašene za kulturni oziroma zgodovinski spomenik ter od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati. Začasno (za 10 let) so oproščeni plačila davka od premoženja tudi prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž ter lastniki popravljenih in obnovljenih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost teh stavb povečala za več kot 50 %. Oprostitev davka ne velja za prostore za počitek oziroma rekreacijo, pa tudi ne za poslovne prostore, četudi so sestavni del stanovanjske stavbe. Zakon pozna tudi posebno olajšavo za velike družine in sicer se davčnemu zavezancu z več kot 3 družinskimi člani, ki živijo z njim v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in vsakega nadaljnjega družinskega člana. Davčne stopnje so progresivne in sicer različno glede na namen uporabe. Za stanovanjske stavbe je predpisana davčna stopnja v višini od 0,10 % do 1 %, odvisno od njihove vrednosti, za prostore za počitek in rekreacijo se ta stopnja giblje od 0,20 % do 1,50 %, medtem ko je za poslovne prostore davčna stopnja določena med 0,15 % in 1,25 %. Za poslovne prostore, ki se ne uporabljajo za opravljanje dejavnosti in niso dani v najem, se davčna stopnja poveča za 50 %.

Davek od premoženja je pravi premoženjski davek na nepremičnine, saj davčno osnovo predstavlja vrednost nepremičnin, stopnje pa so progresivne, kar pomeni, da je premoženje večje vrednosti bolj obdavčeno. Njegova pomanjkljivost je, da ureja samo obdavčitev fizičnih oseb in da se omejuje le na določene vrste nepremičnin, le na nekatere vrste stavb. Poleg tega je slabost glede sistema, da določitev predmeta obdavčitve sloni na prijavi zavezanca, način določanja vrednosti pa je zelo administrativen in brez povezave z realnimi ekonomskimi vrednostmi nepremičnin.

Še ena dajatev, ki jo lahko označimo kot neke vrste davek na nepremičnine, je nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč. To dajatev urejajo predpisi s področja upravljanja s prostorom. Ime dajatve izhaja iz bivšega ekonomskega sistema, v katerem so bila stavbna zemljišča družbena lastnina, na kateri ne pravne ne fizične osebe lastništva niso mogle pridobiti, lahko pa so na takih zemljiščih posedovale pravico uporabe. S sprejetjem novega Zakona o stavbnih zemljiščih so iz starega ZSZ ostale veljavne samo določbe, ki se nanašajo na sredstva za urejanje stavbnih zemljišč in na nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Obenem pa nekatere določbe nadomestila, na primer definicije o nezazidanih in zazidanih stavbnih zemljiščih, opredeljuje ZGO-1.

ZGO-1 določa, da se nadomestilo plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Kot zazidana stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Za nezazidana stavbna zemljišča pa se štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave ter je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto in če ležijo znotraj območja, za katerega je občina z odlokom o nadomestilu določila, da se plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča.

Območja, za katera se plačuje nadomestilo in višino nadomestila določi občina v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij in za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, pri čemer se upoštevajo zlasti opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve na te objekte in naprave, lego in namembnost ter smotrno

izkoriščanje stavbnega zemljišča, izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih ter merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča pa se plačuje od stanovanjske površine oziroma poslovne površine stavbe.

Nadomestila se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, če ni v mednarodnem sporazumu drugače določeno in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost. Nadomestila je na lastno zahtevo za dobo 5 let oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma stanovanjske hiše ali neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča. Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila začne teči z dnem vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo. Oprostitev lahko uveljavlja tudi občan z nižjimi dohodki, če tako predpiše občina. Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Določanje območij, za katera se nadomestilo plačuje, določitev nepremičnin, za katere se nadomestilo odmerja, določanje zavezancev za plačilo nadomestila ter višine nadomestila, so v izključni pristojnosti občin.

Tudi odmerjanje nadomestila je načeloma naloga občin, le da zakon določa, da se pri postopku za odmero in pobiranje ter vračanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, prisilne izterjave, odpisa zaradi neizterljivosti, zastaranja in plačila obresti od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga zavezanec ni plačal v predpisanem roku, uporabljajo predpisi, ki urejajo davčni postopek. V praksi za večino občin v Sloveniji nadomestilo pobira davčni organ.

Vsebinsko gledano je problem nadomestila, da se z njim obdavčujejo le določene vrste nepremičnin, to je stavbna zemljišča in stavbe oziroma deli stavb. Problem te dajatve je tudi, da je način določanja njene višine zelo arbitraren, brez urejenih pravil, kar ima za posledico zelo proste roke občin pri odmeri te dajatve ter v praksi velike razlike v ravni obdavčitve med posameznimi občinami. Problem je tudi, da dajatev sloni na občinskih evidencah o nepremičninah in zavezancih, ki so praviloma slabe kakovosti, nepopolne, med občinami neprimerljive in nevzdrževane.

Nadaljnja dajatev z naravo davka na nepremičnine je pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Navedena dajatev je tipičen primer nepremičninske dajatve, saj je tako po svoji vsebini kot po namenu zelo podobna davku na nepremičnine. Pristojbina je direkten namenski prihodek proračuna lokalnih skupnosti v višini, ki jim pripada glede na razdelilnik, ki ga določa poseben predpis. Prihodki od pristojbine so namenjeni kritju stroškov vzdrževanja gozdnih cest kot dela občinske cestne infrastrukture. Plačujejo jo lastniki gozdov na območjih, ki so po podatkih zavoda za gozdove odprta z gozdnimi cestami. Zavezanci so fizične in pravne osebe, ki so kot lastniki vpisani v katastru, torej formalni imetniki razpolagalne pravice na zemljišču. Osnova za odmero pristojbine je katastrski dohodek zemljišč, stopnja pa znaša 14,7 % osnove, razen za Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, za katerega je stopnja višja, in sicer 20,0 %, odmerja pa se ravno tako od katastrskega dohodka.

Edina, vendar pomembna razlika med pravim zemljiškim davkom in pristojbino je odmerna osnova. Davek se praviloma odmerja od vrednosti zemljišča, pristojbina pa je odmerjena od katastrskega dohodka kot potencialnega letnega dohodka, ki je odvisen od dejanske rabe zemljišča.

Po Zakonu o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 94/10 – ZIU, 36/11 in 40/12 - ZUJF; v nadaljevanju: ZFO-1) vse tri navedene dajatve (davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest), pripadajo občinam v Republiki Sloveniji kot njihov izvorni prihodek. Navedeni prihodki pripadajo občinam v višini oziroma deležu, ki je določen z zakonom o njihovi uvedbi. Vse tri dajatve, ki naj bi jih nadomestil davek na nepremičnine, so torej v celoti vir občinskih proračunov.

Z ZUJF pa je bila uvedena še ena dajatev z naravo davka na nepremično premoženje in sicer davek na nepremično premoženje večje vrednosti. Pravila urejata ZUJF in ZIPRS1314. Z davkom se dodatno obdavči nepremično premoženje večje vrednosti, ki je v lasti istega lastnika in ni v poslovni funkciji. Zakonska meja za določitev premoženja večje vrednosti določa nepremičnine v lasti enega lastnika, katerih skupna vrednost znaša najmanj 500.000 eurov. Davek se je uvedel kot začasen protikrizni ukrep le za leta 2012, 2013 in 2014. Obdavči se nepremično premoženje, kot je

evidentirano v registru nepremičnin po stanju na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja. Izjemoma se je za leto 2012, ko se je davek odmeril le za obdobje od uveljavitve ZUJF do konca leta, obdavčilo premoženje, kot je bilo v registru nepremičnin evidentirano po stanju na dan 1. 6. 2012. Davčna osnova je seštevek posplošene tržne vrednosti nepremičnin v lasti istega lastnika. Ko se določa vrednost, ki pripada enemu lastniku, se upošteva njegove lastniške deleže. Iz obdavčitve so generalno izvzete vse poslovne in industrijske nepremičnine ter nepremičnine, ki služijo javni rabi. Davčna stopnja je odvisna od skupne vrednosti nepremičnega premoženja posameznega lastnika in znaša 0,50 %, kadar je skupna vrednost nepremičnega premoženja zavezanca od 500.000 eurov do vključno 2.000.000 eurov, razen za stanovanjske nepremičnine, za katere je stopnja pol nižja in sicer 0,25 %, in 1,0 %, kadar je skupna vrednost nepremičnega premoženja zavezanca večja od 2.000.000 eurov ob tem, da se za stanovanjske nepremičnine upošteva stopnja 0,5 %.

Za razliko od drugih davkov, vezanih na posedovanje nepremičnin, prihodek od davka na nepremično premoženje večje vrednosti v celoti pripada proračunu Republike Slovenije.

| Zneski v €   |                    |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Leto   | 2010               | 2011               | 2012               |
| <b>PRIHODKI IZ OBDAVČITVE PREMOŽENJA (vir: proračuni občin)</b>  |                    |                    |                    |
| Davek od premoženja  | 4.045.967          | 4.356.332          | 4.626.655          |
| Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest                          | 2.031.863          | 1.941.693          | 1.972.188          |
| NUSZ (z upoštevanimi zamudnimi obrestmi)                         | 169.039.004        | 171.130.537        | 185.454.669        |
| <b>SKUPAJ</b>  | <b>175.116.834</b> | <b>177.428.561</b> | <b>192.053.512</b> |
| <b>PRIHODKI IZ OBDAVČITVE PREMOŽENJA (vir: državni proračun)</b> |                    |                    |                    |
| Davek na nepremično premoženje večje vrednosti                   |                    |                    | 546.377            |

## 1.2 Kaj je davek na nepremičnine

Davki na nepremičnine predstavljajo enega najstarejših davčnih prihodkov. Ker ga je enostavno uvesti in izvajati (nepremičnina je vidna, z nespremenljivo lokacijo itd.), so ga poznale že stare kulture. Davek je bil pogosto vezan na značilnosti nepremičnine (število in velikost oken, število nadstropij itd.) in je v lokalnih okoljih praviloma predstavljal glavni davčni vir. Z razvojem obdavčitve premoženja se je ponekod davek na nepremičnine vključil v generalno obdavčitev premoženja, danes pa države praviloma to vrsto obdavčitve spet obravnavajo ločeno.

Pojem nepremičnina praviloma pomeni zemljišče s pripadajočimi deli, ki so z zemljiščem trajno povezani. V državah s tržno ekonomijo ima ta vrsta davka že dolgo tradicijo. Njegova osnovna funkcija je zagotavljanje sredstev za financiranje lokalne ravni. Davek ima torej naravo nekakšne komunalne dajatve, kadar pa je vezan na vrednost nepremičnine, vsebuje tudi element obdavčitve nepremičnine kot premoženja. V državah s tradicijo te obdavčitve je praviloma delež davka na nepremičnine pomembnejši tudi v celotnih davčnih prihodkih posamezne države, predvsem pa seveda lokalnih skupnosti. Ker gre pri davku na nepremičnine za avtonomen in neodvisen vir financiranja lokalnih skupnosti, se višine davčnih stopenj običajno določajo na lokalni ravni, vendar je ta avtonomija navadno v določeni meri omejena - zakonsko je določen razpon, znotraj katerega se lokalno določene davčne stopnje lahko gibljejo, ali pa so določene najvišje dovoljene stopnje itd.

Davčni zavezanci so lahko lastniki ali uporabniki nepremičnin, pravne in/ali fizične osebe.

Davčno osnovo predstavlja v večini primerov vrednost nepremičnin, ki je določena kot tržna, kapitalaska ali letna rentna vrednost. Še vedno pa veliko držav davčno osnovo določa administrativno, na podlagi površine ali druge bistvene značilnosti nepremičnine. Vrednost nepremičnine je ocena cene, ki bi jo bilo mogoče doseči ob prodaji nepremičnine na prostem trgu. Za namene obdavčitve se

največkrat vrednost nepremičnin ocenjuje z metodami množičnega vrednotenja, ki slonijo na statističnih analizah faktorjev ponudbe in povpraševanja nepremičnin, med katerimi je daleč najpomembnejša lokacija, seveda pa tudi značilnosti nepremičnine kot so namen uporabe, starost, vzdrževanost, velikost itd. Vrednost se v tržnih razvitih ekonomijah določa na podlagi tržnih kazalcev, predvsem dejanskih prodajnih cen ali najemnin nepremičnin, lahko pa tudi drugih kazalcev donosnosti in stroškov izgradnje. V teh primerih govorimo o oceni tržne vrednosti.

Davčne stopnje so praviloma nizke, dober finančni učinek pa je dosežen s široko davčno osnovo oziroma z malo oprostitvami, dobrim in ažurnim evidentiranjem in vrednotenjem nepremičnin ter učinkovitim izvajanjem predpisov. Običajna davčna stopnja ne presega nekaj odstotkov od davčne osnove, odvisna pa je seveda od vrste davčne osnove (ali gre za rentno vrednost, tržno vrednost nepremičnine itd.). Pogosto se za različne vrste nepremičnin uporabljajo različne davčne stopnje, lahko pa so te tudi različne za zemljišča in stavbe.

Oprostitve pri plačevanju davka na nepremičnine se na splošno nanašajo na nepremičnine v javni uporabi, v uporabi za nepridobitne in dobrodelne namene ter v uporabi tujih držav ali mednarodnih organizacij.

### 1.3 Razlogi za sprejem zakona

Spremembe ekonomskega sistema v zadnjih letih ter spremembe na področju lastniških odnosov se v Sloveniji med drugim odražajo tudi v različni ekonomski moči in davčni sposobnosti posameznih slojev prebivalstva. V družbah z razvitim tržnim gospodarstvom in s poudarjeno socialno-ekološko komponento, se ekonomska moč in davčna sposobnost določenega sloja prebivalstva odraža med drugim tudi v posedovanju premičnega in nepremičnega premoženja. Principa pravičnosti in solidarnosti narekujeta, da se davčno breme, seveda v okviru družbenega konsenza, sorazmerno porazdeli tudi glede na te kazalce bogastva. Poleg tega teorija obdavčenja predlaga, da je smiselno davčno obremenitev porazdeliti med različne davčne vire in s tem doseči enakomernejšo porazdelitev tega bremena med zavezance z različno strukturo dohodkov in premoženja. Nepremičnine kot del premoženja so zaradi svojih fizičnih in ekonomskih značilnosti (lažja prepoznavnost, nemobilnost, relativno enostavno ugotavljanje vrednosti) še posebej primeren predmet obdavčevanja.

Obstoječi sistem obračunavanja dajatev od premoženja oziroma nepremičnin v Republiki Sloveniji je zastarel, neenoten, nekonsistenten, nepregleden in neprilagojen novim ekonomskim razmeram, kar lahko privede do neenakopravne obravnave istovrstnih nepremičnin glede na njihov lastniški in ekonomski status oziroma do neenakopravne, če ne celo nepravilne obravnave davčnih zavezancev. Glavni problemi obstoječega sistema so različno določevanje zavezancev za plačilo, neenotne metode določanja davčne osnove, veliko število različnih, pogosto med seboj nepovezanih izjem in olajšav ter nepopolnost nepremičninskih evidenc.

Neenotnost obstoječega sistema se kaže že pri določanju predmeta obdavčitve. Z davkom od premoženja so obdavčene stavbe, deli stavb, stanovanja in garaže. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava za nezazidana stavbna zemljišča in od uporabne površine stanovanjskih in poslovnih stavb in to na območjih, ki so komunalno (vodovod, električna) opremljena. Davek na nepremično premoženje večje vrednosti pa plačujejo lastniki nepremičnin nad določeno vrednostjo. Načeloma so torej iste nepremičnine (stavbe in deli stavb) lahko obdavčene z več vrstami dajatev. Vendar so za davek od premoženja davčni zavezanci le fizične osebe, za nadomestilo lastniki ali uporabniki, za davek na nepremično premoženje višje vrednosti pa pravne in fizične osebe - lastniki. Teoretično torej lahko prihaja do večkratne istovrstne obdavčitve. Res pa je, da je primerov večkratnega obračuna dajatev na isto nepremičnino relativno malo, saj je skozi oprostitev v višini vrednosti 160 m<sup>2</sup> stanovanjske površine za stanovanjske prostore, v katerih zavezanec (ali njegovi družinski člani) stalno biva, iz obračuna davka od premoženja izvzeta večina stanovanj. Na drugi strani pa je davek na nepremično premoženje večje vrednosti začasen ukrep, ki velja le do vključno leta 2014.

Med zemljišči so skozi nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč obdavčena le stavbna zemljišča. Na druge vrste zemljišč se v obstoječem sistemu davek ne obračunava. Izjema je že omenjena pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest, ki bi jo lahko opredelili kot davek na gozdna zemljišča.

Obstoječi sistem torej ne pozna enotne obdavčitve vseh nepremičnin. Davek od premoženja je na primer izvzel iz obdavčitve kmetijska gospodarska poslopja in stanovanjske stavbe zavezancev za davek iz kmetijstva, ki so bodisi sami ali pa njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani

na podlagi dohodkov iz kmetijstva, sistem nadomestila pa te oprostitve ne vsebuje. Z naslova davka na nepremično premoženje večje vrednosti so tudi izvzete tiste nepremičnine, ki se uporabljajo za poslovni ali javni namen. Prav tako je v zdajšnjem sistemu neenotno določen davčni zavezanec, ki je za davek od premoženja fizična oseba, lastnik oziroma uživalec, za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč neposredni uporabnik, pravna ali fizična oseba, za pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest lastnik gozda - pravna ali fizična oseba, pristojbino pa je dolžna za svoje gozdove plačevati tudi država oziroma posredno Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS.

Najočitnejša neenotnost med obstoječimi dajatvami na nepremičnine obstaja v določanju davčne osnove. Ta je za davek od premoženja vrednost stavbe ali dela stavbe, ugotovljena po merilih, določenih s stanovanjskimi predpisi in na način, ki ga določi občina. Pri vrednotenju se upošteva t.i. točkovni sistem, torej število točk, pripisano posamezni nepremičnini skladno z enotno metodologijo ugotavljanja vrednosti stanovanj ter vrednost točke, ki jo določa vsaka občina samostojno. Še bolj so občine samostojne pri določanju osnove za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, za katerega lahko same določajo kriterije, način izračuna in njegovo višino. Osnova za obračun pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest je katastrski dohodek gozdnih zemljišč. Najsodobnejšo in hkrati najbolj pravično določitev davčne osnove uvaja davek na nepremično premoženje večjih vrednosti, saj se opira na posplošeno tržno vrednost, ki je pripisana nepremičnini skladno s pravili o množičnem vrednotenju nepremičnin, čeprav se ta davek od običajnega davka na nepremičnine, ki se praviloma odmerja po enotni stopnji od davčne osnove, pomembno razlikuje zaradi progresivnosti stopenj, kar je bolj element splošnega premoženjskega davka.

Pogosto se kot davek na kmetijska in gozdna zemljišča razume tudi davek od katastrskega dohodka. Tako razumevanje je napačno. Čeprav vsebuje ta davek, ki je integralni del dohodnine, nekatere elemente zemljiškega davka, saj je praviloma davčni zavezanec formalni imetnik pravice uporabe zemljišča, to pa je najpogosteje lastnik, davek pa se odmerja ne glede na to, ali se zemljišče res uporablja za kmetijsko ali gozdarsko pridelavo, tega davka ne moremo enačiti z davkom na zemljišča kot nepremičnine. Kot davek od dohodka ga opredeljuje davčna osnova, ki je povprečni potencialni letni dohodek glede na dejansko vrsto rabe in kakovost zemljišča, davčni zavezanec pa je oseba, ki, vsaj potencialno, dohodke dosega. Davek na nepremičnine nasprotno praviloma kot davčnega zavezanca opredeljuje lastnika nepremičnine (zemljišča), davčno osnovo pa kot njeno vrednost glede na najboljšo možno rabo (tržno vrednost). Vrednost nepremičnine pa, čeprav posredno vključuje tudi elemente potencialnega dohodka, ni direktno odraz dohodka.

Uvedba splošnega davka na nepremičnine zato nikakor ne pomeni ukinitve davka od dohodkov iz kmetijstva v okviru zakona o dohodnini, bo pa zahtevala med omenjenima davčnima oblikama nekatere uskladitve.

Eden večjih problemov obstoječega sistema je nepopolnost in neprimerljivost nepremičninskih evidenc.

Glavna razloga za uvedbo davka na nepremičnine sta torej poenotenje sistema obdavčitve nepremičnin med občinami, s povečanjem preglednosti, pravne varnosti zavezancev in pravičnosti sistema, pa tudi razumno povečanje prihodkov iz tega vira. Zato se želi v obdavčitev zajeti vse nepremičnine, ne glede na rabo in vrsto lastništva, ter zmerno povišati sedanjo raven obdavčitve, kar bo prispevalo k stabilnejšemu in izdatnejšemu samofinanciranju občin ter omogočilo delno financiranje države iz tega vira.

Predlaga se, da se obstoječe dajatve na nepremičnine ukine in nadomesti z novim enotnim sistemom davka na nepremičnine.

Pri tem je pomembno, da je Republika Slovenija v zadnjih desetih letih uveljavila ustrezne pravne podlage in v letih od 2005 do danes tudi operativno vzpostavila enotne in sistemsko vzdrževane evidence o nepremičninah in o trgu nepremičnin ter razvila sodoben sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, kar vse omogoča, da se obdavčitev nepremičnin posodobi v smeri določanja davčne osnove na podlagi tržne vrednosti, določanja predmeta obdavčitve in zavezanca na podlagi enovitih evidenc ter avtomatizacije odmere davka na nepremičnine. V letih 2008 in 2009 je bil na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin vzpostavljen register nepremičnin kot sistemska javna evidenca o dejanskem stanju nepremičnin, ki predstavlja evidenco z najbolj ažurnim stanjem podatkov o zemljiščih s pripadajočimi stavbami v Sloveniji. Na podlagi uveljavitve Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF; v nadaljevanju: ZMVN,) pa je bilo vzpostavljeno sistematično spremljanje podatkov o trgu nepremičnin ter razvit sistem množičnega vrednotenja. Register nepremičnin je bil preverjan in dopolnjevan s postopkom javne

razgrnitve, kasneje pa se je ponovno preverjal skozi obveščanje lastnikov nepremičnin o podatku o posplošeni tržni vrednosti njihovih nepremičnin, izračunani po metodah množičnega vrednotenja. Skozi obveščanje so lastniki lahko preverili primernost podatka o posplošeni tržni vrednosti za svoje nepremičnine, obenem pa so imeli tudi možnost, da preverijo in popravijo oziroma posodobijo tudi podatke o svojih nepremičninah. Po zaključenem postopku obveščanja so imeli lastniki nepremičnin možnost ugovora na vrednost svojih nepremičnin in na določene podatke o teh nepremičninah. Posplošena tržna vrednost nepremičnin se že uporablja za številne različne javne namene. Kot osnova določanju davčne osnove se upošteva pri odmeri davka na promet nepremičnin, davka na dediščine in darila ter davka na nepremično premoženje večje vrednosti. Ocenjuje se, da so izpolnjeni vsi pogoji tudi za uvedbo sodobnejšega sistema obdavčitve nepremičnin, davka na nepremičnine.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Cilji zakona so:

- nadomestiti obstoječi sistem dajatev, vezanih na posedovanje nepremičnin (nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja, pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest in davek na nepremično premoženje večje vrednosti) z enotnim davkom na nepremičnine,
- posodobiti sistem z določanjem vrednosti nepremičnine kot davčne osnove,
- zmanjšati administrativno zapletenost in nepreglednost obstoječega sistema z določanjem predmeta obdavčitve, zavezanca in davčne osnove na podlagi podatkov v enoviti evidenci na ravni države, registru nepremičnin,
- ohraniti občinam vsaj sedanjí obseg prihodkov iz tega vira,
- povišati prihodke iz naslova obdavčitve nepremičnin na okoli 1 % bruto domačega proizvoda - BDP, s čimer bi se Slovenija, kjer danes prihodki iz obdavčitve nepremičnin predstavljajo le okoli 0,6 % BDP, bolj približala državam OECD, kjer v povprečju te dajatve prispevajo okoli 1,8 % BDP,
- del prihodkov (polovico) nameniti državnemu proračunu kot nov sistemski vir, ki bo kratkoročno prispeval h konsolidaciji proračuna države, dolgoročno pa omogočil postopno spremembo strukture davčnih virov.

### **2.2 Načela**

Predlog zakona temelji na načelih, ki so značilna za sodobne davčne sisteme, kot so načelo zakonitosti, transparentnosti, učinkovitosti, enakomernosti in sorazmernosti obremenitve in enake obravnave zavezancev.

Načeli zakonitosti in transparentnosti se uveljavljata tako, da se enotno ureja sistem obdavčitve nepremičnin, ki je bil do sedaj urejen v nekaj različnih predpisih, v enem zakonu. S tem se zasleduje načelo zakonitosti in preglednosti ter enakopravne obravnave ter povečuje pravna varnost zavezancev, saj se sistem ureja enotno z jasnimi pravili za vse zavezance.

Načelo učinkovitosti se zasleduje s tem, ko se obdavčitev v celoti veže na enovito evidenco, register nepremičnin. Obenem se sistem ureja tako, da bi nastalo kar najmanj dodatnih administrativnih bremen, tako na strani zavezanca kot organa, ki bo odmero izvajal in drugih državnih organov. To načelo se zagotavlja tudi skozi enostavnost sistema z malo izjemami.

Načelo enakomernosti se zagotavlja s tem, da se davčno breme veže na posplošeno tržno vrednost nepremičnin, ki je vsem nepremičninam v registru nepremičnin določena z enotno metodologijo množičnega vrednotenja nepremičnin za vse enakovrstne nepremičnine.

Načelo sorazmernosti se uveljavlja z določitvijo višine obdavčitve, ki zagotavlja vzdržno obremenitev zavezancev. In sicer se višina obdavčitve skozi davčne stopnje določa tako, da se izhaja iz dosedanje ravni obdavčitve in predlaga njeno zmerno povečanje.

Načelo enake obravnave zavezancev se, poleg enotnega načina določanja zavezanca in davčne osnove, zasleduje skozi izhodišče, da se v obdavčitev načeloma zajame vse nepremičnine.

### **2.3 Poglavitne rešitve**

1. Z uvedbo sistema davka na nepremičnine prenehajo veljati sistem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja, pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest, preneha pa veljati tudi



začasni davek na nepremičnine večje vrednosti. Davek na nepremičnine bo torej nadomestil vse štiri dajatve, tako z vidika zagotavljanja ustreznih prihodkov občin kot z vidika celovite sistemske rešitve obdavčenja lastništva na nepremičninah.

2 Davek na nepremičnine sledi cilju najmanj ohranitve prihodkov občin iz tega naslova na obstoječi ravni, obenem pa se del prihodkov (polovica) nameni državnemu proračunu kot nov sistemski vir.

Z uvedbo davka je ohranjen obseg prihodkov občin iz tega naslova in ohranjena avtonomnost lokalne ravni, kar omogoča zagotovitev sredstev za zadovoljevanje vseh potreb lokalne skupnosti, o katerih se samostojno odločajo v občinah. To so predvsem pogoji gospodarskega razvoja, povečanje števila stanovanj, šol, vrtcev, cest, ureditev parkov, javnih površin in podobno. Investicije v gospodarsko in družbeno infrastrukturo lahko prispevajo k višji kakovosti lokalnega okolja in s tem tudi vrednosti občinskega prostora na splošno ter vrednosti nepremičnin. Višja vrednost nepremičnin pa predstavlja boljšo osnovo za zagotavljanje davčnih prihodkov iz tega vira. Zato se ocenjuje, da se z uvedbo davka povečuje tudi učinkovitost izrabe nepremičnin, predvsem zemljišč. Obenem povečana vrednost nepremičnin prebivalcev odpira občinski politiki nove možnosti zajemanja sredstev ter razvoja družbene in gospodarske infrastrukture.

Davek na nepremičnine neposredno pospešuje gospodarski razvoj posameznega okolja, od česar imajo koristi tako občina kot lastniki posameznih nepremičnin. Uvajanje davka na nepremičnine ni pomembno le zaradi razvoja lokalne skupnosti, ampak je pomembno tudi za normalizacijo strukture virov zbiranja sredstev za javno porabo. Davek na nepremičnine je tudi pomemben instrument financiranja lokalne skupnosti. Zato se lahko nekatere pristojnosti v sistemu davka na nepremičnine, ki ne morejo vplivati na okrnitev osnovnih načel enakosti, pravičnosti, primerljivosti in preglednosti davčnega sistema, lahko pa oblikujejo fiskalno in prostorsko politiko občine, prenesejo v pristojnost občin.

Ker je davek na nepremičnine lahko znaten prihodek občin, bo v njihovem interesu, da bodo podatki, potrebni za odmero davka, pravilno ugotovljeni. To pomeni, da si bodo 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.

Obenem pa davek na nepremičnine v delu, ki bo pripadel proračunu države, državi zagotovi dodatni proračunski vir, ki bo v času krize namenjen konsolidaciji proračuna, kasneje pa bo omogočal postopno zniževanje davčne obremenitve drugih virov. Davek na nepremičnine se torej uvaja kot sistemska dajatev, ki bo omogočila tudi postopno spremembo strukture davčnih virov.

3. Obdavčitev premoženja se v najširšem smislu nanaša na vsakršno stvar ali pravico, ki pomeni bogastvo ali premoženje. Obdavčevanje premoženja (bogastva) se zato lahko nanaša poleg nepremičnin tudi na obdavčitev premičnega premoženja, npr. v obliki vrednostnih papirjev, drugih finančnih naložb, poslovnega premoženja podjetij, osebnih avtomobilov, zlata, nakita, umetniških slik, starin in drugega premičnega premoženja. Nepremičnine predstavljajo le del premoženja določene fizične ali pravne osebe.

Premoženje se ponavadi obdavčuje po svoji neto vrednosti, to je po tržni vrednosti, zmanjšani za obveznosti, ki bremenijo premoženje. Z vidika obdavčevanja bogastva se največkrat pojavijo problemi z evidentiranjem premoženja, z dostopnostjo primernih podatkov za ocenjevanje njegove vrednosti pa tudi z usposobljenostjo davčnih služb za izvajanje zakonskih predpisov. Zato je uvajanje tovrstnih davkov zelo zahtevno.

Pojavljajo se tudi vprašanja enakosti po načelu enako obdavčiti enako premožne, ker tovrstna obdavčitev nima vpliva na distribucijo bogastva. Istočasno prihaja do različnih izjem pri določenih slojih prebivalstva in poklicnih skupinah, ki sčasoma porušijo načelo enakosti.

Premoženje tudi ni neposredno povezano z lokalnimi skupnostmi in se obdavčitev premoženja ne uvaja kot lokalni davek. V večini držav srednje Evrope se davek na premoženje nanaša na obdavčitev poslovnega premoženja podjetij in drugega neto premoženja (bogastva), medtem, ko so zemljišča in stavbe obdavčene z zemljiškim davkom oziroma davkom na nepremičnine.

Prav zaradi administrativnih stroškov z vrednotenjem premoženja, problemov z ugotavljanjem tržne vrednosti oziroma v nekaterih primerih neocenjevanje vrednosti premoženja, kot so na primer umetniške slike, nakit, starinsko pohištvo ipd. stvari neprecenljive vrednosti, je večina zahodno evropskih držav opustila davek na skupno premoženje fizičnih ali pravnih oseb ter se v svoji zakonodaji omejila le na obdavčitev nepremičnin.

Tudi v našem sistemu se predlaga uvedba davka le na nepremičnine kot del premoženja.

Pojem nepremičnina je najširše in najbolj splošno podan v stvarno pravni zakonodaji, kjer se nepremičnina razume kot »prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami« in kjer se kot sestavina razume »vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari«. Z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US; v nadaljevanju: ZEN), so nepremičnine opredeljene kot zemljišča (zemljiške parcele) s pripadajočimi sestavinami (stavbe in deli stavb), torej ožje.

Pri opredelitvi pojma nepremičnine se zakona o davku na nepremičnine veže na definicijo ZEN-a, saj sistem zaradi izvedljivosti sloni na registru nepremičnin. Torej se kot nepremičnina razume zemljišče s pripadajočo stavbo ali delom stavbe, kar iz obdavčitve izključuje objekte, ki se v skladu s predpisi o graditvi objektov ne štejejo za stavbe. To je predvsem različna inženirska infrastruktura.

V sistem obdavčitve se zajema vse nepremičnine, ki so evidentirane v registru nepremičnin na presečni datum. Nepremičnino se opredeljuje kot predmet sam po sebi (*in rem*), brez upoštevanja njenih posebnih značilnosti zaradi dodatnih vlaganj za zagotovitev specialne funkcionalnosti (posebne zahteve posamezne dejavnosti) ali večje udobnosti bivanja, ki so posledica osebnih odločitev in investicijskih sposobnosti trenutnega lastnika. Želelo se je opredeliti predmet obdavčitve tako, da bi se jasno odrazila tendenca zakonodajalca obdavčiti vrednost nepremičnine in davčno breme smiselno vezati na nepremičnino. S tem se je želelo doseči tudi čim večjo nevtralnost davka, oziroma preko davčnega bremena čim manj posegati na področje poslovnih ali osebnih odločitev investitorjev v nepremičnine.

4. Davek se uvaja kot letna obveznost. V zakonu se določanje davčne obveznosti veže na obstoj nepremičnine, ki se ga dokazuje na podlagi registra nepremičnin. Izhaja se iz pravne ureditve, po kateri bo ta register osnova za vrednotenje nepremičnin in posredno tudi za opredelitev davčne obveznosti ter zavezancev za plačilo davka.

5. Načelno izhodišče, ki je povezano z določitvijo davčne osnove na ravni tržne vrednosti je, da mora biti stopnja relativno nizka in ne sme prekomerno obremenjevati zavezancev za plačilo davka in s tem vplivati na njihove osebne in poslovne odločitve, povezane z nepremičninami. Davek na nepremičnine se namreč močno razlikuje od drugih davkov kot so npr. davki na dohodek oziroma davki na promet. Poseben problem namreč predstavlja razmerje med premoženjem davčnega zavezanca in tekočimi dohodki, s katerimi plačuje tudi ta davek. Obseg davčne obveznosti mora zato biti določen v višini, ki omogoča njeno plačevanje, ne da bi silil davčnega zavezanca k prodaji premoženja zato, da bi plačal davek. S tem izhodiščem se zasleduje načelo sorazmernosti. V predlogu zakona se pri določanju višine davčnih stopenj izhaja iz sedanje ravni obdavčitve nepremičnin z obstoječimi dajatvami in cilja zmernega povišanja ravni obdavčitve.

6. Lastništvo se dokazuje na podlagi vpisa v zemljiško knjigo. Vendar je v Sloveniji ta evidenca, zaradi njene neizrazite vloge v prejšnjem ekonomskem sistemu, kjer privatna lastnina ni prevladovala, danes še vedno nepopolna. Na drugi strani je register nepremičnin, ki je na podlagi ZEN vzpostavljen kot javna evidenca o dejanskem stanju lastništva in podatkov o nepremičninah, najpopolnejša nepremičninska evidenca, ki vsebuje ali pa lahko vsebuje vse podatke, potrebne za obdavčitev nepremičnin. Register nepremičnin namreč povezuje med seboj vse relevantne nepremičninske baze, povzema podatke o lastniku iz zemljiške knjige, podatke o zemljiščih iz zemljiškega katastra in drugih javnih evidenc, in samostojno ali v povezavi s katastrom stavb vzpostavlja popolno evidenco stavb in delov stavb v državi. Zato se predlaga, da se za določitev predmeta obdavčitve, zavezanca, pa tudi za pridobitev podatkov za določitev oprostitev ali olajšav, praviloma za namene tega zakona upoštevajo podatki iz registra nepremičnin.

### 3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona ima posledice za državni proračun in druga javna finančna sredstva, predvsem za proračune občin.

S predlogom zakona se želi občinam zagotoviti enakovreden, pregleden, primerljiv, stalen ter zanesljiv davčni vir, državi pa ustrezen sorazmerni del, ki pa bi prav tako predstavljal relativno zanesljiv davčni prihodek.

Ocena finančnih učinkov predloga zakona je pripravljena na podlagi podatkov o tržni vrednosti posamezne nepremičnine, iz Registra nepremičnin, evidentirane s strani Geodetske uprave Republike Slovenije v februarju 2012. Glede na spremenjene ekonomske razmere na trgu nepremičnin, je Geodetska uprava izvedla, v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, indeksacijo vrednosti nepremičnin. Upoštevajoč podatke so se tako pri večini nepremičnin vrednosti znižale, in sicer v povprečju za okoli 12 %, pri poslovnih in industrijskih nepremičninah je to znižanje nekoliko večje, medtem ko se pri stanovanjskih nepremičninah odstotek zmanjšanja giba okoli povprečne vrednosti. Prikazane ocene finančnih učinkov po posameznih letih slonijo torej na predpostavki upoštevanja zakonsko določenih stopenj in indeksirane tržne vrednosti nepremičnin, brez morebitnih znižanj ali zvišanj davčnih stopenj s strani občin.

Ocenjuje se, da bo uvedba davka na nepremičnine, ob predpostavki upoštevanja rešitev predvidenih s predlogom zakona, imela v letu 2014 za posledico povečanje prihodkov v skupni višini 375 mio evrov. Z upoštevanjem rešitve v predlogu zakona, ki predvideva delitev skupnega prihodka državnemu proračunu v višini 50 % prihodka od obdavčitve nepremičnin po osnovnih davčnih stopnjah, bodo prihodki državnega proračuna iz naslova tega davka znašali v višini okoli 187,5 mio evrov. Prehodne določbe zakona določajo za naslednje triletno obdobje nespremenjen obseg prihodkov občin, kot so ga imele iz naslova odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za leto 2012, to pomeni skupaj okoli 192 mio evrov. Posledično to pomeni, da bo potrebno iz državnega proračuna zagotoviti manjkajoča sredstva občinam, v skupnem znesku okoli 4,5 mio evrov. Upoštevajoč vse rešitve v predlogu zakona bo uvedba tega davka imela za posledico povečanje prihodkov državnega proračuna v letu 2014 v skupnem znesku okoli 183 mio evrov. Z letom 2015, ko se bo davek od stanovanjskih nepremičnin odmeril od davčne osnove v višini 100 % posplošene tržne vrednosti, ugotovljene s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in ob ostalih nespremenjenih izhodiščih predloga zakona, bo v državnem proračunu iz naslova tega davka skupaj za okoli 197 mio evrov prihodkov. Glede na prehodne določbe, na podlagi katerih je potrebno torej občinam zagotoviti nespremenjen obseg prihodkov, kot so jih imele v letu 2012, je tako lahko pričakovati v tem letu za približno 5 mio evrov dodatnih prihodkov iz naslova tega davka v državnem proračunu. Skupaj ocenjujemo, da bodo v letu 2015 prihodki državnega proračuna iz naslova tega davka znašali okoli 202 mio evrov. Glede na leto 2014 se bodo torej prihodki državnega proračuna po oceni povečali za okoli 5 mio evrov. V letu 2017, po končanem triletnem prehodnem obdobju, je v državnem proračunu pričakovati prihodke v višini okoli 197 mio evrov, seveda ob nespremenjenih osnovnih predpostavkah.

V občinskih proračunih v letu 2014, ob upoštevanju osnovnih zakonsko določenih davčnih stopenj in prehodnih določb, ne bo prišlo do sprememb v višini prihodkov. V letih 2015 in 2016 pa imajo občine možnost zvišati davčne stopnje za največ 50 %, s čimer bodo občine svoje prihodke lahko v teh dveh letih tudi povečevale oz. ohranile svoje prihodke najmanj v višini, kot so ga imele z nadomestilom za odmero stavbnih zemljišč za leto 2012. Po poteku prehodnega obdobja, torej v letu 2017, pa je, ob nespremenjenih izhodiščih in ob upoštevanju zakonsko določenih davčnih stopenj za davek, ki pripada občinam, pričakovati nekoliko večji obseg prihodkov, kot so ga imele v preteklih letih. Pri tem pa je seveda končni obseg prihodka posamezne občine odvisen od njene odločitve glede davčnih stopenj v skladu z zakonom (morebitna povečanja ali zmanjšanja stopenj).

Ocena finančnih učinkov predloga zakona kaže, da bo najvišje povečanje prihodkov iz naslova tega davka iz obdavčitve rezidenčnih stanovanjskih nepremičnin (v povprečju za približno dvakrat), kar pa je predvsem v največji meri posledica večjega zajema stanovanjskih nepremičnin v obdavčitev. V letu 2014 ocenjujemo, da bo v povprečju obdavčitev rezidenčnih stanovanjskih nepremičnin višja le za okoli 1,6 krat. Prihodki iz obdavčitve poslovnih in industrijskih nepremičnin bodo višji za približno 13 %.

Analize podatkov kažejo, da bo po poteku prehodnega obdobja, torej v letu 2017, ob nespremenjenih izhodiščih in ob upoštevanju zakonsko določenih davčnih stopenj za davek, ki pripada občinam in državnemu proračunu, imelo manj prihodka 60 občin. Ob upoštevanju možnosti za povečanje davčnih stopenj pa bi si te občine lahko zagotovile vsaj enak obseg prihodkov, kot so ga imele pred uvedbo

davka na nepremičnine.

Uvedba predloga zakona o davku na nepremičnine bo imela finančne posledice tudi na odhodkovno stran javnih blagajn, saj se bodo v obdavčitev zajele tudi vse javne stavbe. Vendar pa se ocenjuje, da odhodki za državni proračun ne bodo bistveno višji, glede na dejstvo, da je bilo večini javnih stavb že danes odmerjeno nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč.

#### **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

Sredstva za izvajanje zakona so zagotovljena v že sprejetem proračunu države. Po oceni bodo predvsem obsežni stroški za uveljavitev sistema na strani geodetske uprave za obveščanje vseh lastnikov nepremičnin o stanju podatkov o njihovih nepremičninah v registru nepremičnin v začetku leta 2014. Ti stroški bodo znašali okoli 500.000 eurov. Za zagotovitev dodatnih podatkov, potrebnih za uvedbo davka na nepremičnine ter za izboljšanje programske podpore registru nepremičnin in sistemu množičnega vrednotenja bo geodetska uprava potrebovala dodatnih 600.000 eurov. Za vzpostavitev programske podpore za odmero davka in izvajanje pritožb, se dodatni stroški davčne uprave ocenjujejo na okoli 1.500.000 eurov. Za izvedbo medijske podpore uvedbi novega sistema davka na nepremičnine pa se ocenjujejo stroški na okoli 100.000 eurov.

#### **5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE**

Pravo EU ne posega neposredno na področje obdavčenja nepremičnin. To področje je prepuščeno državam članicam, zato uskladitev nacionalnih predpisov v pravom EU ni potrebna. V državah EU kakor tudi drugod po svetu je davek na nepremičnine običajno lokalni davek, ki ga sprejemajo v različnih državah na lokalni ravni različno. Davčna osnova je v državah določena različno in ne predstavlja vedno ocene tržne vrednosti. Zato mednarodne primerjave ni mogoče izvesti le na podlagi primerjave davčnih stopenj, ampak je pri tem potrebno upoštevati tudi način določanja in višino davčne osnove.

##### **Avstrija**

Davek na nepremičnine je v Avstriji določen na podlagi zakona o davku na nepremičnine (Grundsteuergesetz, 1955, zadnja sprememba 2010). Predmeti obdavčitve so kmetijsko in gozdno premoženje, nepremično premoženje in poslovno premoženje, ki so natančno določeni v zakonu o vrednotenju (Bewertungsgesetz, 1955, zadnja sprememba 2009). Kot nepremično premoženje se po tem zakonu štejejo:

1. Nezazidana zemljišča
2. Zazidana zemljišča (enodružinske hiše, nepremičnine za najem, poslovne nepremičnine, nepremičnine z mešano rabo, druga zazidana zemljišča)

Po zakonu o vrednotenju je določena tudi davčna osnova, t.j. enotna vrednost nepremičnine. Enotna vrednost pomeni ocenjeno vrednost nepremičnine za davčne namene, ki je nižja kot tržna vrednost in služi predvsem kot davčna osnova za davek na nepremičnine in davek na pridobitev nepremičnin. Davčni zavezanci so lastniki nepremičnin in upravičenci za zemljiško posest v primeru stavbne pravice in pravice do dednega zakupa. Osebna odgovornost velja tudi za užitkarje. Davčne stopnje so določene različno za različne vrste nepremičnin.

Na podlagi enotne vrednosti nepremičnin se za kmetijsko in gozdno premoženje za prvih 3.650 € te vrednosti določi davčna stopnja v višini 0,16 %, za ostale vrednosti pa se določi davčna stopnja v višini 0,2 % prav tako od te vrednosti.

V primeru enodružinske hiše se na enotno vrednost nepremičnine za prvih začetnih ali polnih 3.650 eurov enotne vrednosti najprej določi davčna stopnja v višini 0,05 % te vrednosti, za naslednjih ali polnih 7.300 eurov te vrednosti pa se določi davčna stopnja v višini 0,1 %. Preostanek vrednosti določene nepremičnine pa je obdavčen z davčno stopnjo v višini 0,2 % od te vrednosti.

Za zemljišča za najemna stanovanja in kombinirana zemljišča se na enotno vrednost nepremičnine za prvih začetnih ali polnih 3.650 eurov enotne vrednosti določi davčna stopnja v višini 0,1 %, za naslednjih začetnih ali polnih 7.300 eurov enotne vrednosti pa je določena davčna stopnja v višini 0,15 %. Preostanek vrednosti določene nepremičnine pa je obdavčen z davčno stopnjo v višini 0,2 % od te vrednosti.

Za ostala zemljišča se na enotno vrednost nepremičnine za prvih začetnih ali polnih 3.650 eurov enotne vrednosti določi davčna stopnja v višini 0,1 %.

Občine lahko glede na izračunan davek določijo še dodatne koeficiente do 500 % oz. se izračunan davek lahko poveča največ za petkrat.

Med oprostitve in olajšave se štejejo javno uporabljena zemljiška posest države, dežel in občin, zemljiške posesti Avstrijskih železnic, splošno koristnih in dobrodelnih organizacij (Rdeči križ, deželna in prostovoljna gasilska združenja), cerkva, športnih društev, korporacij javnega prava za namene znanosti, vzgoje in izobraževanja, bolnišnic, javnega prometa (ceste, poti, mostovi, letališča, vodne površine), pokopališča, veleposlaništev in konzulatov tujih držav v primeru vzajemnosti ter nekaterih mednarodnih organizacij.

Letni prihodek iz tega davka pripada občinam, ki davek tudi določajo, izterjujejo in pobirajo, medtem ko finančni uradi skrbijo za vrednotenje nepremičnin. Davek zapade v plačilo štirikrat na leto, v primeru, ko ne presega 75 eurov, pa se davek plača samo enkrat na leto.

### **Danska**

Obdavčenje nepremičnin na Danskem je opredeljeno v dveh zakonih, in sicer v Zakonu o občinskih davkih na nepremičnine (Lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, 2003) in v Zakonu o davku na premoženjsko vrednost na ravni občin in grofij (Lov om en stastlig, kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, 2000). Zakona obsegata naslednje vrste davkov:

- zemljiški davek (GRUNDSKYLD) za vse vrste zemljišč,
- poslovni davek (DAEKNINGSAFGIFT) za poslovne in upravne stavbe,
- davek na premoženjsko vrednost (EJENDOMSVAERDISKAT) za stanovanja in počitniške hiše.

Vsi omenjeni davki razen zemljiškega davka so prihodki občin in grofij.

Davčna osnova je tržna vrednost nepremičnine, izračunana na osnovi množičnega vrednotenja nepremičnin, ki od leta 2003 poteka vsako drugo leto za vse vrste nepremičnin in je na Danskem v pristojnosti države. Vlada je ustanovila 224 komitejev za vrednotenje, ki so pokrivali vse občine, te pa so jim nudile administrativno pomoč pri vrednotenju. Od leta 2002 je funkcijo komitejev za vrednotenje prevzelo 15 komisij za vrednotenje nepremičnin, ki jih je imenovalo Ministrstvo za davke med osebami, ki so bile predlagane s strani občinskih svetov. Do leta 2002 je imela vsaka občina svoj davčni urad, ki je bil odgovoren za pobiranje davkov in pisarniško pomoč lokalnim komitejem za vrednotenje. Od leta 2002 dalje je vrednotenje nepremičnin v pristojnosti vladnih uslužbencev, konkretno Centralne carinske in davčne uprave kot dela Ministrstva za davke. Pristojne institucije za postopke vrednotenja in obdavčenja nepremičnin, kot so Centralna carinska in davčna uprava, občine, Državna geodetska uprava, so z različnimi računalniškimi registri o nepremičninah na lokalni in državni ravni med seboj povezane.

Določanje davčnih stopenj je v pristojnosti občin in grofij. Grofijam pripada fiksni 1 % zemljiški davek, občine pa določijo za to vrsto davka davčne stopnje v razponu od 0,6 % do 2,4 % od davčne osnove. Skupna davčna stopnja grofij in občin je določena v razponu od 1,6 – 3,4 % od tržne vrednosti zemljišča. Tako znaša davčna stopnja v povprečju 2,4 % od vrednosti zemljišča. Nekatere občine se odločijo za najnižjo davčno stopnjo, t.j. 0,6 %, druge za najvišjo, t.j. 2,4 %, ostale pa določijo davčne stopnje med tema dvema vrednostma. Za kmetijsko in gozdno premoženje pa velja nižja davčna stopnja, in sicer 1,2 %.

Za privatno premoženje obstaja davčna stopnja, ki jo določi samo občina in ne sme presegati 1 % vrednosti stavbe. Vladne stavbe pa so obdavčene z dvema stopnjama, in sicer je predpisana najvišja davčna stopnja v višini 0,375 % na ravni grofij ter v višini 0,5 % na ravni občin, torej je najvišja skupna davčna stopnja 0,875 % od vrednosti stavbe. Občinske stavbe pa niso obdavčene s poslovnim davkom na ravni grofij.

Vsi lastniki stanovanj (tudi enodružinske hiše, kondominiji, dvo ali tridružinske hiše, stanovanja na kmetijah ali v poslovnih stavbah) in počitniških hiš plačujejo davke na premoženjsko vrednost. Osnovna davčna stopnja je določena v višini 1 % tržne vrednosti nepremičnine do vrednosti 3,04 milijona danskih kron. Za vsako vrednost nad tem nivojem je davčna stopnja 3 %. Sicer pa se nivo vrednosti vsako leto spremeni glede na tržne razmere.

Davčni zavezanci za davek na premoženjsko vrednost, stari 65 let in več, imajo znižano davčno stopnjo, in sicer 0,4% od vrednosti nepremičnine, čeprav je določena najvišja višina davka, in sicer 6.000 danskih kron za stanovanja in 2.000 danskih kron za počitniške hiše. Znižanje je odvisno tudi od davčnega prihodka davčnih zavezancev.

Za vse davčne zavezance, ki so pridobili nepremičnine pred 1. julijem 1998, je davčna stopnja določena v višini 0,5 % do vrednosti 3,04 milijona danskih kron in 2,8 % nad to vrednostjo. Večina teh davčnih zavezancev bo plačala davek na premoženjsko vrednost, kakor so že preje plačevali davek od dohodka v obliki pripisane najemnine lastniških stanovanj in počitniških hiš.

Davčne oprostitve in olajšave, ki veljajo tako za zemljiški davek kakor za poslovni davek so določene za naslednje vrste nepremičnin: kraljevi gradovi, tuja veleposlaništva, nepremičnine države in lokalnih oblasti in njihovih agencij ter zgodovinsko zaščitene stavbe. Oprostitev pa velja tudi za elektrarne, plinarne, vodovode, okrožne toplotne postaje, športne centre in športna igrišča, šole, knjižnice, muzeje, bolnišnice, dobrodelne ustanove, socialne ustanove in vaške dvorane.

Za zemljiški davek na ravni občin pa velja pravilo, da je državno premoženje polno obdavčeno. Pri davku na zemljišča imajo davčni zavezanci, stari 65 let in več, možnost odložitve plačila davka, in sicer samo za eno nepremičnino. Neplačani davek z obrestmi se vpiše kot posojilo občini, ki se mora plačati, ko davčni zavezanec proda nepremičnino ali umre. To posojilo ima prvo prioriteto glede na druga posojila in mora biti vpisano v zemljiški knjigi kot hipotekarna listina. Plačani davek je za različne vrste nepremičnin različen. Najemnik stanovanja davka ne plačuje direktno, temveč je davek vračunan v najemnini, ki jo plačuje lastniku.

### **Nizozemska**

Na Nizozemskem je obdavčenje nepremičnin urejeno z zakonom o davku na nepremičnine (Onroerende-zaak belasting, OZB, 1995). Davčna osnova je ocenjena tržna vrednost nepremičnin. Ta vrednost je določena s posebnim zakonom o vrednotenju nepremičnin (WOZ), ki velja za različne vrste davkov. Prav tako se te vrednosti nepremičnin uporabljajo za določanje davčne osnove drugih davkov kot na primer v okviru dohodnine in davka na dediščine in darilo. Občine pobirajo davek tako od lastnikov kakor od uporabnikov nepremičnin, in sicer v višini sedem milijonov rezidenčnih in en milijon nerezidenčnih nepremičnin. Na podlagi ocenjene tržne vrednosti nepremičnin so davčne stopnje določene različno tako po občinah, kakor po različnih vrstah nepremičnin. V letu 2012 je bil tako razpon stopenj v celotni državi določen v višini od 0,05 do 0,3 % od davčne osnove. V letu 2012 je bila lastniška stanovanjska nepremičnina v Amsterdamu obdavčena z 0,05 % od davčne osnove. Lastniške poslovne nepremičnine so bile obdavčene z 0,19 %, tiste v najemu pa z 0,15 % od davčne osnove. V Rotterdamu je bila lastniška stanovanjska nepremičnina v istem letu obdavčena z 0,11 %, lastniška poslovna nepremičnina z 0,27 % in poslovna nepremičnina v najemu 0,22 % od davčne osnove.

Na primer lastnik stanovanjske stavbe v Amsterdamu, ki je po zakonu o vrednotenju nepremičnin ocenjena na 300.000 eurov, je zavezan plačilu 150 eurov davka na nepremičnine na letni ravni. Davka so oproščene cerkvene stavbe, ki se uporabljajo za verske namene, narodni parki, javne ceste, vodne poti, železnice, občinske stavbe, javni parki in vrtovi, pokopališča ter veleposlaništva in diplomatske stavbe npr. stavbe EU in Mednarodnega sodišča. Prav tako veljajo določene olajšave za organizacije, ki skrbijo za obrambo pred vodami. Vsako leto je prihodek občin od obdavčitve trgovskih, kmetijskih, industrijskih in drugih nepremičnin v višini 3 milijarde eurov. Uprave polderjev na podlagi tržne vrednosti tudi odmerjajo davek na zazidane nepremičnine in nezazidana zemljišča in od tega prejmejo 300 milijonov eurov, kar predstavlja pomemben prihodek, saj s strani države ne dobijo nobenih finančnih sredstev.

### **Švedska**

Davek na nepremičnine je na Švedskem reguliran z zakonom o državnem davku na nepremičnine (Lag om statlig fastighetskatt, 1985, zadnja sprememba 2013). Davek je z razliko od drugih držav centraliziran davek z enotnimi davčnimi stopnjami, metodami vrednotenja in administriranjem na

državnem nivoju, katerega sistem izvajajo državna davčna uprava, davčne uprave na ravni regij in lokalnih skupnosti ter urad za vrednotenje nepremičnin. Odmera, obveščanje in pobiranje davkov je v pristojnosti davčne uprave, vrednotenje pa opravlja urad za vrednotenje nepremičnin skupaj s strokovnjaki Državne geodetske uprave.

Obdavčene so stavbe in zemljišča, davčni zavezanci pa so lastniki nepremičnin. Davčna osnova je določena v višini 75 % tržne vrednosti nepremičnin, davčne stopnje pa so različne in sicer:

- za komercialne nepremičnine v višini 1 %,
- za industrijske nepremičnine v višini 0,5 %
- za hidroelektrarne 2,8%
- za vetrne elektrarne 0,2%

Od 1. januarja 2008 je ta vrsta davka ukinjena za stanovanjske nepremičnine in je nadomeščena z občinsko pristojbino. Osnova te pristojbine je ocenjena vrednost nepremičnin na tržno vrednost in za leto 2013 znaša 0,75 % ocenjene vrednosti za stanovanjske hiše oziroma največ 7.074 švedskih kron (807 eurov). Enaka pravila kot za stanovanjske hiše veljajo tudi za lastniška stanovanja posameznikov. Za stanovanja v lasti združenj ali zadrug posameznikov, kjer ima vsak član pravico do uporabe stanovanja, znaša davčna stopnja 0,3 % ocenjene vrednosti stanovanja oziroma največ 1.210 švedskih kron (173 eurov). Prihodki od davka na nepremičnine za komercialne in industrijske nepremičnine pripadajo državi, lokalni skupnosti pa pripadajo prihodki od davka za stanovanjske nepremičnine iz prej omenjene pristojbine.

Vsakih šest let se v cikličnem procesu ocenijo vse nepremičnine. Eno in dvodružinske hiše so se ocenjevale leta 2008 in se bodo spet ocenile leta 2014, kmetijske nepremičnine so se ocenjevale 2012 in naslednje ocenjevanje bo leta 2018. Davka pa so oproščena veleposlaništva, nepremičnine v lasti države in njenih agencij, javni športni objekti, izobraževalne ustanove, zdravstvene institucije in bolnišnice, cerkvene stavbe, ki se uporabljajo za verske namene, narodni parki, javne površine, nepremičnine socialnih in dobrodelnih organizacij. Nove stanovanjske nepremičnine so popolnoma oproščene plačila davka prvih pet let, naslednjih pet let pa velja 50% oprostitev.

### Italija

Davek na nepremičnine (Imposta municipale propria) z veljavnostjo 1. januarja 2012 delno pripada lokalni skupnosti in delno državi. Zavezanci za plačilo davka so lastniki nepremičnin, posamezniki z določenimi pravicami na nepremičninah kot so pravica užitka, uporabe, posesti, najema in zakupa. Davčna osnova za stavbe je vrednost nepremičnine, izračunana na podlagi katastrskega najema, zvišanega za 5% in pomnožena z določenimi količniki. Za zgodovinske in umetniške stavbe se ta vrednost zniža za 50%, kar velja tudi za stavbe, neprimerne za bivanje. Za stavbna zemljišča je davčna osnova poštena tržna vrednost, ki velja za tisto območje. Davčna osnova za zemljišča pa je katastrska vrednost, zvišana za 25% in pomnožena z določenimi količniki. Vsi količniki temeljijo na tržni vrednosti nepremičnin.

Znižanje davka v višini 200 € velja za vse primarne nepremičnine. V letu 2012 in 2013 je določeno tudi dodatno znižanje davka v višini 50 € za vsakega otroka do 26. leta, ki živi v tem primarnem stanovanju. To znižanje ne sme preseči celotnega zneska v višini 600 €. Oprostitev davka pa veljajo za stavbe s katastrsko kategorijo E1 do E9, stavbe za kulturne dejavnosti, verske obrede, Svetega sedeža, stavbe tujih držav in mednarodnih organizacij, ki so oproščene plačila lokalne dohodnine glede na mednarodne pogodbe, hribovska in gorska kmetijska zemljišča, stavbe, ki jih uporabljajo davkoplačevalci določeni v Zakonu o dohodnini za neprofitno dejavnost pomoči, socialne varnosti, zdravstvenega varstva, izobraževanja, bivanja in športnih aktivnosti, kmetijskih stavb v funkciji znotraj podjetij, lociranih v gorskih občinah.

Osnovna davčna stopnja je določena v višini 0,4% za primarne nepremičnine in njene pritikline. Občine lahko to stopnjo znižajo ali zvišajo za 0,2%.

Davek se plačuje dvakrat letno, 16. junija in 16. decembra.

### Latvija

Davek na nepremičnine je v Latviji določen na podlagi zakona o davku na nepremičnine (Law On Immovable Property Tax, 1998, zadnja sprememba 2012). Predmeti obdavčitve so nepremičnine, ki se nahajajo na ozemlju Republike Latvije, to so zemljišča, stavbe, vključno s tistimi nepremičninami,

registriranimi v katastrskem informacijskem sistemu, ki pa niso namenjena izkoriščanju (obdelavi) in inženirske gradnje.

Plačniki davka so domače in tuje fizične in pravne osebe ter skupine oseb na osnovi pogodbe ali drugega sporazuma ali njihovi predstavniki, ki so lastniki ali pravni posestniki. Kot lastnik nepremičnine se po tem zakonu šteje oseba, katere lastniške pravice so vpisane v zemljiško knjigo. Pravni posestniki so osebe, katerih lastništvo nad zemljišči, stavbami in inženirskimi objekti je bilo v času zemljiške reforme ponovno vzpostavljeno. Sem spadajo tudi imetniki dednih pravic. V primeru državnih in lokalnih nepremičnin davek plačajo njihovi uporabniki.

Davčna osnova je katastrska vrednost na osnovi tržne kapitalske vrednosti.

Davčne stopnje so določene v naslednjih odstotkih od davčne osnove:

- 1,5 % za zemljišča in stavbe, razen stanovanjskih stavb in stanovanj
- za stanovanjske stavbe in stanovanja ter pripadajoče garaže
  - 0,2 % do 40.000 LVL (56.923 €)
  - 0,4 % od 40.000 do 75.000 (56.923 – 106.731 €)
  - 0,6 % nad 75.000€ (106.731 €)
- 3 % za neobdelana kmetijska zemljišča, razen za zemljišča, katerih površina ne presega 1 ha in tista, za katera veljajo zakonske omejitve pri kmetijskih dejavnostih.

Davka na nepremičnine se ne plačuje za nepremičnine lokalnih skupnosti, veleposlaništev in konzulatov tujih držav v primeru vzajemnosti ter nekaterih mednarodnih organizacij, objektov skupne rabe in inženirskih objektov (javni vodovod, ceste, podzemne ceste, mostovi, tuneli, železniški in mestni promet, viadukti, pristanišča, nasipi, električna in plinska napeljava, elektrarne, športni objekti), nepremičnine religioznih organizacij brez ekonomskih dejavnosti, zemljišč v naravnih območjih, kulturne spomenike, mlade gozdove, pokopališča z objekti za pogrebno in pokopališko dejavnost, pomožne objekte in njihova zemljišča, ki ne presegajo 25 m<sup>2</sup>, razen garaž, stavbe in inženirske objekte za kmetijsko rabo, stavbe, dele stavb in inženirske objekte nacionalne vojske, kazenskih ustanov in ustanov državne varnosti, policije, mejne straže, gasilcev in reševalcev, stavbe, namenjene za izobraževanje, zdravje in socialno varstvo, zavarovanje okolja, kulturnih ustanov (muzeji, knjižnice, opera ipd.).

Davčnim zavezancem z nižjimi dohodki se obračuna 90 % znesek davka. Za politično preganjane osebe, ki so bili lastniki ali posestniki zemljišča vsaj 5 let, se znesek davka obračuna v višini 50%, če se ta zemljišča niso uporabljala za ekonomsko aktivnost.

Davčno obdobje za davek na nepremičnine je koledarsko leto (davčno leto). Davek se izračuna na podlagi davčne osnove na dan 1. januarja davčnega leta. Najnižji znesek davka na nepremičnine je 5 LVL (7,11 €), tudi v primeru, ko je obračun davka manj kot 5 LVL. Izjema so davčne zavezance z nižjimi dohodki, pri katerih davek v enem letu ne presega 5 LVL in v tem primeru se jim obračuna davek za več let skupaj, tako, da skupni znesek davka presega 5 LVL.

Katastrsko vrednost nepremičnin določi Državna geodetska služba na podlagi zakona o državnem nepremičninskem katastru. Podatki vpisani v katastrskem informacijskem sistemu so uporabljeni pri odmeri davka na nepremičnine. Lokalne skupnosti pošljejo davčnim zavezancem obvestila o plačilu davka za tekoče davčno leto do 15. februarja zadevnega leta. Davek zapade v plačilo štirikrat na leto (ne kasneje kot 31. marca, 15. maja, 15. avgusta in 15. novembra), v znesku ¼ letnega davka, lahko pa se davek plača samo enkrat na leto.

## **Irska**

Lokalni davek na nepremičnine je določen na podlagi zakona o lokalnem davku na premoženje (Local Property Tax Act, zadnja sprememba 2013). Gre za letni samo ocenjeni davek, določen na podlagi tržne vrednosti vseh stanovanjskih nepremičnin, ki je stopil v veljavo 1. julija 2013. Zavezanci za plačilo davka so lastniki stanovanjskih nepremičnin in zakupniki (najemniki) po 20 letih zakupa ali doživljenjskega zakupa (najema). Davčne stopnje so določene v osnovni višini 0,18% do vrednosti 1 mio.€ in 0,25% nad tem zneskom. Od 1. januarja 2015 bodo lokalne skupnosti lahko zvišale ali znižale davčno stopnjo za 0,15% glede na osnovno višino. Davčni prihodki se uporabljajo za določene lokalne storitve kot npr. za javne parke, prostore za prosti čas, knjižnice, čiščenje in vzdrževanje ulic, cestno razsvetljavo, gasilce in prvo pomoč, planiranje in razvoj ipd. Oprostitev plačila davka veljajo za: novo zgrajene in neprodane nepremičnine, nepremičnine javnih in dobrodelnih ustanov, ki se uporabljajo za domovanje starejših in invalidnih oseb, nezasedene osnovne nepremičnine zaradi dolgotrajnih



psihičnih in fizičnih boleznih, nepremičnine diplomatskih in konzularnih predstavništav, trgovske nepremičnine; nove in nerabljene nepremičnine ter rabljene in prvič kupljene nepremičnine med 1. 1. 2013 in 31. 12. 2016 so oproščene do konca leta 2016. Sistem odložljivosti plačila davka velja za davčne zavezanca, ki ne morejo plačati tega davka, katerih bruto dohodek ne presega 15.000€ za eno osebo in 25.000€ za dve osebi.

Na Irskem je določen tudi davek na poslovne in industrijske nepremičnine (Rates). Zavezanci za plačilo davka so lastniki teh nepremičnin, davčna osnova je tržna vrednost nepremičnin in se obračunava na podlagi vrednotenja, ki ga opravljajo pooblaščen cenilci nepremičnin za celotno državo. Letne davčne stopnje so različne glede na vrednost teh vrst nepremičnin in določene s strani davčnih uradov (88). Oprostitev veljajo za kmetijske stavbe, zemljišča uporabljena za kmetijstvo, hortikulturo, gozd in šport, nepremičnine, uporabljene izključno za javno in dobrodelno rabo, znanost, literaturo in umetnost, travnati nasipi brez komercialne dejavnosti, svetilniki, boje in druga sredstva za protiletalsko zaščito. Delna oprostitve pa je določena za rudnike 7 let po odprtju, naftne izvire 20 let po prvem izteku in določene industrijske nepremičnine z jamstvom države.

## **6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA**

### **6.1 Administrativne in druge posledice**

#### **a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave in pravosodnih organov:**

Po predlogu zakona se bodo podatki o nepremičninah, za določitev predmeta obdavčitve, zavezanca za plačilo davka ter za pripis ustrezne davčne stopnje oziroma uveljavljanje olajšav, pridobivali praviloma iz enovite javne evidence o nepremičninah na ravni cele države, registra nepremičnin, ki je urejen na podlagi zakona o evidentiranju nepremičnin. S tem se bo zagotovila enotnost izvajanja, preglednost in primerljivost sistema, predvsem pa bodo občine, ki so do sedaj morale podatke za odmero nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, oziroma davčni organ, ki je na podlagi prijave zavezancev odmerjal davek od premoženja, razbremenjeni vrste administrativnih bremen. Po novem bodo občine imele le obveznost določitve davčnih stopenj za svoja območja, davčni organ pa bo odmerjal davek v avtomatiziranem postopku pridobivanja vseh drugih podatkov za odmero davka na nepremičnine iz enega vira, registra nepremičnin. Občine pa bodo lahko skrbele za kakovost podatkov o nepremičninah s svojega območja.

Prav tako bodo v celoti razbremenjeni obveznosti prijave ali poročanja podatkov za potrebe davka davčnemu organu zavezanci za plačilo davka. Obveznost, ki jo bodo morali izpolnjevati, in ki se bo posredno odrazila tudi v kakovosti odmere, pa je že določena z Zakonom o evidentiranju nepremičnin. In sicer ta zavezuje lastnike nepremičnin, da tekoče posodablajo podatke o nepremičnini, ki se vodijo v registru ter tekoče skrbijo tudi za pravilno stanje podatka o lastniku v tej evidenci. Preveritev davčne osnove zavezancem ureja Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki določa način ugovaranja vrednosti ob izvedbi generalnega vrednotenja na vsakih nekaj let.

Pričakuje pa se lahko precejšnje spremembe v številu predmetov obdavčitve ter v višini davka na posamezno nepremičnino. Ker se bodo skozi register nepremičnin v obdavčitev zajele vse nepremičnine, bo po novem davek lahko odmerjen tudi za nepremičnine, ki do sedaj s tako dajatvijo niso bile obdavčene (na primer kmetijska in gozdna zemljišča), oziroma se bodo obdavčile tudi nepremičnine, za katere bi se sicer že po obstoječih predpisih moral davek odmerjati, vendar se to zaradi nepopolnih in neažurnih evidenc ni izvajalo. Obenem bo enotna davčna stopnja na ravni cele države lahko imela za posledico, da se bo višina davka na posamezno nepremičnino lahko povišala ali znižala, saj so danes učinkovite davčne stopnje med občinami zelo različne. V vsakem primeru pa davek ne bo tako visok, da bi bistveno posegal v ekonomski položaj zavezanca oziroma v njegove odločitve glede razpolaganja z nepremičnino, razen seveda v primerih, kjer je to izrecni namen zakona (na primer višja obdavčitev za nelegalne gradnje, nerezidenčne stanovanjske nepremičnine itd.).

Za zagotovitev kar najbolj verodostojnih podatkov o nepremičninah, kar zagotavlja pravilnost vrednotenja, ter za seznanitev bodočih zavezancev za davek na nepremičnine s stanjem v registru nepremičnin za njihove nepremičnine, se določa, da bo morala v prvih treh mesecih leta 2014 geodetska uprava izvesti ponovno obveščanje vseh lastnikov o podatkih njihovih nepremičnin, seznanila pa jih bo tudi z zadnjim podatkom o splošni tržni vrednosti njihovih nepremičnin in o osnovni davčni stopnji glede na vrsto nepremičnine, kot bo določena z zakonom. Tako se bo vsem lastnikom nepremičnin omogočilo, da še pred odmero davka preverijo in po potrebi popravijo podatke o svojih nepremičninah, pa tudi, da opozorijo na morebitna neskladja v podatkih, ki se za

nepremičnine pridobivajo iz drugih evidenc (na primer podatki o namenski rabi, podatek o statusu zemljišč za gradnjo stavb itd.)

#### **b) pri obveznostih strank do javne uprave in pravosodnih organov:**

Z uvedbo davka na nepremičnine se bo ukinila vrsta dajatev, za katere danes zavezanci sporočajo podatke, potrebne za pravilno odmero. Za odmero davka od premoženja morajo novi lastniki fizične osebe ob pridobitvi nepremičnine na davčni urad podati prijavo s podatki o lastnostih nepremičnine. Prav tako so do sedaj lastniki morali na podlagi anket podatek sporočiti občinam. Z uvedbo davka na nepremičnine se vse te obveznosti odpravljajo, lastniki bodo vse podatke o nepremičninah urejali v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin, ki so že uveljavljeni. Torej se z uvedbo davka administrativna obremenitev zavezancev zmanjšuje.

#### **6.2 Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidika**

Predlog zakona nima neposrednih posledic na okolje, ocenjuje pa se, da bo davek na nepremičnine posredno spodbudil lastnike nepremičnin k skrbnejšemu in racionalnejšemu gospodarjenju z njimi, ter občinam omogočil uporabo tega inštrumenta tudi za spodbujanje razvoja lokalnega okolja.

#### **6.3 Presoja posledic na gospodarstvo**

Predlog zakona ima vpliv na obdavčitev poslovnih in industrijskih nepremičnin. Sedanja stopnja obdavčitve za tovrstne nepremičnine znaša okoli 0,71 %, z zakonom pa se predlaga nekoliko višja davčna stopnja (0,75 %). Izjemoma se stopnja za energetske objekte zaradi specifik panoge določajo nižje, v višini 0,4 %. Upoštevajoč tak predlog se obremenitev za posamezne poslovne in industrijske nepremičnine, ki so bile že sedaj obdavčene z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč, ne bi povečala, skupno pa se ocenjuje, da se bodo prihodki iz tega vira, zaradi večjega obsega nepremičnin v obdavčitvi, povečali za okoli 13 %.

#### **6.4 Presoja posledic na socialnem področju**

Stopnja davka se za stanovanjske nepremičnine glede na sedanjo povprečno raven obdavčitve približno podvaja. Vendar spremembe ne bodo enake v vseh lokalnih okoljih. Ponekod se bo davčno breme povišalo, ponekod pa tudi znižalo. Ocenjuje pa se, da je sedanja raven obdavčitve stanovanjskih nepremičnin glede na stopnje obdavčitve drugih nepremičnin, relativno nizka (povprečna stopnja obdavčitve glede na vrednost stanovanjskih nepremičnin znaša okoli 0,08 %), zato se predlaga, da se stopnja davka za stanovanjske nepremičnine določi v višini 0,15 %.

Simulacije učinkov zakonsko predvidenih davčnih stopenj kažejo, da bo v povprečju obremenitev pri stanovanjskih nepremičninah, ob davčni osnovi določeni v višini 100 % posplošene tržne vrednosti, znašala okoli 120 evrov na nepremičnino, kar je glede na trenutno obdavčitev z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč v povprečju dvakrat več.

Primeroma bo, ob upoštevanju podatkov o indeksirani tržni vrednosti nepremičnin iz Registra evidence nepremičnin in podatka o odmerjenem nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč za leto 2012, imel lastnik stanovanjske nepremičnine v Ljubljani, ki ima v lasti 80 m<sup>2</sup> veliko stanovanje, okoli 230 evrov davka na nepremičnine, medtem ko je danes plačal nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč v višini okoli 120 evrov, ob 100 % davčni osnovi. Upoštevajoč enake predpostavke, bo lastnik nepremičnine v Murski Soboti z uvedbo predloga zakona plačal okoli 65 evrov davka na nepremičnine in bo njegova obremenitev, glede na današnjo, višja za približno 20 evrov letno.

#### **6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja**

Jih ni.

#### **6.6 Izvajanje sprejetega predpisa**

Za izvajanje predpisa bo pristojen DURS.

#### **6.7 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona**

Jih ni.

## 6.8 Presoja posledic na druga področja

Jih ni.

## 7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona

Mnenja, predloge, pripombe so podali:

- posamezniki,
- različna civilna združenja,
- različne stanovske organizacije,
- različne strokovne inštitucije, itd.
- 

V razpravo so bili vključeni:

- občine,
- zainteresirana javnost,
- strokovna javnost,
- interesna združenja.

Predlogi in pripombe posameznikov so se nanašali predvsem na kakovost podatkov v registru nepremičnin in na kakovost vrednotenja nepremičnin, na previsoke davčne stopnje, na opredelitev stanovanj v uporabi ožjih družinskih članov kot rezidenčnih stanovanj ter na oprostitve za prvo stanovanje, za določeno stanovanjsko površino glede na število družinskih članov ali na število otrok ter za kmetijska in gozdna zemljišča. Nasprotovali so predlagani višji obdavčitvi za prazna, nerezidenčna stanovanja, saj so menili, da je davek že sam po se bi dovolj visok, odvečnih stanovanj pa v času krize ni mogoče hitro prodati ali dati v najem. Kot poseben problem so bila izpostavljena stanovanja, vrnjena lastnikom s postopki denacionalizacije, ki pa jih morajo ti na podlagi sodnih odločb obvezno oddajati v neprofitni najem bivšim uporabnikom.

Različne verske skupnosti so zahtevale, da se iz obdavčitve izvzamejo stavbe, namenjene opravljanju verske dejavnosti. Menile so, da obdavčitev takih nepremičnin omejuje versko svobodo. Gospodarska združenja so menila, da je predlagana obdavčitev za poslovne in industrijske nepremičnine glede na sedanjo previsoka in da bo dodatno zmanjšala konkurenčnost našega gospodarstva. Predlagali so oprostitve za nepremičnine, namenjene za prodajo. Posebej so izpostavili problem energetskih objektov, hotelov in drugih turističnih objektov, za katere naj bi obdavčitev s predlaganimi stopnjami pomenila nesorazmerno povišanje obremenitve. Glede hotelov se je izpostavilo po mnenju predlagateljev neprimerno vrednotenje. Izobraževalne inštitucije so predlagale oprostitve za nepremičnine v njihovi lasti. Kmetijska združenja so zahtevala oprostitve za kmetijska in gozdna zemljišča, za zemljišča v območju naravnih parkov, nerodovitna zemljišča itd. Nepridobitne organizacije so izpostavile predlog za oprostitve davka za nepremičnine, ki se uporabljajo za nepridobitni namen. Strokovna združenja s področja upravljanja nepremičnin pa so predlagala, da se sistem davka na nepremičnine uredi kar se da enostavno, brez veliko izjem in oprostitvev. Strinjala so se z določanjem davčnih stopenj na podlagi posplošene tržne vrednosti. Menila so sicer, da bi bilo primernejše davčno osnovo določiti v višini 80 % posplošene tržne vrednosti. Posebej so opozorila na potrebo po jasnem in preglednem pritožbenem postopku, v katerem bi zavezanci lahko uredili tako podatke o nepremičninah, kot tudi vplivali na davčno osnovo, za katero bi neprimernost dokazovali s posamično cenitvijo. Menili so tudi, da predlagana delitev prihodkov med državo in občinami (50:50) ni primerna in da bi državi za vodenje evidenc, vrednotenje in odmero zadostovalo le 10 % prihodkov. Posebej je bil v pripombah izpostavljen problem neodmerjene javne infrastrukture (predvsem cest), ki poteka po privatnih zemljiščih. Stanovanjski skladi so opozorili, da so bili do sedaj zavezanci za obdavčitev najemniki, po novem pa bi strošek morali nositi skladi sami.

Veliko predlagateljev je menilo, da je možnost spreminjanja davčnih stopnje s strani občin (predvsem povišanj) neprimerna.

Upoštevani so bili:

Upoštevana je bila večina pripomb, ki jih je bilo mogoče vgraditi v zakon, ne da bi se rušilo osnovno izhodišče enakopravne obravnave oziroma celovite obdavčitve. Posebnosti posameznih vrst nepremičnin (energetske, kmetijske itd.) so se poskusile upoštevati skozi različne davčne stopnje. Za kmetijska in gozdna zemljišča se je določila zgornja meja obdavčitve. Posebna pozornost je bila posvečena pritožbenemu postopku, skozi katerega bo mogoče v kar največji možni meri odmero vezati na dejanske podatke o nepremičnini. Pri določanju zavezanca se je sledilo nekaterim

predlogom in poleg lastnika za nepremičnine v lasti države in občin praviloma določilo upravljavca, za denacionalizirana stanovanja v neprofitnem najemu namesto lastnika določilo najemnika, podobno se je za nepremičnine, na katerih je v zemljiški knjigi vpisana osebna služnost, določilo kot zavezanca imetnika služnosti. Sledilo se je tudi pobudi, da se na enak način kot v predpisih o obdavčitvi prometa z nepremičninami tudi za davek na nepremičnine v primeru finančnega najema kot zavezanca določi lizingjemalca.

Upoštevalo se je tudi pobude za socialne korektive za lastnike nepremičnin, ki so upravičeni do denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka. Posebna olajšava se je uredila tudi za invalidne osebe, ki za gibanje potrebujejo invalidski voziček.

Občinam se je za prehodno obdobje treh let zagotovilo iz naslova davka prihodke, enake znesku odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v posamezni občini v letu 2012, s čimer se jim omogoča daljše obdobje prilagoditve na nov sistem obdavčitve nepremičnin.

Nekatere predlagane rešitve so se uredile kot prehodne, kot na primer določitev davčne osnove za stanovanjske nepremičnine v letu 2014 na 85 % posplošene tržne vrednosti.

Bistvena odprta vprašanja:

Kot rezidenčna stanovanja v najemu se upoštevajo le stanovanja v tržnem ali neprofitnem, ne pa tudi v neodplačnem najemu oziroma uporabi. Davčna osnova ostaja 100 % posplošene tržne vrednosti, razen za stanovanja v letu 2014. Spremembo davčne osnove je mogoče uveljaviti le s spremembo podatkov o nepremičnini, ne pa na podlagi posamične cenoitve. Občinam se v skladu z mednarodno primerjavo in izhodiščem, da je del davka, ki jim pripada, namenjen urejanju njihovega okolja, dopuščeno, da zmerno vplivajo na višino davčnih stopenj. Se pa z zakonom določa okvir meril in kriterijev za tako ravnanje. Ohranja se predlog delitve prihodkov med državo in občinami v razmerju 50 %: 50 % od osnovnih stopenj.

## II. BESEDILO ČLENOV:

### 1. člen (vsebina zakona)

Ta zakon ureja davek na nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: davek), postopek odmere in način plačevanja davka.

### 2. člen (pripadnost davka)

Prihodki od davka pripadajo proračunom občin in proračunu Republike Slovenije.

### 3. člen (predmet obdavčitve)

(1) Z davkom se obdavčijo nepremičnine na območju Republike Slovenije, kot so po stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se davek odmerja, določene v registru nepremičnin.

(2) Predmet obdavčitve so tudi nepremičnine, ki na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, izpolnjujejo pogoje za določitev nepremičnine v registru nepremičnin, čeprav na ta dan v registru nepremičnin niso evidentirane.

### 4. člen (davčni zavezanec)

(1) Davčni zavezanec ali davčna zavezanka (v nadaljnjem besedilu: davčni zavezanec) je fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta, v katerem se odmerja davek, evidentirana v registru nepremičnin kot lastnik nepremičnine.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je davčni zavezanec fizična ali pravna oseba pridobitelj, ki je v letu pred letom, za katerega se odmerja davek, pridobila nepremičnino s pravnim poslom, na podlagi katerega je pridobila pravico, da se vpiše v zemljiško knjigo, prenos lastništva pa še ni izveden, če se prenos lastništva nepremičnine dokaže s pravno listino, ki nedvoumno izkazuje pravico pridobitelja do pridobitve lastninske pravice na nepremičnini.

(3) V primeru solastnine ali skupne lastnine na nepremičnini je davčni zavezanec vsak solastnik ali skupni lastnik sorazmerno s svojim lastniškim deležem. Če solastniški deleži v registru nepremičnin enemu ali več solastnikom niso določeni, se za potrebe tega zakona šteje, da so enaki. Če je vsota solastniških deležev vseh solastnikov manjša oziroma večja od 100 %, se za potrebe tega zakona manjkajoči oziroma presežni del razdeli med solastnike ali skupne lastnike glede na njim pripadajoče deleže in na ta način izračunane deleže manjkajočega oziroma presežnega dela prišteje oziroma odšteje od deležev posameznih solastnikov ali skupnih lastnikov tako, da je na novo izračunana vsota solastniških deležev enaka 100%.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena je za nepremičnino v lasti Republike Slovenije ali občine, ki ji je v registru nepremičnin določen upravljavec, davčni zavezanec upravljavec nepremičnine, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, evidentiran v registru nepremičnin.

(5) Zavezanec za nepremičnine, ki so namenjene opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanju mineralnih surovin, opravljanju pristaniške dejavnosti, letališke dejavnosti in dejavnosti bencinskih servisov je oseba, ki to dejavnost opravlja.

(6) V primeru, ko nepremičnina v lasti Republike Slovenije ali občine nima določenega upravljavca ali ni določen zavezanec v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, se davek odmeri za račun proračuna države ali občine.

(7) Za nepremičnine, ki so v solastnini oziroma skupni lastnini članov agrarne skupnosti, in so kot take označene v registru nepremičnin, se davek odmeri za račun agrarne skupnosti.

(8) Ne glede na prvi odstavek tega člena je davčni zavezanec:  
- za nepremičnine v finančnem najemu fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, v evidenci trga nepremičnin evidentirana kot lizingojemalec,

- za nepremičnine, na katerih je v zemljiško knjigo, skladno z določbami zakona, ki ureja stvarnopravna razmerja, vpisana osebna služnost, fizična ali pravna oseba, imetnik osebne služnosti,
- za stanovanjske nepremičnine, oddane v neprofitni najem na podlagi upravne ali sodne odločbe, fizična ali pravna oseba, ki je v evidenci trga nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, evidentirana kot najemnik.

(9) Za stanovanjske nepremičnine, oddane v neprofitni najem na podlagi zakona in za neprofitna stanovanja v lasti občine ali neprofitne stanovanjske organizacije, lahko lastnik, ne glede na predpise, ki urejajo določanje višine neprofitne najemnine, obveznost plačila davka prenese na najemnika.

#### 5. člen (davčna osnova)

Davčna osnova je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisana nepremičnini v registru nepremičnin 1. januarja leta, za katero se odmerja davek.

#### 6. člen (davčne stopnje)

(1) Davčne stopnje so določene po skupinah nepremičnin, in sicer za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo, glede na model vrednotenja in šifro dejanske rabe, za zemljišča pa glede na model vrednotenja, kot je nepremičnini pripisan v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, v skladu s Seznamom skupin nepremičnin ali delov nepremičnin, ki je Priloga I tega zakona in njegov sestavni del.

(2) Davčne stopnje znašajo:

1. Za stavbe ali dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo:

- 0,15 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine,
- 0,50 % za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine,
- 0,75 % za poslovne in industrijske nepremičnine, razen energetskih nepremičnin,
- 0,40 % za energetske nepremičnine,
- 0,30 % za kmetijske stavbe,
- 0,50 % za javno rabo,
- 0,50 % za drugo splošno rabo.

2. Za zemljišča:

- 0,15 % za kmetijska zemljišča,
- 0,07 % za gozdna zemljišča,
- 0,75 % za zemljišča za poslovno in industrijsko rabo
- 0,40 % za zemljišča za energetske rabo,
- 0,50 % za zemljišča za gradnjo stavb,
- 0,50 % za ostala zemljišča,
- 0,15 % za zemljišča za stanovanjsko rabo (funkcionalna zemljišča).

(3) Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje nepremičnina, ki se v skladu s seznamom iz Priloge I tega zakona po modelu in šifri dejanske rabe uvršča med stanovanjske nepremičnine in ima v njej na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, zavezanec prijavljeno stalno prebivališče, oziroma zavezanec, ki ni državljan Republike Slovenije, prijavljeno začasno prebivališče. Če ima nepremičnino v lasti več solastnikov, se za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino šteje delež nepremičnine solastnika, ki ima na njej prijavljeno stalno prebivališče. Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje tudi nepremičnina, v kateri je v letu pred letom, za katerega se davek odmerja, v evidenci trga nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, najmanj šest mesecev evidentiran odplačni (tržni ali neprofitni) najem. Odplačnost ugotavlja geodetska uprava. Vse ostale stanovanjske nepremičnine se štejejo za nerezidenčne.

(4) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena se za rezidenčne in nerezidenčne stanovanjske nepremičnine, katerih vrednost presega 500.000 eurov, davčna stopnja iz drugega odstavka tega člena za vrednost nad 500.000 eurov poveča za 0,25 odstotne točke.

(5) Občina lahko v skladu z merili svoje prostorske in ekonomske politike davčne stopnje, določene

v drugem in četrtem odstavku tega člena, v delu, ki pripada občinam, poveča ali zmanjša za največ 50 %.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek občina, ki v letu pred letom odmere davka prejema iz državnega proračuna finančno izravnava, davčnih stopenj, določenih s tem členom, ne sme zmanjšati.

(7) Ne glede na določbo petega odstavka tega člena občina za nelegalne gradnje davčnih stopenj ne sme povečati ali zmanjšati, davčnih stopenj za kmetijska in gozdna zemljišča, druge stavbe, ki so stavbe za javno rabo ter za nepremičnine za namene obrambe, pa ne sme povečati.

(8) Merila in kriteriji iz petega odstavka tega člena se lahko določijo glede na:

- lego nepremičnine, določeno z enoto urejanja prostora v občinskem prostorskem načrtu,
- podrobnejšo razdelitev nepremičnin v skupine iz seznama iz Priloge I tega zakona.

(9) Občina nepremičninam, za katere poveča ali zmanjša davčno stopnjo, določi davčno stopnjo v registru nepremičnin najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se davek odmerja.

(10) Občina davčne stopnje za nepremičnine na njenem območju določi z odlokom, javno objavi in pošlje davčnemu organu najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se odmerja davek. Občinski odlok, ki ga občina objavi po datumu, določenem v prejšnjem stavku, se upošteva pri odmeri davka v letu po letu objave odloka. Davčne stopnje se določijo na največ tri decimalke natančno.

(11) Davčni organ objavi stopnje davka za državo in za vse občine na svojih spletnih straneh najkasneje do 31. januarja leta, za katero se davek odmerja.

(12) Davčne stopnje, določene v skladu z desetim odstavkom tega člena, veljajo tudi za odmere v naslednjih letih, dokler občina na način iz devetega odstavka tega člena ne določi in objavi novih stopenj.

(13) Če davčni organ oceni, da stopnje, določene z občinskim odlokom, niso skladne z določbami tega zakona, do odločitve o zakonitosti občinskega odloka odmerja davek po stopnjah, določenih v do tedaj veljavnem odloku oziroma po stopnjah iz drugega in četrtega odstavka tega člena ter 7. člena tega zakona.

#### 7. člen (obdavčitev nelegalnih gradenj)

(1) Za nepremičnine, ki so nelegalne gradnje, se davčne stopnje po vrstah nepremičnin iz drugega in četrtega odstavka 6. člena tega zakona povišajo za trikrat in določijo na tri decimalna mesta natančno.

(2) Za nelegalno gradnjo po tem zakonu šteje stavba ali del stavbe, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- za stavbo ali del stavbe je izdana inšpekcijska odločba zaradi nelegalne gradnje po predpisih o graditvi objektov,
- inšpekcijska odločba iz prejšnje alineje je na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, pravnomočna in evidentirana v registru nepremičnin,
- za stavbo ali del stavbe inšpekcijska odločba iz prve alineje tega odstavka na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, ni izvršena (stavba ali del stavbe ni porušen ali zanj ni izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje).

#### 8. člen (oprostitve)

(1) Davka na nepremičnine se ne plačuje od nepremičnin, ki so:

1. v lasti tujih držav in ki jih te uporabljajo za namene opravljanja dejavnosti diplomatskega predstavništva ali konzulata v Republiki Sloveniji, razen če tuja država ne nudi oprostitve davka na nepremičnine ali sorodnega davka za nepremičnine v lasti Republike Slovenije, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti diplomatskega predstavništva ali konzulata (vzajemnost), kar ugotavlja ministrstvo, pristojno za zunanje zadeve,
2. v lasti mednarodnih organizacij ali predstavništev mednarodnih organizacij in jih te uporabljajo za opravljanje dejavnosti v Republiki Sloveniji, če so oproščene plačila davka v skladu z mednarodnimi pogodbami, ki obvezujejo Republiko Slovenijo,

3. v lasti institucij EU v Republiki Sloveniji in se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti, če so oproščeni plačila davka v skladu z mednarodnimi pogodbami, ki obvezujejo Republiko Slovenijo,
  4. javno dobro, razen nepremičnin oziroma njihovih delov, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanju mineralnih surovin, opravljanju pristaniške dejavnosti, letališke dejavnosti in dejavnosti bencinskih servisov,
  5. nepremičnine s statusom kulturnega spomenika,
  6. sakralni objekti,
  7. varovalni gozdovi, gozdni rezervati in gozdovi s posebnim namenom brez ukrepanja,
  8. neplodna zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 in 6000.
- (2) Oprostitev se priznajo po uradni dolžnosti na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so evidentirani v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja.
- (3) Oprostitev za javno dobro iz 4. točke prvega odstavka tega člena, ki ni evidentirano v zemljiški knjigi, se upošteva:
- z zmanjšanjem davčne osnove za delež površine zemljišč pod kategoriziranimi cestami, gozdnimi cestami in železnicami, določen na podlagi zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture ali banke cestnih podatkov pri ministrstvu, pristojnemu za infrastrukturo,
  - z zmanjšanjem davčne osnove za delež površine zemljišč, ki so v registru nepremičnin evidentirana z dejansko rabo vodna zemljišča.

9. člen  
(delitev davka)

Prihodki od davka se delijo:

- proračunom občin, od davka za nepremičnine na njihovem območju, v višini 50 % od davka, odmerjenega ob upoštevanju davčnih stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena in prvega odstavka 7. člena tega zakona ter povišanji oziroma znižanji v skladu z določbo sedmega odstavka 6. člena tega zakona, razen 50 % davka, odmerjenega od gozdnih zemljišč v delu, ki pripada občinam, ki se nakazuje na poseben podračun in nameni občinam za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih,
- proračunu Republike Slovenije, v višini 50 % od davka, odmerjenega ob upoštevanju davčnih stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena in prvega odstavka 7. člena tega zakona.

10. člen  
(odmera davka)

- (1) Davek se odmerja od davčne osnove, določene v skladu s 5. členom tega zakona, po davčnih stopnjah, določenih v skladu s 6. in 7. členom tega zakona.
- (2) Davek odmeri davčni organ z odločbo, ki jo izda po uradni dolžnosti najkasneje do 15. aprila leta, za katero se davek odmerja.
- (3) Odmera davka se opravi na podlagi podatkov o nepremičninah, o osebah, ki so določene kot davčni zavezanci skladno s 4. členom tega zakona, o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin, kot so evidentirani v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin, ter podatkov o oprostivah v skladu z 8. členom tega zakona.
- (4) Za nepremičnine, za katere se v letu pred letom odmere v registru nepremičnin evidentira podatek o letu, v katerem so bili izpolnjeni pogoji za določitev nepremičnine, se davek odmeri za vsako leto, ko je nepremičnina izpolnjevala pogoje za evidentiranje v registru nepremičnin in je bila v lasti lastnika, evidentiranega v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, v katerem se davek odmerja. Davek se odmeri z upoštevanjem stopenj, kot so za nepremično veljale v posameznem letu največ za preteklih pet let.
- (5) Ne glede na določbe 6. člena tega zakona se davek za kmetijska zemljišča, na katerih ni evidentirana dejanska raba s šifro 1160, 1180, 1190, 1211, 1212, 1221, 1230, 1240 ali 1420, odmeri največ do zneska, ki ne presega 20 evrov/ha in za gozdna zemljišča največ do zneska, ki ne presega 5 evrov/ha.



(6) Za nepremičnine, ki so v solastnini oziroma skupni lastnini članov agrarne skupnosti, se davek odmeri za račun agrarne skupnosti, če predsednik agrarne skupnosti to sporoči upravni enoti, ki nepremičnine agrarne skupnosti označi v registru nepremičnin.

#### 11. člen (znižanje davka za posebne kategorije zavezancev)

(1) Zavezancem, ki so bili v skladu s predpisi, ki urejajo socialno varstvene prejemke, v letu pred letom odmere najmanj šest mesecev upravičeni do prejemanja denarno socialne pomoči ali do varstvenega dodatka, se davek za stanovanjsko nepremičnino, ki jo imajo v lasti in v kateri imajo prijavljeno stalno prebivališče, zmanjša za 50 %. Pravico do znižanja davka ugotovi davčni organ na podlagi evidence upravičencev do denarne socialne pomoči oziroma do varstvenega dodatka pri ministrstvu, pristojnemu za socialne zadeve.

(2) Zavezancem - invalidnim osebam, ki se gibljejo s pomočjo invalidskega vozička oziroma zavezancem, ki živijo v skupnem gospodinjstvu z invalidno osebo, ki se giblje s pomočjo invalidskega vozička, se davek za stanovanjsko nepremičnino, ki jo imajo v lasti in v kateri imajo prijavljeno stalno prebivališče, zmanjša za 30 %. Pravico do zmanjšanja davka ugotovi davčni organ na podlagi predložene odločbe Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije o pravici do medicinsko tehničnega pripomočka, ki jo zavezanec predloži pri davčnem organu najkasneje do 15. februarja leta, za katero se davek odmerja.

(3) Možnost znižanja davka po prvem in drugem odstavku tega člena se izključujeta. Zavezanec uveljavlja možnost, ki je zanj ugodnejša.

#### 12. člen (vročitev)

(1) Ne glede na določbe zakona, ki ureja davčni postopek, se odločbe, sklepi in drugi dokumenti, izdani v postopku odmere davka na nepremičnine, vročajo z navadno vročitvijo. Vročitev je opravljena 15. dan od dneva odpreme.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se pravnim osebam in tistim zavezancem, ki se najkasneje do 15. februarja leta, za katero se davek odmerja, prijavijo v sistem elektronskega vročanja, odločbe vročajo po elektronski poti, skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek. Prijava velja do odjave iz storitev elektronskega vročanja.

(3) Kot varen elektronski predal se uporablja informacijski sistem eDavki davčnega organa.

(4) Če davčni zavezanec ni prejel odločbe, ki se vroča po prvem odstavku tega člena, do 1. maja leta, za katero se davek odmerja, mora o tem najkasneje do 15. maja istega leta obvestiti davčni organ, s čimer izpodbija domnevo vročitve po zakonu, ki ureja davčni postopek. Davčni organ takemu zavezancu vroči odločbo o odmeri davka z osebno vročitvijo najkasneje do 1. junija leta, za katero se davek odmerja.

#### 13. člen (plačilo davka)

(1) Davčni zavezanci – fizične osebe plačujejo davek v največ štirih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 30. junija, drugi 31. avgusta, tretji 31. oktobra in četrti 20. decembra leta, za katero se odmerja davek. Davek se plačuje v dveh enakih obrokih, če znesek davka za plačilo ne presega 200 eurov, v treh enakih obrokih, če je znesek davka od 200 in 400 eurov ter v štirih enakih obrokih, če znesek davka presega 400 eurov.

(2) Davčni zavezanci – pravne osebe plačujejo davek v največ sedmih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 30. junija, drugi 31. julija, tretji 31. avgusta, četrti 30. septembra, peti 31. oktobra, šesti 30. novembra in sedmi 20. decembra leta, za katero se odmerja davek. Davek se plačuje v dveh enakih obrokih, če znesek davka za plačilo ne presega 2.000 eurov, v treh enakih obrokih, če je znesek davka za plačilo od 2.000 do 4.000 eurov, v štirih enakih obrokih, če je znesek davka od 4.000 do 6.000 eurov in v sedmih enakih obrokih, če znesek davka presega 6.000 eurov.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se v primeru, da davek ne presega 50 eurov za fizične oziroma 500 eurov za pravne osebe, davek plača v enem obroku, ki zapade v plačilo najkasneje 30. junija leta, za katero se davek odmerja.

#### 14. člen (pravna sredstva)

(1) Zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine je dovoljena pritožba v skladu z določbami zakona, ki ureja davčni postopek.

(2) Če se pritožba nanaša tudi na podatke o nepremičninah, na podatke o osebah, ki so določene kot davčni zavezanci skladno s 4. členom tega zakona ali na posplošeno tržno vrednost nepremičnine, davčni organ pošlje kopijo pritožbe geodetski upravi, ki pritožbo šteje kot predlog za spremembo podatkov v registru nepremičnin.

(3) Če geodetska uprava ugotovi, da so skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, izpolnjeni pogoji za spremembo podatkov iz prejšnjega odstavka o stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, v registru nepremičnin spremeni podatke o stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, in o tem obvesti davčni organ.

(4) Ne glede na predpise, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, geodetska uprava v registru nepremičnin spremeni podatke o lastniku po stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, ter o tem obvesti davčni organ, če oseba, ki ji je bila izdana odločba o odmeri davka, v pritožbi kot zavezanca izkaže pridobitelja, kot ga določa drugi odstavek 4. člena tega zakona.

(5) Ne glede na predpise, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, geodetska uprava v registru nepremičnin spremeni podatke o nepremičnini, na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, ter o tem obvesti davčni organ, če je pritožbo vložila oseba, ki je v letu pred letom, za katero se davek odmerja, postala nov lastnik ali pridobitelj, kot ga določa drugi odstavek 4. člena tega zakona.

(6) Če se pritožba iz drugega odstavka tega člena nanaša na podatke o nepremičnini, ki se v register nepremičnin prevzemajo iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti, javnih in drugih zbirk podatkov ali jih morajo v register nepremičnin sporočiti subjekti, določeni s tem ali z drugim zakonom, geodetska uprava o tem obvesti subjekte, ki so dolžni pošiljati podatke. Subjekti iz prejšnjega stavka morajo preveriti dejansko stanje in o morebitnih spremembah obvestiti geodetsko upravo, ki spremembe evidentira v registru nepremičnin. Geodetska uprava o tem, ali je evidentirala spremembo podatkov v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, obvesti davčni organ.

(7) Davčni organ do obvestila geodetske uprave o rešitvi predloga za spremembo podatkov v registru nepremičnin postopek reševanja pritožbe prekine.

(8) Če se pritožba nanaša izključno na podatke iz drugega oziroma četrtega odstavka tega člena in geodetska uprava evidentira spremembo podatkov v skladu s tretjim oziroma četrtem odstavkom tega člena, davčni organ z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se izpodbija s pritožbo.

(9) Če pritožba poleg podatkov iz prejšnjega odstavka vsebuje tudi druge pritožbene razloge, če geodetska uprava v registru nepremičnin evidentira spremembo podatkov o stanju na dan po 1. januarju leta, za katerega se odmerja davek, ali spremembo podatkov v registru nepremičnin zavrne, davčni organ ravna skladno s pravili zakona, ki ureja splošni upravni postopek, o postopanju organa prve stopnje.

(10) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru, kadar se pritožba nanaša na podatke iz evidence trga nepremičnin.

(11) Če zavezanec iz drugega odstavka 11. člena tega zakona davčnemu organu ni predložil odločbe Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije o pravici do medicinsko tehničnega pripomočka do 15. februarja leta, za katero se davek odmerja, lahko pravico do zmanjšanja davka uveljavi s pritožbo.

15. člen  
(zavarovanje obveznosti)

(1) Zavezanec iz prvega odstavka 11. člena tega zakona lahko pri davčnem organu poda vlogo, s katero predlaga zavarovanje obveznosti iz naslova davka na nepremičnine s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine, ki je predmet obdavčitve.

(2) Davčni organ na predlog zavezanca izda odločbo o prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine v korist države oziroma občine. Z odločbo davčni organ določi znesek davka, ki bremeni nepremičnino. Z dokončnostjo odločbe iz prejšnjega stavka prenehajo teči rok za plačilo davka, morebitne obresti oziroma zamudne obresti za plačilo davka in zastaralni roki po zakonu, ki ureja davčni postopek.

(3) Prepoved odtujitve in obremenitve se zaznamuje v zemljiški knjigi na podlagi dokončne odločbe iz prejšnjega odstavka.

(4) Za zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja zemljiško knjigo, o zaznambi prepovedi odtujitve in obremenitve.

16. člen  
(uporaba drugih predpisov)

Glede vprašanj postopka in pristojnosti davčnega organa, ki niso urejena s tem zakonom, se uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo davčni postopek in davčno službo.

17. člen  
(novi podatki v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin)

(1) Poleg podatkov, ki jih določa zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin, se v registru nepremičnin za namene tega zakona vodijo še naslednji podatki:

1. leto, v katerem so izpolnjeni pogoji za določitev nepremičnine,
2. podatek o rezidenčnosti stanovanjske nepremičnine,
3. imetnik osebne služnosti,
4. inšpekcijska odločba o nelegalni gradnji,
5. nepremičnina v lasti tujih držav za opravljanje dejavnosti diplomatskih in konzularnih predstavništev,
6. nepremičnina v lasti mednarodnih organizacij, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti,
7. nepremičnina v lasti institucij EU v Sloveniji, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti in za katere velja oprostitev plačila davka v skladu z mednarodnimi pogodbami,
8. delež zemljišča, ki je določeno kot varovalni gozd, gozdni rezervat ali gozd s posebnim namenom brez ukrepanja,
9. delež površine zemljišča javnega dobra pod infrastrukturnim objektom,
10. delež neplodnega zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 in 6000,
11. nepremičnine za namene obrambe,
12. nepremičnine v solastnini oziroma skupni lastnini članov agrarne skupnosti,
13. povečane ali zmanjšane davčne stopnje,
14. oseba, ki opravlja dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanju mineralnih surovin, opravljanju pristaniške dejavnosti, letališke dejavnosti in dejavnosti bencinskih servisov,
15. podatek, da je nepremičnini dodeljen status kulturnega spomenika.

(2) Način vodenja in podrobnejši opis podatkov iz prejšnjega odstavka določi vlada.

(3) Za evidentiranje podatka o rezidenčnosti stanovanja ministrstvo, pristojno za register prebivalstva, omogoči geodetski upravi dostop do podatkov o stalno in začasno prijavljenih osebah na naslov ter o spremembah teh podatkov.

(4) Podatke iz 4. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor.

(5) Podatke iz 5., 6. in 7. točke prvega odstavka tega člena sporoča v register nepremičnin Ministrstvo za zunanje zadeve.

- (6) Podatke iz 1., 2., 3. in 8. točke prvega odstavka tega člena v registru nepremičnin določi geodetska uprava.
- (7) Podatek iz 9. točke prvega odstavka tega člena sporoči ministrstvo, pristojno za posamezno gospodarsko javno infrastrukturo.
- (8) Podatke iz 10. točke prvega odstavka tega člena sporoča v register nepremičnin (zemljiški kataster) Ministrstvo za kmetijstvo in okolje.
- (9) Podatke iz 11. točke prvega odstavka tega člena sporoča v register nepremičnin Ministrstvo za obrambo.
- (10) Podatke iz 12. točke prvega odstavka tega člena sporočajo v register nepremičnin upravne enote, če jim to sporočijo agrarne skupnosti.
- (11) Podatke iz 13. točke prvega odstavka tega člena sporočajo v register nepremičnin občine.
- (12) Podatek iz 14. točke prvega odstavka tega člena sporoča v register nepremičnin oseba, ki opravlja dejavnost ali pristojno ministrstvo.
- (13) Podatek iz 15. točke prvega odstavka tega člena sporočajo v register nepremičnin ministrstvo, pristojno za kulturo ali občine.
- (14) Podatki se v register nepremičnin ali zemljiški kataster sporočajo preko identifikatorjev nepremičnin najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se davek odmerja.
- (15) V evidenci trga nepremičnin se vodita tudi podatek o neprofitnem najemu na podlagi upravne ali sodne odločbe in podatek o odplačnosti najema.
- (16) Podatek o neprofitnem najemu na podlagi upravne ali sodne odločbe v evidenco trga nepremičnin sporoča najemodajalec.
- (17) Podatek o odplačnosti najema v evidenci trga določi geodetska uprava.

18. člen  
(sporočanje podatkov davčnemu organu)

Geodetska uprava pošlje podatke iz registra nepremičnin ter podatke iz evidence trga nepremičnin po stanju v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, davčnemu organu enkrat letno, in sicer najkasneje do 15. februarja leta, za katero se davek odmerja. Geodetska uprava pošlje podatke davčnemu organu na način, da podatke iz evidence trga nepremičnin poveže z registrom nepremičnin preko identifikatorja nepremičnine, na katero se podatek nanaša.

19. člen  
(uskladitev podatkov)

Če davčni organ v postopku odmere davka ugotovi, da med podatki o nepremičnini ni podatka o identifikatorju zavezanca ali na podlagi lastnih evidenc ugotovi, da je v registru nepremičnin podatek o identifikatorju zavezanca napačen, o pravilnem podatku obvesti geodetsko upravo, ki podatek o identifikatorju zavezanca v registru nepremičnin dopolni ali napačni podatek spremeni skladno z določbami zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

20. člen  
(kazenske določbe)

- (1) Z globo od 200 do 400 eurov se kaznuje za prekršek zavezanec fizična oseba, če ne ravna v skladu z določbo četrtega odstavka 12. člena tega zakona.
- (2) Z globo od 2.000 do 10.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje zavezanec pravna oseba.

(3) Z globo od 40 do 4.100 eurov se kaznuje za prekršek odgovorna oseba v državnem organu, če ne sporoči podatkov v register nepremičnin oziroma ne določi podatkov v skladu določbami 17. člena tega zakona.

(4) Z globo od 40 do 4.100 eurov se kaznuje za prekršek odgovorna oseba v državnem organu, če ne sporoči podatkov davčnemu organu v skladu z 18. členom tega zakona.

## **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **21. člen** (rok za izdajo izvršilnih predpisov)

Vlada izda predpis iz drugega odstavka 17. člena tega zakona najpozneje v enem mesecu po uveljavitvi tega zakona.

### **22. člen** (davčne stopnje za leta 2014, 2015 in 2016)

(1) Za leta 2014, 2015 in 2016 se davek odmeri po stopnjah iz drugega in četrtega odstavka 6. člena ter prvega odstavka 7. člena tega zakona.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko občine za leti 2015 in 2016 za nepremičnine na svojem območju v skladu z določbami od sedmega do desetega odstavka 6. člena tega zakona stopnje povečajo za največ 50 %.

### **23. člen** (delitev prihodka od davka v letu 2014)

(1) Prihodek od davka v letu 2014 pripada proračunu Republike Slovenije.

(2) 50 % prihodka od davka, odmerjenega od gozdnih zemljišča, se nakazuje na poseben podračun.

(3) Občinam se za leto 2014 odstopi del prihodka od davka na način, da se vsaki posamezni občini zagotovi znesek, enak znesku, ki so ga občine odmerile za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2012, zmanjšanjem za znesek prihodka občine v letu 2012 iz naslova pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest.

(4) 50 % davka, odmerjenega od gozdnih zemljišč, se nameni občinam za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih.

### **24. člen** (delitev prihodka od davka v letih 2015 in 2016)

(1) Prihodek od davka v letih 2015 in 2016 pripada proračunu Republike Slovenije, razen v delu davka iz naslova povišanja davčnih stopenj v skladu z drugim odstavkom 22. člena tega zakona, ki pripada občinam.

(2) 50 % prihodka od davka, odmerjenega od gozdnih zemljišča, se nakazuje na poseben podračun.

(3) Občinam se za leti 2015 in 2016 odstopi del prihodka od davka, ki pripada državi, na način, da se vsaki posamezni občini zagotovi znesek, enak znesku, ki so ga občine odmerile za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2012, zmanjšanjem za znesek prihodka občine v letu 2012 iz naslova pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest.

(4) 50 % davka, odmerjenega od gozdnih zemljišč, se nameni občinam za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih.

### **25. člen** (obveščanje lastnikov nepremičnin v letu 2014)

(1) Geodetska uprava najkasneje do 1. februarja 2014 vsem lastnikom nepremičnin v skladu s postopkom, ki je predpisan za poskusni izračun vrednosti nepremičnin po zakonu, ki ureja množično

vrednotenje nepremičnin, pošlje obvestila o podatkih o nepremičninah, posplošeni tržni vrednosti, ki je pripisana nepremičninam na dan priprave obvestila, s pripisanim informativnim podatkom o davčnih stopnjah in o izračunanem davku na nepremičnine.

(2) Za nepremičnine v lasti Republike Slovenije in občin se obvestila pošljejo upravljavcem nepremičnin, ki so evidentirani v registru nepremičnin, če upravljavec nepremičnin ni evidentiran, pa Vladi Republike Slovenije oziroma posamezni občini.

(3) Podatki, ki bodo v registru nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin evidentirani po stanju na dan 1. aprila 2014, bodo uporabljeni za odmero davka za leto 2014.

(4) Geodetska uprava objavi podrobnejša navodila o sporočanju sprememb podatkov iz obvestila na svojih spletnih straneh.

#### 26. člen

(odmera, vročitve in plačilo davka v letu 2014)

(1) Ne glede na 3., 4. in 5. člen tega zakona se davek za leto 2014 odmeri za nepremičnine, ki so evidentirane ali bi morale biti evidentirane v registru nepremičnin na dan 1. aprila 2014, ob upoštevanju podatkov o nepremičninah na dan 1. aprila 2014 in od davčne osnove, ki je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisana nepremičnini v registru nepremičnin 1. aprila 2014. Davek se za leto 2014 odmeri osebam, ki so na dan 1. aprila 2014 evidentirane v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin kot zavezanci.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je davčna osnova za stanovanjske nepremičnine za leto 2014 85 % posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

(3) Ne glede na določbo drugega odstavka 10. člena tega zakona se davek za leto 2014 odmeri z odločbo, ki jo izda davčni organ po uradni dolžnosti najkasneje do 31. maja 2014.

(4) Ne glede na določbo četrtega odstavka 12. člena tega zakona mora davčni zavezanec v primeru, če ni prejel odločbe, ki se vroča z navadno vročitvijo, do 15. junija 2014, o tem najkasneje do 30. junija 2014 obvestiti davčni organ, s čimer izpodbija domnevo vročitve po zakonu, ki ureja davčni postopek. Davčni organ takemu zavezancu vroči odločbo o odmeri davka z osebno vročitvijo najkasneje do 15. julija 2014.

(5) Ne glede na določbo prvega odstavka 13. člena tega zakona plačujejo v letu 2014 fizične osebe davek v največ štirih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 16. avgusta 2014, drugi 15. septembra 2014, tretji 15. oktobra 2014 in četrti 15. novembra 2014.

(6) Ne glede na določbo drugega odstavka 13. člena tega zakona plačujejo v letu 2014 pravne osebe davek v največ petih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 16. avgusta 2014, drugi 15. septembra 2014, tretji 15. oktobra 2014, četrti 15. novembra 2014 in peti 15. decembra 2014. Pravne osebe v letu 2014 plačujejo davek v petih obrokih, če znesek davka presega 6.000 eurov.

(7) Ne glede na 18. člen tega zakona geodetska uprava v letu 2014 pošlje podatke o nepremičninah, ki so predmet obdavčitve, o njihovi posplošeni tržni vrednosti ter zavezancih po stanju v registru nepremičnin na dan 1. aprila leta 2014, davčnemu organu najkasneje do 15. aprila 2014.

#### 27. člen

(zavarovanje obveznosti v letih 2014, 2015 in 2016)

Ne glede na določbo drugega odstavka 15. člena tega zakona, izda davčni organ za leta 2014, 2015 in 2016 odločbo o prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine v korist države.

#### 28. člen

(začetek evidentiranja podatkov)

Subjekti iz 17. člena tega zakona morajo prvič poslati podatke v register nepremičnin skladu s 17. členom tega zakona najkasneje do 1. februarja 2014.

#### 29. člen

(začetek uporabe)

Določba četrtega odstavka 10. člena tega zakona se prvič uporabi za odmero davka za leto 2015.

30. člen  
(prenehanje veljavnosti predpisov)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

- Zakon o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88 in 8/89 ter Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 117/06 – ZDVP, 117/06 – ZDDD in 24/08 – ZDDKIS);
- prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 - odl. US) ter občinski odloki, ki so bili izdani na podlagi VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 - popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 - odl. US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 - odl. US);
- 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1 20/11 - odl. US in 57/12);
- 49. člen Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 110/02, 115/06, 110/07 in 106/10) in Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest (Uradni list RS št. 38/94, 20/95, 42/98, 12/99, 25/02, 35/03, 31/05 9/06, 32/07, 36/09, 103/10 in 35/12);
- 384. do 387. člen ter 403. do 406. člen Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 117/06, 24/08 – ZDDKIS, 125/08, 20/09 – ZDoh-2D, 110/09, 1/10 - popr., 43/10, 97/10, 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12 in 94/12);
- 189. do 196. člen in 244. člen Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 90/12 - ZPIZ-2, 104/12 - ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 - ZIPRS1314-A, 47/13 - ZOPRZUJF, 56/13 - ZŠtip-1, 63/13 - ZOsn-I in 63/13 - ZJAKRS-A)
- 63. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2014 in 2015 (Uradni list RS, št.....) .

31. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2014.

Seznam skupin nepremičnin ali delov nepremičnin:

a) Stavbe ali deli stavb, skupaj z zemljišči, na katerih stojijo:

| Vrsta nepremičnine po Zakonu o davku na nepremičnine | Podrobnejša razdelitev vrste nepremičnine | Kratica modela (za določitev vrednosti nepremičnin, po ZMVN) | Šifra dejanske rabe |
|--|---|--|---------------------|
| <b>STANOVANJSKE NEPREMIČNINE</b>                     | STANOVANJA                                | HIS  | 1110000             |
|  |   | HIS  | 1110001             |
|  |   | HIS  | 1110002             |
|  |   | HIS  | 1110003             |
|  |   | HIS  | 1120000             |
|  |   | HIS  | 1121001             |
|  |   | HIS  | 1121002             |
|  |   | HIS  | 1121003             |
|  |   | STA  | 1122100             |
|  |   | STA  | 1122201             |
|  |   | PND  | 1274003             |
|  |   | PND  | 1274014             |
|  |   | PND  | 1274015             |
|  |   | PND  | 1274018             |
|  |   | PND  | 1274019             |
|  |   | PND  | 1274021             |
| <b>POSLOVNE NEPREMIČNINE</b>                         | LOKALI                                    | STA  | 1211101             |
|  |   | STA  | 1211102             |
|  |   | STA  | 1211103             |
|  |   | PPL  | 1211201             |
|  |   | PPL  | 1211202             |
|  |   | PPL  | 1230101             |
|  |   | PPL  | 1230102             |
|  |   | PPL  | 1230103             |
|  |   | PPL  | 1230104             |
|  |   | PPL  | 1230105             |
|  |   | PPL  | 1230106             |
|  |   | PNJ  | 1230201             |
|  |   | PPN  | 1230301             |
|  |   | PND  | 1230302             |
|  |   | PND  | 1230303             |
|  |   | PPL  | 1230401             |
|  |   | PPL  | 1230402             |
|  |   | PPN  | 1241001             |
|  |   | PND  | 1241002             |
|  |   | PNJ  | 1241003             |
|  |   | PNJ  | 1241004             |
|  |   | PND  | 1241005             |
|  |   | PNJ  | 1241007             |



| Vrsta nepremičnine po Zakonu o davku na nepremičnine | Podrobnejša razdelitev vrste nepremičnine | Kratika modela (za določitev vrednosti nepremičnin, po ZMVN) | Šifra dejanske rabe            |
|--|---|--|--------------------------------|
|  |   | PNJ  | 1241008                        |
|  |   | PNJ  | 1241009                        |
|  |   | PPL  | 1261002                        |
|  | PISARNE                                   | PPP  | 1200000                        |
|  |   | PPP  | 1220201                        |
|  |   | PPP  | 1220301                        |
|  |   | PPP  | 1220302                        |
|  |   | PPP  | 1230404                        |
|  |   | PPP  | 1262003                        |
| INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE                            | INDUSTRIJSKE STAVBE                       | IND  | 1241006                        |
|  |   | IND  | 1251001                        |
|  |   | IND  | 1251000                        |
|  |   | INP  | 1251003                        |
|  |   | INP  | 1251004                        |
|  |   | INP  | 1251005                        |
|  |   | INP  | 1251006                        |
|  |   | INP  | 1251007                        |
|  |   | INP  | 1251008                        |
|  |   | INP  | 1251009                        |
|  |   | INP  | 1252001                        |
|  |   | IND  | 1252002                        |
|  |   | IND  | 1252003                        |
|  |   | INP  | 1252004                        |
|  |   | INP  | 1252005                        |
|  |   | INP  | 1252007                        |
|  |   | INP  | 1252008                        |
|  |   | INP  | 1252009                        |
|  |   | INP  | 1252010                        |
|  |   | PND  | 1274006                        |
|  |   | PND  | 1274009                        |
|  |   | PPN  | 1274011                        |
|  |   | PNM  | katerakoli šifra dejanske rabe |
| PNP  | katerakoli šifra dejanske rabe            |  |                                |
| PNB  | katerakoli šifra dejanske rabe            |  |                                |
| ENERGETSKE NEPREMIČNINE                              | ENERGETIKA                                | PPN  | 1251002                        |
|  |   | PNE  | katerakoli šifra dejanske rabe |
| KMETIJSKE STAVBE                                     | KMETIJSKE STAVBE                          | INP  | 1252006                        |
|  |   | PKO  | 1271101                        |
|  |   | PKO  | 1271201                        |
|  |   | PKO  | 1271202                        |
|  |   | PKO  | 1271203                        |
|  |   | PKO  | 1271301                        |
|  |   | PKZ  | 1271302                        |
|  |   | PKO  | 1271401                        |

| Vrsta nepremičnine po Zakonu o davku na nepremičnine | Podrobnejša razdelitev vrste nepremičnine | Kratika modela (za določitev vrednosti nepremičnin, po ZMVN) | Šifra dejanske rabe |
|--|---|--|---------------------|
| DRUGE STAVBE   | STAVBE ZA JAVNO RABO                      | PPP  | 1220101             |
|  |   | PND  | 1220102             |
|  |   | PPP  | 1262001             |
|  |   | PPP  | 1262002             |
|  |   | PPP  | 1263001             |
|  |   | PPP  | 1263002             |
|  |   | PPP  | 1263003             |
|  |   | PPP  | 1263004             |
|  |   | PPP  | 1264001             |
|  |   | STA  | 1274001             |
|  | STAVBE ZA DRUGO SPLOŠNO RABO              | STA  | 1130001             |
|  |   | HIS  | 1212001             |
|  |   | GAR  | 1242001             |
|  |   | GAR  | 1242002             |
|  |   | GAR  | 1242003             |
|  |   | PND  | 1242004             |
|  |   | PNJ  | 1242005             |
|  |   | GAR  | 1242006             |
|  |   | PNJ  | 1261001             |
|  |   | PND  | 1261003             |
|  |   | PPP  | 1264002             |
|  |   | PPP  | 1264003             |
|  |   | PPP  | 1264004             |
|  |   | PPP  | 1264005             |
|  |   | PNJ  | 1265001             |
|  |   | PNJ  | 1265002             |
|  |   | PNJ  | 1265003             |
|  |   | PPP  | 1272103             |
|  |   | PND  | 1272201             |
|  |   | PND  | 1274002             |
|  |   | PND  | 1274004             |
|  |   | PND  | 1274005             |
|  |   | PND  | 1274007             |
|  |   | PND  | 1274008             |
|  |   | PND  | 1274010             |
|  |   | PND  | 1274012             |
|  |   | PND  | 1274013             |
|  |   | PKO  | 1274023             |
|  |   | PND  | 1274024             |
|  |   | SAKRALNI OBJEKT  | PNJ                 |
|  | PND                                       |  | 1272102             |
|  | KULTURNI SPOMENIK                         | PNJ  | 1273001             |

b) Razvrstitev zemljišč po modelih vrednotenja

| Vrsta nepremičnine po Zakonu o davku na nepremičnine | Kratica modela (za določitev vrednosti nepremičnin, po ZMVN) |
|--|--|
| <b>KMETIJSKA ZEMLJIŠČA</b>                           | KME  |
| <b>GOZDNA ZEMLJIŠČA</b>                              | GOZ  |
| <b>ZEMLJIŠČA ZA POSLOVNO IN INDUSTRIJSKO RABO</b>    | PNM – zemljišča za rudnike                                   |
|  | PNP – zemljišča za pristanišča                               |
|  | PNB – zemljišča za bencinske servise                         |
| <b>ZEMLJIŠČA ZA NAMENE ENERGETIKE</b>                | PNE – zemljišča za elektrarne                                |
| <b>ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB</b>                    | ZGS  |
| <b>OSTALA ZEMLJIŠČA</b>                              | PSZ  |
|  | ZDR  |
| <b>ZEMLJIŠČA ZA STANOVANJSKO RABO</b>                | HIS  |

### III. OBRAZLOŽITEV

#### K 1. členu:

S tem členom se uvaja obveznost plačevanja davka na nepremičnine kot enotne dajatve, vezane na lastništvo nepremičnin. S 1. členom se tudi določa osnovno izhodišče zakona, ki omejuje davek le na nepremičnine kot del premoženja, ki zaradi svojih fizičnih in ekonomskih značilnosti (nepremakljivosti, neelastičnosti ali nizke elastičnosti ponudbe itd.) predstavlja relativno enostavno razpoložljiv, pregleden in stabilen davčni vir. Obenem tako davčna teorija kot praksa oz. izkušnje drugih držav kažejo, da davek na nepremičnine kot del sistema obdavčitve premoženja predstavlja eno od dajatev, ki najmanj vplivajo na ekonomsko ravnanje zavezancev. Zato se davek uvaja ne le kot ukrep za posodobitev obstoječega sistema obdavčitve nepremičnin, pač pa tudi kot pomemben sistemski ukrep vzpostavitve dodatnega davčnega vira z namenom postopne prilagoditve strukture javnih dajatev na način, da se delež prihodkov iz naslova obdavčitve (nepremičnega) premoženja, ki danes znaša v Sloveniji le okoli 0,6 % bruto domačega proizvoda, poveča na okoli 1 %.

#### K 2. členu:

Davek na nepremičnine nadomešča tri dajatve, ki danes bremenijo nepremičnine, in sicer davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Vse tri dajatve v obstoječem sistemu v celoti predstavljajo prihodek proračunov občin.

Občine se financirajo preko dveh virov. Prvi vir financiranja so lastni viri, ki so namenjeni investicijam in zagotavljanju nadstandardnih javnih storitev in dobrin v posamezni občini, drugi vir financiranja pa so dodeljeni viri, ki so namenjeni pokrivanju primerne porabe posamezne občine, s katero te izvajajo z zakonom predpisane naloge. Način financiranja izhaja iz Zakona o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 94/10 – ZIU, 36/11 in 40/12 – ZUJF; v nadaljnjem besedilu: ZFO-1), ki je urejen na podlagi Evropske listine lokalne samouprave in Ustave Republike Slovenije. V Evropski listini je določeno, da država zagotovi toliko finančnih sredstev, da občina lahko normalno opravlja svoje naloge. Davek na nepremičnine je zaradi fizičnih in ekonomskih značilnosti nepremičnin ter njihove neposredne povezave z različnimi storitvami lokalnega okolja, zelo primeren kot lokalni fiskalni vir in kot tak uveljavljen v veliko državah. Preko financiranja delovanja lokalne ravni se namreč povečuje obseg, kakovost in vrednost lokalnih storitev, s tem se povečuje tudi vrednost nepremičnin, kar povečuje sprejemljivost tovrstne obdavčitve pri zavezancih za plačilo davka. Zato se davek na nepremičnine pogosto razume kot nekakšna komunalna dajatev, s katero lastniki ali uporabniki prispevajo sredstva za razvoj lokalnega okolja.

Vendar je davek na nepremičnine, gledano sistemsko, tipični davek na premoženje. Zato se predlaga, da se, hkrati s ciljem povečanja obsega prihodkov iz obdavčitve nepremičnin, prihodek od davka na nepremičnine razdeli med občine in državo in s tem zagotovi del tega sistemskega vira proračunu države v času krize, za konsolidacijo javnih financ in kasneje za izboljšanje strukture davčnih prihodkov in možno razbremenitev drugih virov.

#### K 3. členu:

Člen skladno z izhodiščem, da je davčna obveznost vezana primarno na nepremičnino in ne na njenega lastnika, omeji pristojnost zakona na nepremičnine v okviru državnih meja. Obdavčijo se torej nepremičnine na območju Republike Slovenije. Kot nepremičnine se za namene tega zakona štejejo nepremičnine, kot so določene v registru nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Register nepremičnin (REN) je javna evidenca, ki je na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 - odl. US; v nadaljevanju: ZEN) uvedena kot večnamenska zbirka podatkov o dejanskem stanju nepremičnin na območju Republike Slovenije. Kot taka je najpopolnejša evidenca o nepremičninah, saj zajema tako nepremičnine, ki so vpisane v zemljiško knjigo, kot tudi take, ki tam še niso zavedene. Poleg tega je to izvorna evidenca za določitev identifikatorjev vsem nepremičninam, predvsem pa se v njej vodijo podatki o lastnostih nepremičnin. Na podlagi predpisov o množičnem vrednotenju nepremičnin se v REN vodi tudi podatek o njihovi posplošeni tržni vrednosti, register pa je urejen tako, da omogoča tudi vodenje kar se da ažurnega (dejanskega) stanja lastništva nad nepremičnino. S tem so podani pogoji, da se celoten sistem davka na nepremičnine nasloni na to enovito evidenco, s čimer preneha obveznost občin, da zagotavljajo podatke o zavezancih in nepremičninah iz svojih lokalnih evidenc.

Pojasniti je tudi potrebno, da je definicija nepremičnine za namene ZEN in s tem tudi za namene REN, glede na definicijo nepremičnine iz Stvarnopravnega zakonika, zožena na zemljišča s pripadajočimi

stavbami oziroma deli stavb. Torej se bo z davkom na nepremičnine obdavčilo le prazna zemljišča (zemljišča brez sestavin) ali zemljišča s pripadajočimi stavbami oziroma se bodo zemljišča z objekti, ki niso stavbe, štela kot prazna zemljišča.

Dodatno se kot predmet obdavčitve določijo tudi nepremičnine, ki niso evidentirane v REN, vendar izpolnjujejo pogoje za to, da bi morale biti evidentirane. S tem se v obdavčitev zajema tudi stavbe, ki iz kakršnega koli razloga niso evidentirane v REN niti v kataster stavb, bi pa morale biti. Določa se, da take stavbe postanejo predmet obdavčitve 1. januarja leta po letu, ko so izpolnile pogoje za vpis v kataster stavb oziroma register nepremičnin, kar bo omogočilo, da se take stavbe, tudi če se odkrijejo kasneje, obdavčijo tudi za nazaj, v okviru obdobja zastaranja v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek.

Člen določa, da se bo za odmero davka na nepremičnine upoštevalo stanje v REN na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja. Glede na to določbo bo zato zelo pomembno, da se bodo tako podatki o nepremičninah, predvsem pa podatek o lastniku, v registru kar se da ažurno spreminjali oziroma spreminjali v skladu s spremembami dejanskega stanja. To je še toliko bolj pomembno, ker se na podlagi zaupanja v podatke uradne evidence, zakon praviloma sklicuje nanjo tako pri določitvi davčnega zavezanca, davčne osnove, vrste nepremičnine za določitev davčne stopnje in podatkov o nepremičnini.

#### K 4. členu:

S tem členom se določa zavezanca za plačilo davka. Načeloma se kot zavezanca določi oseba, ki je v registru nepremičnin evidentirana kot lastnik. Zakon vzpostavlja pravno domnevo, po kateri se kot »lastnik nepremičnine« šteje fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, evidentirana v REN kot lastnik nepremičnine. Pravna domneva zagotavlja, da bo davek na nepremičnino, ki se odmerja, poplačan od osebe, ki je bodisi lastnik, evidentiran v zemljiški knjigi ali oseba, ki se skladno z ZEN izjavi kot lastnik. Podatke o lastniku nepremičnine se bo povzemalo iz obstoječe javne evidence o dejanskem stanju nepremičnin – t.j. registra nepremičnin (REN), ki ga vodi Geodetska uprava RS.

Podatek o lastniku nepremičnine se evidentira v REN v skladu z 99. členom ZEN (. Kot podatek o lastniku nepremičnine se evidentira podatek o lastniku parcele iz zemljiškega katastra, oziroma podatek o lastniku stavbe ali dela stavbe iz katastra stavb, ta pa podatek o lastništvu prevzame iz zemljiške knjige. Torej je načeloma kot lastnik nepremičnine določena oseba, ki se kot lastnik vodi v zemljiški knjigi.

Da bi se v REN kar se da ažurno evidentiralo stanje lastništva nepremičnine ZEN omogoča, da se podatek o lastniku v REN-u posodobi še preden je sprememba lastništva vpisana v zemljiško knjigo. ZEN določa, da se kot podatek o lastniku nepremičnine lahko v REN vpiše podatek o pridobitelju oziroma o osebi, ki je pridobila pravico, da se vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, in sicer na podlagi pravne listine, ki nedvoumno izkazuje pravico do pridobitve lastninske pravice na nepremičnini. Ne glede na to, da je v zemljiški knjigi (in posledično v zemljiškem katastru oziroma katastru stavb) vpisan lastnik nepremičnine, se lahko na podlagi postopka, ki ga določa ZEN, v REN vpiše »novi« lastnik nepremičnine, še preden je vpisan v zemljiško knjigo.

Če v REN ni evidentiranega podatka o lastniku nepremičnine iz zemljiškega katastra ali katastra stavb (ni podatka iz zemljiške knjige), se kot podatek o lastniku nepremičnine lahko v REN evidentira:

- podatek, pridobljen na podlagi podatkov iz drugih zbirk podatkov oziroma na podlagi terenskega ogleda,
- podatek o novem lastniku nepremičnine, ko ta geodetskemu organu sporoči, da je pridobitelj (da je že dal predlog za vpis v zemljiško knjigo) ali da je v evidenco trga nepremičnin vpisan kot kupec nepremičnine, oziroma se izkaže s pravno listino.

Geodetska uprava RS je v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 - ZUJF; v nadaljevanju: ZMVN) v oktobru 2010 izvedla obveščanje vseh lastnikov nepremičnin o vrednosti njihovih nepremičnin ter o podatkih, ki se o njihovih nepremičninah vodijo v REN. Na ta način se je posodobilo tudi precejšnje število podatkov o lastnikih. Prav tako je pričakovati, da se je zmanjšal delež lastnikov z neznanim ali nepopolnim naslovom ter število nepremičnin brez lastnika. Za uspešno izvajanje sistema davka na nepremičnine je namreč potrebno, da so znani kar se da ažurni podatki o lastnikih, saj se za odmero davka kot zavezanca praviloma šteje lastnika, kot je v REN evidentiran na presečni datum 1. 1. leta, za katero se davek odmerja.

Poleg tega je izjemno pomembno, da se za čim več nepremičnin uredi lastniško stanje, kajti le »znani« lastniki nepremičnin omogočajo, da bo davek na nepremičnine odmerjen in plačan.

99. člen ZEN omogoča, da se v register nepremičnin kot novi lastnik lahko vpiše pridobitelj (ki je že dal predlog za vpis v zemljiško knjigo) ali kupec nepremičnine ali oseba, ki je sklenila pravni posel, na podlagi katerega je pridobila pravico, da se vpiše v zemljiško knjigo (torej še ni vpisana), če se izkaže z ustrežno pravno listino. Za odmero davka je pomembno stanje lastništva, kot je evidentirano na dan 1. 1. leta odmere davka. Vendar v praksi prihaja do situacij, ko se, kljub izpolnjevanju pogoja, novi lastnik, zaradi nepoznavanja predpisov ali zaradi nezainteresiranosti, ne evidentira v REN ali pride do pravnega posla tako pozno v koledarskem letu, da evidentiranja, čeprav je bil pravni posel z nepremičnino sklenjen pred koncem leta, ni mogoče evidentirati v REN.

Za zagotovitev enakopravne obravnave lastništva na presečni datum se zato dopušča možnost, da se v takih primerih, torej ko je mogoče z listino dokazati, da se je pravni posel sklenil pred 1. 1. leta odmere, postopke za spremembo lastnika v REN in Zemljiški knjigi pa še ni bil sprožen, za namene davka na nepremičnine kot lastnika upošteva pridobitelja, ki se dokazuje s pravno listino. Zakon zato kot davčnega zavezanca določa tudi fizično oz. pravno osebo, ki še ni evidentirana kot lastnik oziroma pridobitelj skladno z 99. členom ZEN, če je postala lastnik na podlagi veljavne pogodbe oz. sklenjenega pravnega posla v letu pred letom odmere. Tako spremembo lastništva se dokazuje s predložitvijo veljavne pogodbe (kupoprodajne, darilne, ipd), ki vsebuje ustrezno ZK dovolilo ali pa je dovolilo priloga k pogodbi. Na podlagi predložitve ustrezne listine bo geodetska uprava spremenila podatke v REN, davčni organ pa bo odločbo o odmeri davka izstavil pravemu davčnemu zavezancu. Na ta način se bo davčni zavezanec določil predvsem v pritožbenem postopku, ko bo oseba – prejemnik odmerne odločbe vložila pritožbo zaradi napačnih podatkov o lastniku nepremičnine, s katero bo kot zavezanca izkazal pridobitelja (4. odstavek 14. člena zakona). Na podlagi te pritožbe bo geodetska uprava skladno z določbami tega zakona o pravnih sredstvih spremenila podatke v REN, davčni organ pa odločbo o odmeri davka na nepremičnine v delu, ki se nanaša na davčnega zavezanca.

Tretji odstavek določa, da je v primeru solastnine ali skupne lastnine na nepremičnini davčni zavezanec vsak solastnik ali skupni lastnik sorazmerno s svojim lastniškim deležem. V primeru solastnine ali skupne lastnine na nepremičnini je davčni zavezanec vsak solastnik ali skupni lastnik sorazmerno s svojim lastniškim deležem. Če solastniški deleži v registru nepremičnin niso določeni, se za potrebe tega zakona šteje, da so enaki. V kolikor pa solastniški deleži niso določeni pravilno (ker na primer njihova vsota znaša manj ali več od celote, t.j. 100 %) se za potrebe zakona manjkajoč delež prišteje ali odšteje solastnikom ali skupnim lastnikom. Manjkajoč delež se najprej razdeli po enakem ključu kot so razdeljeni že deleži celotne nepremičnine, nato pa se tako izračunani deleži manjkajočega oziroma presežnega dela prištejejo oziroma odštejejo od deležev solastnikov ali skupnih lastnikov. Vsota na ta način določenih deležev mora biti 100%.

Kadar je nepremičnina v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, zakon določa izjemo od načela, da je zavezanec lastnik nepremičnine. V tem primeru je zavezanec »*upravljavec nepremičnine*«, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, evidentiran v REN kot upravljavec. Upravljavec nepremičnine je vpisan v REN na podlagi prevzetih podatkov iz zemljiškega katastra in katastra stavb, v katerem so vpisani upravljavci, pri katerih te osebe lahko nastopajo – poleg državnega premoženja tudi za nepremičnine v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti in za javno dobro. Upravljavci so praviloma pravne osebe javnega prava, različni javni organi (na primer ministrstva) ali drugi subjekti, ki v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravljajo nepremičnine v lasti države ali občin.

Za nepremičnine v lasti države in občin, ki so v registru nepremičnin evidentirane kot nepremičnine za opravljanje dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanju mineralnih surovin, opravljanju pristaniške dejavnosti, letališke dejavnosti in dejavnosti bencinskih servisov je zavezanec oseba, ki to dejavnost opravlja. Za določitev nepremičnin za te dejavnosti se upošteva razvrščanje nepremičnin, kot je določena v Prilogi I tega zakona.

Če za nepremičnine v lasti države ali občin v REN-u ni evidentiranega podatka o upravljavcu ali osebi, ki opravlja dejavnost, je zavezanec za plačilo davka lastnik nepremičnine, torej se davek odmeri v breme proračuna države ali občine.

Za nepremičnine, ki so v solastnini oziroma skupni lastnini članov agrarne skupnosti, in so kot take označene v registru nepremičnin, se davek odmeri za račun agrarne skupnosti. Agrarna skupnost je skupnost fizičnih in pravnih oseb na podlagi pogodbe, ki imajo skupne pravice, dolžnosti in obveznosti,

določene z zakonom in pravili agrarne skupnosti. Agrarne skupnosti kot stara oblika skupne rabe zemljišč (vaške skupnosti) so se ponovno vzpostavile na podlagi Zakona o ponovni vzpostavitvi agrarnih skupnosti ter vrnitvi njihovega premoženja in pravic (Uradni list RS, št. 5/94, 38/94, 69/95, 22/97, 79/98 – odl.US, 56/99, 72/00, 51/04 – odl.US in 87/11). S tem zakonom se je lastnina bivših skupnosti, ki je bila medtem podržavljena, vrnila v last prvotnim članom skupnosti oziroma njihovim dedičem. S tem je nastala situacija velikega števila solastnikov, kar otežuje upravljanje s premoženjem. Pojavljajo se tudi problemi neznanih lastnikov. Zato se tako z namenom povečanja ekonomičnosti postopka odmere, kot tudi za zagotovitev večje možnosti poplačila davka, tudi na podlagi predlogov predstavnikov agrarnih skupnosti, za nepremičnine v solastnini ali skupni lastnini članov tistih agrarnih skupnosti, ki bodo uredile evidentiranje v REN in to preko upravne enote označile v REN, da se nepremičnine štejejo kot nepremičnine agrarne skupnosti, kot zavezanca za davek določa agrarno skupnost. Ta sicer nima svoje pravne osebnosti, ima pa določene pristojnosti na področju upravljanja premoženja in razpolaga s svojim žiro računom pri poslovni banki. Večina agrarnih skupnosti ima tudi določeno davčno številko.

Skladno z ekonomsko naravo finančnega najema (lizinga) in sicer da lizingodajalec kot formalno pravni lastnik nepremičnine s tako obliko posla na lizingojemalca prenese ekonomsko lastništvo, se za nepremičnine v finančnem najemu kot zavezanca za davek določa lizingojemalca.

Ne glede na to, da gre za prodajo z odloženim plačilom in da je lizingodajalec vse do poplačila zadnjega obroka pravno formalni lastnik nepremičnine, se ocenjuje, da je v primeru davka na nepremičnine kot letne dajatve, vezane na polno razpolaganje z nepremičnino v tem obdobju, primerno breme davka neposredno naložiti lizingodajalcu. Odločitev izhaja iz dejstva, da lizingojemalca nepremično vse od podpisa pogodbe neomejeno uporablja. Čeprav z njo ne more prosto razpolagati kot lastnik, se, posebej v povezavi z davkom na nepremičnine, ki v sebi vsebuje del komunalne dajatve, zdi primerno, da se kot zavezanca določi lizingojemalca. Res je v delu davčne obveznosti, ki se šteje kot davek na premoženje, tej odločitvi mogoče oporekati. Vendar mora lizingodajalec praviloma v skladu s pogodbo nositi vse stroške vzdrževanja in zavarovanja nepremičnine, torej tudi strošek davka. V primeru prenosa davčne obveznosti, ki so jo do sedaj plačevali uporabniki (torej v primeru lizinga lizingojemalci) na lastnika bi morebiten prenos davka na lizingojemalca urediti v civilnopravni pogodbi. Ocenilo se je, da bi taka rešitev zahtevala obsežno dopolnjevanje že sklenjenih pogodb, zato se je odločitev zdela primerna tudi z vidika poenostavitve.

Podatek o lizingojemalcu je že podatek, ki se vodi v evidenci trga nepremičnin, zato tudi z vidika izvajanja določba ni problematična.

Poleg tega podobne rešitve že vsebujejo druge davčne oblike. In sicer se za odmero obveznosti, vezanih na prenos lastništva (davek na promet nepremičnin oziroma davek na dodano vrednot) za trenutek prenosa v primerih lizinga šteje podpis pogodbe in ne iztek najema s končnim poplačilo. Prav tako se lizingojemalca kot zavezanca že določa za namene davka na nepremično premoženje večje vrednosti kot tipične premoženjske dajatve.

V primeru, ko je na nepremičnini ustanovljena osebna služnost (bodisi užitek, raba ali služnost stanovanja) in je takšna služnost vpisana tudi v zemljiško knjigo, se predlaga, da je zavezanec za davek imetnik osebne služnosti. V takšnih primerih namreč skladno z določbami Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02; v nadaljnjem besedilu: SPZ) imetnika užitka med drugim bremenijo tudi javne dajatve (vključno z davki) ne glede na korist, ki jo ima od užitka. Predmet užitka je lahko tudi solastniški delež, v tem primeru pa ima užitkar pravico izvrševati užitek (vključno s pripadajočimi bremenmi) v obsegu solastnikove pravice.

Kot izjemo se kot zavezanca za stanovanjske nepremičnine, ki so na podlagi zakona ali sodne odločbe (torej mimo volje lastnika, ki se mu s tem omejuje pravico posesti) dane v neprofitni najem, najemnika takih nepremičnin. Taka so praviloma stanovanja in druge nepremičnine, vrnjene lastnikom v postopkih denacionalizacije v last, ne pa tudi v posest, saj predpisi zagotavljajo uporabnikom nadaljnjo uporabo za neprofitno najemnino.

Za potrebe izvajanja teh določb bo treba dopolniti evidenco registra nepremičnin s podatkom o imetniku osebne služnosti in podatkom o uporabniku.

Glede na to, da je določanje neprofitne najemnine zelo podrobno regulirano in da ne omogoča vključevanja stroška davka med stroške najemnika, ter glede na to, da so do sedaj dajatve, vezane na uporabo nepremičnin, plačevali najemniki, se z določbo zadnjega odstavka daje podlaga, da lahko

lastniki takih stanovanj (to so praviloma država, občine ali različni skladi), ne glede na pravila določanja neprofitne najemnine, v dogovoru z najemnikom s civilnopravno pogodbo breme davka prenesejo na najemnike.

#### K 5. členu:

Po metodologiji množičnega vrednotenja se praviloma posplošena tržna vrednost ocenjuje kot ocena vrednosti, ki od dejanskih tržnih cen podobnih nepremičnin ne odstopa več kot to določajo merila množičnega vrednotenja, urejena v Pravilniku o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/08). S pravilnikom se določa, da je posplošena tržna vrednost za posamezno nepremičnino primerno določena, kadar se ta določi z upoštevanjem cene in vrednostne ravni, v kateri je povprečno razmerje med cenami časovno prilagojenih transakcij in z modelom ocenjenimi vrednostmi istih nepremičnin med 0,8 in 1,2. Določa se, da je davčna osnova 100 % posplošene tržne vrednosti ob zavedanju, da je ta podatek lahko glede na realno tržno vrednost za 20 % podcenjen ali precenjen. Vendar je statistična zanesljivost ocene, določene z modeli vrednotenja, za vse nepremičnine enaka. Zato se predlaga, da se kot davčna osnova za vse nepremičnine upošteva 100 % njihove posplošene tržne vrednosti.

Poleg tega se ocenjuje, da so posplošene tržne vrednosti dovolj kakovosten približek tržne vrednosti nepremičnin, s čimer se zagotavlja pravičnost obdavčitve v skladu s ciljem, da se obdavčuje nepremičnina glede na njihovo ekonomsko sposobnost. Metode množičnega vrednotenja nepremičnin so namreč enake kot metode posamičnega ocenjevanja z razliko, da se za namene množičnega vrednotenja za vse nepremičnine upoštevajo enaki osnovni podatki (bistvene značilnosti nepremičnin, ki vplivajo na vrednost, kot so lokacija, velikost, kakovost, starost itd.). Torej se z metodami množičnega vrednotenja ugotavlja nekakšna standardizirana ocena vrednosti.

Z vidika načela enakopravne obravnave in seveda ob predpostavki, da so podatki o nepremičninah v REN pravilni, se torej ocenjuje, da je sistem množičnega vrednotenja dovolj kakovosten, da zagotavlja primerljivost in pravičnost obdavčitve.

Zato se ne podpira predlogov, da bi se davčna osnova lahko preverjala in spreminjala z oceno vrednosti, ugotovljeno s posamično cenitvijo cenilca. S temi metodami bi se, ob upoštevanju dodatnih konkretnih okoliščin posamezne nepremičnine (na primer luksuznost opreme ali zanemarjenost notranjosti, urejenost okolice itd.), ki jih v modele vrednotenja ni mogoče ali ni primerno zajeti, ocena, narejena na podlagi posamične cenitve, enakost in primerljivost obravnave bistveno okrnila. Zato se take rešitve ne podpira.

#### K 6. členu:

S tem členom se določajo davčne stopnje. Davčne stopnje so določene po skupinah nepremičnin, ki se za namene davka na nepremičnine določijo na podlagi modelov vrednotenja in vrst rabe, kot so nepremičninam ali delu nepremičnine pripisane v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja. Podrobneje so skupine nepremičnin določene v Prilogi I, ki je sestavni del zakona.

Ureditev se naslanja na sistem evidentiranja za namene množičnega vrednotenja, kjer se nepremičnine delijo v skupine glede na vrsto modela vrednotenja. Vrste modelov in značilnosti nepremičnin, ki se vrednotijo s posameznim modelom, so določene v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11).

Davčne stopnje znašajo:

1. Za stavbe ali dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo:
  - 0,15 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine,
  - 0,50 % za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine,
  - 0,75 % za poslovne in industrijske nepremičnine, razen energetskih nepremičnin,
  - 0,40 % za energetske nepremičnine,
  - 0,30 % za kmetijske stavbe,
  - 0,50 % za javno rabo,
  - 0,50 % za drugo splošno rabo.
2. Za zemljišča:
  - 0,15 % za kmetijska zemljišča,



- 0,07 % za gozdna zemljišča,
- 0,75 % za zemljišča za poslovno in industrijsko rabo
- 0,40 % za zemljišča za energetske rabo,
- 0,50 % za zemljišča za gradnjo stavb,
- 0,50 % za ostala zemljišča,
- 0,15 % za zemljišča za stanovanjsko rabo (funkcionalna zemljišča).

Stopnje so določene ločeno za stavbe ali dele stavb, skupaj z zemljišči, na katerih stojijo in za zemljišča, ki so prazna zemljišča oziroma zemljišča brez stavb. V REN se namreč od sestavin zemljišč evidentirajo le stavbe, ne pa tudi drugi objekti in sestavine.

V Prilogi I se stavbe in deli stavb delijo v naslednje osnovne skupine: stanovanjske nepremičnine, poslovne nepremičnine, pod katere spadajo lokali in pisarne, industrijske nepremičnine, energetske nepremičnine, kmetijske stavbe, druge stavbe, pod katere spadajo stavbe za javno rabo, stavbe za drug splošno rabo, sakralni objekti in kulturni spomeniki.

Zemljišča brez stavb pa se delijo na kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, zemljišča za poslovno in industrijsko rabo, zemljišča za namene energetike, zemljišča za gradnjo stavb, ostala zemljišča in zemljišča za stanovanjsko rabo.

Skupine nepremičnin so tvorjene na podlagi podobnih lastnosti nepremičnin, ki jih opredeljujejo šifre dejanske rabe ter modeli vrednotenja. Podrobneje so pravila in vsebina modelov, vezano na šifre dejanske rabe, urejeni v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11), sprejeti za potrebe množičnega vrednotenja na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremični.

Za različne skupine nepremičnin so določene različne davčne stopnje. Te so se določale na podlagi analiz o efektivni ravni obdavčitve posameznih vrst nepremičnin v sedanjem sistemu nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, davka od premoženja in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest. Analize so pokazale, da so danes stanovanjske nepremičnine v povprečju, na ravni cele države, če primerjamo sedanje dajatve s posplošenimi tržnimi vrednostmi stanovanjskih nepremičnin, obdavčene s stopnjo okoli 0,08 %. Poslovne in industrijske, pa tudi druge vrste nepremičnin, ki so do sedaj plačevale nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (med njimi tudi javne stavbe in stavbe za drugo splošno rabo), so danes v povprečju obdavčene s stopnjo okoli 0,7 %. Gozdna zemljišča so danes v povprečju obremenjena s stopnjo 0,043 %. Pri določanju stopenj so se poskušale upoštevati tudi specifične lastnosti nepremičnin, za nepremičnine za opravljanje dejavnosti tudi v povezavi z normalno donosnostjo dejavnosti, vendar na način, da se ne bi kršilo načela enakopravne obravnave enakovrstnih nepremičnin. Pri določanju stopenj se je zasledoval tudi cilj zmernega povečanja prihodkov za zagotovitev približno enakega prihodka občin iz tega vira in dodatnega davčnega prihodka za proračun države.

Osnovna davčna stopnja za rezidenčne stanovanjske nepremičnine je določena v višini 0,15 %. Taka davčna stopnja pomeni, da se bo obdavčitev stanovanjskih nepremičnin (stanovanj in stanovanjskih stavb) v večini občin povečala, skupni prihodki iz naslova te obdavčitve pa približno podvojili. Po osnovni stopnji davka bi se iz naslova obdavčitve stanovanjskih nepremičnin. Po podatkih Statističnega urada RS (popis 2011) je od skupno 818 tisoč stanovanj kar 20,4 % nenaseljenih (med takim so tudi tim. počitniška stanovanja) oziroma 17,9 % praznih.

Za spodbuditev racionalnejšega ravnanja s stanovanjskimi nepremičninami se predlaga uvedba višje davčne stopnje za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine v višini 0,50 %. Določa se, da so rezidenčne stanovanjske nepremičnine tiste nepremičnine, ki se v skladu s seznamom v Prilogi I po modelu in šifri dejanske rabe uvrščajo med stanovanjske nepremičnine in imajo v njih na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, zavezanci prijavljeno stalno prebivališče oziroma zavezanci, ki niso državljani Republike Slovenije, prijavljeno začasno prebivališče. Rezidenčni so tudi tisti deli nepremičnin v solastnini, ki pripadajo solastnikom, ki imajo na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, v teh nepremičninah prijavljeno stalno prebivališče. Določba pomeni, da se vsakemu zavezancu oz. solastniku pri določitvi rezidenčnosti upošteva njemu pripadajoči del nepremičnine in njegovo stalno oz. začasno prebivališče. V primeru solastništva dveh oseb, od katerih je ena stalno prijavljena na naslovu stanovanjske nepremičnine, druga pa ne, se bo prvi osebi davek od dela vrednosti, ki odpade na njen delež solastništva, odmeril po nižji davčni stopnji, drugi osebi pa po višji davčni stopnji.

Kot rezidenčna stanovanjska nepremičnina pa se šteje tudi nepremičnina, v kateri je v letu pred letom,

za katerega se davek odmerja, v skladu s predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, najmanj šest mesecev evidentiran odplačni (tržni ali neprofitni) najem. Šestmesečno obdobje ne pomeni nujno šest zaporednih mesecev, skupaj pa mora biti nepremičnina v najemu najmanj šest mesecev v letu.

Vse ostale stanovanjske nepremičnine se štejejo za nerezidenčne.

Kot nekakšen socialni korektiv se za stanovanjske nepremičnine večje vrednosti (nad 500.000 eurov) določa dodatna davčna stopnja. In sicer za rezidenčne in nerezidenčne stanovanjske nepremičnine, katerih vrednost presega zakonski prag, za vrednost nad pragom, davčna stopnja poveča za 0,25 odstotne točke.

Za poslovne in industrijske nepremičnine se določa stopnja davka v višini 0,75 %, kar je malenkost višja stopnja od sedanje povprečne stopnje obdavčitve teh nepremičnin z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč in davkom od premoženja. Izjemoma se nižjo davčno stopnjo predlaga za energetske nepremičnine. Te nepremičnine so danes obremenjene ne le z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč, ampak še z različnimi vrstami dajatev (koncesijami, okoljskimi dajatvami itd.). Če se želi, da se njihova davčna obremenitev zmerno poviša, kot se to v povprečju določa za druge poslovne in industrijske nepremičnine, se predlaga, da se take nepremičnine določiti nižjo davčno stopnjo.

Z nižjo stopnjo se obdavčujejo tudi druge stavbe. V to skupino se uvrščajo stavbe za javno rabo (upravne stavbe, knjižnice, šole, zdravstvene ustanove itd.) in stavbe za drugo splošno rabo (za šport, prireditve itd.). Z enako davčno stopnjo za vse navedene skupine nepremičnin se zasleduje načelo nevtralnosti in enakopravne obravnave, saj gre za nepremičnine s podobnim splošnim namenom.

Predlaga se, da se v obdavčitev zajamejo tudi kmetijska in gozdna zemljišča ter kmetijske stavbe. Kmetijska zemljišča in stavbe po sedanjem sistemu praviloma s tovrstno dajatvijo niso obremenjene, gozdna zemljišča, ki so odprta z gozdnimi cestami, pa plačujejo pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Po novem se predlaga, da se obdavčijo vsa gozdna zemljišča. Obdavčitev se predlaga tako z vidika enakopravne obravnave kot z vidika fiskalnih ciljev zakona, vključitev v obdavčitev pa je primerna tudi zato, ker tudi te nepremičnine za funkcioniranje koristijo javno infrastrukturo. Poleg tega tudi te nepremičnine svojim lastnikom predstavljajo premoženje.

Kot kmetijska in gozdna zemljišča se za namene tega zakona, skladno s predpisi, ki določajo modele vrednotenja, štejejo zemljišča, ki so po namenski rabi kmetijska in gozdna zemljišča, pa tudi zemljišča, ki so taka po dejanski rabi, če na njih ni evidentirana namenska raba zemljišče za gradnjo stavb ali katera od rab za posebne namene (za namene elektrarn, rudnikov, pristanišč in bencinskih servisov). Torej se kot kmetijska in gozdna zemljišča štejejo tudi vsa (nepozidana) stavbna zemljišča, ki so po dejanski rabi kmetijska oziroma gozdna in nimajo evidentirane prej navedene rabe.

Enako stopnjo kot se določa za stavbe za poslovno in industrijsko ter energetske rabo, se določa tudi za tem stavbam pripadajoča zemljišča, namenjena opravljanju dejavnosti. Za ostala zemljišča se določa stopnja 0,5 %, razen za zemljišča za stanovanjsko rabo, za katera se določa stopnja 0,15 %.

Davčne stopnje za te nepremičnine se določajo ob upoštevanju sedanje ravni obdavčitve gozdnih zemljišč in njihovih ekonomskih značilnosti (donosnosti) tako, da se glede na njihovo ekonomsko moč obdavčuje približno enako kot poslovne in industrijske nepremičnine.

Občinam daje zakon pooblastilo, da lahko davčne stopnje iz drugega in četrtega odstavka 6. člena v delu, ki pripada njim, povečajo ali zmanjšajo v skladu z merili svoje prostorske in ekonomske politike, za največ 50 %. Ne glede na pooblastilo, občina za nelegalne gradnje davčnih stopenj ne sme povečati ali zmanjšati, davčnih stopenj za kmetijska in gozdna zemljišča, druge stavbe, ki so stavbe za javno rabo ter za nepremičnine za namene obrambe pa ne sme povečati. Če je občina v letu pred letom odmere davka prejela iz državnega proračuna finančno izravnavo, davčnih stopenj ne more zmanjšati.

Merila in kriteriji občine, na podlagi katerih občine povečajo ali zmanjšajo davčne stopnje, se skladno z določbo osmega odstavka določijo glede na lego nepremičnine, ki je določena z enoto urejanja prostora v občinskem prostorskem načrtu in glede na podrobnejšo razdelitev nepremičnin v skupine, skladno s Prilogo I. To daje občinam možnost, da podrobneje določijo območja, na katerih bi želele uveljaviti drugačne (povečane ali zmanjšane) stopnje od osnovnih, pa tudi da podrobneje grupirajo posamezne vrste nepremičnin glede na značilnosti, ki jih posamezna občina skozi ukrep višje ali nižje

davčne stopnje spodbuja ali omejuje.

Za učinkovito izvajanje odmere davka ter za preglednost sistema, s katerim se zagotavlja pravna varnost zavezancev, se določa, da morajo občine najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se odmerja davek, označiti nepremičnine, za katere uvajajo drugačne davčne stopnje, v registru nepremičnin. Prav tako morajo do istega presečnega datuma določiti z odlokom davčne stopnje in z njimi seznaniti davčni organ. Ta jih za seznanitev zavezancev javno objavi na svojih spletnih straneh. Datumi so določeni kot skrajni roki za določitev podatkov za odmero davka v naslednjem letu. V primeru, ko občina določi davčne stopnje in označi nepremičnine v registru nepremičnin kasneje, torej po 31. decembru leta pred letom odmere, se določa, da se ti podatki upoštevajo šele v naslednjem letu.

Tako določene in objavljene stopnje veljajo tudi v naslednjih odmernih letih, vse do takrat, ko občina v skladu s temi pravili določi nove davčne stopnje. V primeru, da občina stopenj ne objavi (kar velja predvsem za prve odmere) ali pa, da objavi stopnje, ki niso v skladu s tem členom, se davek odmeri z upoštevanjem zadnjih objavljenih stopenj občin ali zakonsko določenih davčnih stopenj (v primeru, da občina stopenj ne objavi).

Prav tako s ciljem zagotoviti pravno varnost in predvidljivost obdavčitve za zavezance se ureja, da v primeru, ko davčni organ oceni, da so stopnje, kot jih je določila občina, neskladne z mejami, ki jih za davčne stopnje določa zakon, do odločitve o tem, ali so davčne stopnje občine oziroma občinski odlok, ki jih določa, skladne z zakonom, davčni organ odmerja davek za del prihodkov občine po stopnjah, določenih v do tedaj veljavnem občinskem odloku ali po osnovnih stopnjah, kot jih določa zakon.

#### K 7. členu:

Predlaga se, da se nelegalne gradnje, za katere je na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, o tem izdana pravnomočna odločba, kot dopolnilen ukrep preprečevanja in omejevanja tega pojava, omogoči, da se stopnje, kot so določene v drugem odstavku 6. člena, povišajo za trikrat.

Kot nelegalna gradnja se šteje stavba ali del stavbe, za katerega je izdana inšpekcijska odločba o nelegalnosti gradnje, ki je pravnomočna. Davek po povišani davčni stopnji se odmerja nepremičnin vse dokler odločba o nelegalnosti ni izvršena, dokler nepremičnina ni legalizirana ali odstranjena.

Pogoj za izvedbo obdavčitve je evidentiranje gradnje (stavbe) v registru nepremičnin in določitev njene posplošene tržne vrednosti. Načeloma predpisi o evidentiranju nepremičnin za vse stavbe in dele stavb določajo obveznost evidentiranja s trenutkom, ko je stavba dokončana oziroma se začne uporabljati, ne glede na to, ali gre za legalno ali nelegalno gradnjo. Torej je dejansko mogoče, da se bodo kot vse druge nepremičnine tudi nelegalne gradnje obdavčevale po osnovnih davčnih stopnjah, dokler ne bodo odkrite in bo zanje izdana inšpekcijska odločba, ki se bo evidentirala v REN. Po izdaji odločbe pa se bo za take nepremičnine določila davčna stopnja v trikratniku davčne stopnje, ki bi bila nepremičnini določena, če bi šlo za legalno gradnjo.

Možna je tudi situacija, da bodo nelegalne gradnje evidentirane v REN šele potem, ko jih bo odkril inšpekcijski organ. Če bo šlo za nedokončano gradnjo, ki še ne bo izpolnjevala pogojev za vpis v kataster stavb in v REN, je ne bo mogoče vključiti v obdavčitev, kaj šele zanje določiti višjo davčno stopnjo. Obdavčiti bo mogoče le stavbe, ki že izpolnjujejo pogoje za evidentiranje (so primerne za uporabo). V primeru, da bodo take stavbe odkrite šele v inšpekcijskem postopku in naknadno vpisane v register nepremičnin, pa zakon omogoča, da jim bo mogoče poleg dodatnega davka v letu evidentiranja, le tega odmeriti tudi za nazaj. Za izvajanje določbe se predvideva vpis pravnomočnosti odločbe o nelegalni gradnji v register nepremičnin.

#### K 8. členu:

S tem členom se določa relativno ozek nabor oprostitev. Načelno izhodišče zakona namreč je, da so z davkom obdavčene vse nepremičnine (široka davčna osnova), kar na drugi strani omogoča ohranitev relativno nizke davčne stopnje oziroma nizke ravni obdavčitve na posamezno nepremičnino ob zagotavljanju ustrezno visokih prihodkov občin iz tega vira. Predlagajo se oprostive, ki so mednarodno primerljive. Mednarodne primerjave kažejo, da so najpogostejše oprostive davka na nepremičnine vezane na rabo za javne namene ter za namene mednarodnih subjektov v skladu z multilateralnimi ali bilateralnimi pogodbami. V členu se predlaga, da se davka oprosti le nepremičnine v uporabi diplomatskih, konzularnih in drugih mednarodnih predstavništev, če tako določajo

mednarodne pogodbe, nepremičnine, ki so javno dobro, sakralni objekti in kulturni spomeniki ter za varovalni gozdovi in nekatere druge vrste gozda, ki ga na podlagi predpisov o gozdovih in naravnih danosti ni mogoče ekonomsko izkoriščati (gozdni rezervat, gozd s posebnim namenom). Iz podobnega razloga se iz obdavčitve izvemajo neplodna zemljišča.

Na splošno velja, da je status javnega dobra nepremičninam podeljen na podlagi zakona in označen v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru. Vendar za velik del nepremičnin, ki imajo v skladu z zakonom status javnega dobra, evidentiranje v zemljiški knjigi ni urejeno. Zato se mora status za namene tega zakona v registru nepremičnin urediti posebej.

Pojem »javno dobro« je določen v različnih zakonih. Tako Zakon o graditvi objektov opredeljuje grajeno javno dobro kot zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona, in na njih zgrajene objekte, če so namenjeni splošni rabi.

Za namene tega zakona se kot javno dobro šteje javno dobro, ki je evidentirano v zemljiški knjigi, zemljišča, ki so po dejanski rabi vodna zemljišča in niso uporabljena za opravljanje dejavnosti in del gospodarske javne infrastrukture, ki jo predstavljajo kategorizirane ceste in železnice ter drugo grajeno javno dobro, če je evidentirano v zemljiški knjigi. Gre za objekte, ki sodijo v omrežje gospodarske javne infrastrukture in predstavljajo javno površino, ki je pod enakimi pogoji namenjena vsem, npr. cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna infrastruktura (ceste, železnica itd.), tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno.

Kot javno dobro se v skladu z Zakonom o vodah določa tudi vodna zemljišča. Iz oprostitev pa se izključujejo vodna zemljišča, ki so namenjena opravljanju poslovne ali industrijske dejavnosti. Praviloma so to zemljišča na območju elektrarn, na območju izkoriščanja mineralov itd. Taka zemljišča imajo sicer pravo dejansko ali namensko rabo, le da so vrednotena po poslovnem ali industrijskem modelu in se bodo zato uvrščala v drugo skupino nepremičnin in obdavčila. Zavezanec za davek od takih zemljišč bo njihov uporabnik.

S tretjim odstavkom 8. člena se določa, kako se bo iz oprostitev izvzelo površine pod neevidentiranimi kategoriziranimi cestami in železnicami. To so predvsem neodmerjene ceste, ki zaradi obsežnosti tega pojava predstavljajo poseben problem. Javna gospodarska infrastruktura se sicer evidentira v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture, ki predstavlja temeljno nepremičninsko evidenco v Sloveniji, v kateri se evidentirajo objekti gospodarske javne infrastrukture, in sicer prometna infrastruktura (ceste, železnice, letališča, pristanišča), energetska infrastruktura (infrastruktura za prenos in distribucijo električne energije, zemeljskega plina, toplotne energije, nafte in naftnih derivatov), komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, odlagališča odpadkov), vodna infrastruktura, infrastruktura za gospodarjenje z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja in drugi objekti v javno korist (elektronske komunikacije). Za javne ceste je primeren vir povzemanja evidentiranja banka cestnih podatkov. Vendar je v teh evidencah infrastruktura le označena in pripeta na parcele, v delu, kjer še ni odmerjena, pa površina, ki jo zaseda, ni evidentirana.

S tretjim odstavkom se zato določa, da se bo oprostitev za neodmerjene ceste in železnice, ki zato seveda niso evidentirane v zemljiškem katastru, ter za vodna zemljišča, izvedla na način, da bo geodetski organ določil delež parcele pod takim objektom, ki ga bo nato mogoče izvzeti iz obdavčitve. Pri tem se bo za določitev površine zemljišč pod javnimi cestami in železnicami opirala na zbirni kataster gospodarske infrastrukture ali banko cestnih podatkov. Tako bodo lastniki zemljišč, po katerih poteka neodmerjena javna infrastruktura, davek plačali le za preostali del površine zemljišča.

Tudi za potrebe določitve nepremičnin, ki so predmet oprostitev, se bodo podatki vodili v registru nepremičnin. Določa se, da se bodo vse oprostitev priznale po uradni dolžnosti na podlagi podatkov v evidencah. V ta namen se v 17. členu ureja obveznost poročanja novih podatkov za namene tega zakona v register nepremičnin in evidenco trga nepremičnin.

#### K 9 členu:

Predlaga se, da se prihodki od davka delijo med državo in občine tako, da državi pripada 50 % prihodka od davka, odmerjenega ob upoštevanju osnovnih stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena in prvega odstavka 7. člena tega zakona, občinam pa davek odmerjen ob upoštevanju stopenj v delu, ki pripadajo občinam ter povečanih ali zmanjšanih stopenj, kot jih za svoje območje določijo občine.

Posebej se ureja, da se prihodki od 50 % davka, odmerjenega za gozdna zemljišča, ki pripadajo občinam, ne dodelijo občinam neposredno ampak se nakazujejo na poseben podračun in nato razdelijo občinam v skladu s pravili, ki jih urejajo predpisi o gozdovih. In sicer se danes pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest prav tako ne nakaže neposredno občinam, v katerih je bila odmerjena, ampak na poseben račun in nato z razdelilnikom glede na potrebe občin za zagotavljanje sredstev za vzdrževanje gozdnih cest porazdeli na občine. Tudi za delitev davka od gozdnih zemljišč se načrtuje enak postopek.

Ocenjuje se, da je delitev prihodkov med državo in občine primerna in skladna s pravili financiranja lokalnih skupnosti, saj ohranja del prihodka od davka kot izvorni lokalni vir, skupaj s pooblastilom občinam v 6. členu zakona, da stopnje davka povečajo ali zmanjšajo za 50 %, s čimer jim prepušča tudi pristojnost oblikovanja lokalne davčne politike.

#### K 10. členu:

Ta člen ureja postopek odmere davka na nepremičnine. Davek se odmerja od davčne osnove, ki je v 5. členu določena kot posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisana nepremičnini v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek. Davek se od tako določene davčne osnove odmeri po davčnih stopnjah, ki so določene v 6. in 7. členu tega zakona, upoštevaje določbe o oprostitvah, ki jih ureja 8. člen zakona.

V drugem odstavku je določeno splošno pravilo, da davčni organ ugotovi davek z odločbo, ki jo mora izdati do 15. aprila leta, za katerega se odmerja davek.

Pomembna je določba tretjega odstavka 10. člena, ki določa, da se davek odmeri na podlagi podatkov o nepremičninah, podatkov o lastnikih, upravljavcih, lizingojemalcih, uporabnikih in najemnikih nepremičnin ter podatkih o posplošeni tržni vrednosti. Taka rešitev jasno pove zavezancem, da morajo poskrbeti za pravilnost teh podatkov v letu pred letom odmere, saj kasnejše spremembe za namene odmere davka v tekočem letu ne bodo učinkovale.

Določba tretjega odstavka 10. člena odmero davka opira na podatke o nepremičninah, kot so evidentirane v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin, kar omogoča, da se davčne stopnje za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih stojijo, pripišejo glede na model vrednotenja in šifro dejanske rabe, za zemljišča pa glede na model vrednotenja, oziroma v primeru, kadar je eni nepremičnini pripisanih več šifer dejanske rabe omogoči, da se za posamezne dele nepremičnin upoštevajo različne davčne stopnje. V primeru, da je na primer na eni parceli več stavb ali delov stavb z več rabami (na primer stanovanjska in poslovna), se za vsak del določi drugačna davčna stopnja.

Ureja se tudi postopke odmere za nepremičnine, ki so na dan 1. januarja leta odmere evidentirane v registru nepremičnin in jim je pripisan podatek o letu, v katerem so bili izpolnjeni pogoji za določitev nepremičnine, kar pomeni, da so se evidentirale po letu izpolnjevanja pogoja. Določa se, da se za take nepremičnine davek odmeri za vsako leto, ko je nepremičnina izpolnjevala pogoje za evidentiranje v registru nepremičnin, pa ni bila evidentirana, je pa bila že v lasti lastnika, evidentiranega v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja. Davek se odmeri z upoštevanjem stopenj, kot so za nepremično veljale v posameznem letu največ za preteklih pet let, torej največ za obdobje relativnega zastaranja pravice do odmere davka.

Ne glede na določbe zakona o davčnih stopnjah, je za kmetijska in gozdna zemljišča, ki niso po dejanski rabi trajni nasadi, določena zgornja meja, do katere se odmeri davek. Višina maksimalnega zneska je za kmetijska zemljišča določena v višini zneska, ki ne presega 20 eurov/ha, za gozdna zemljišča pa v višini zneska, ki ne presega 5 eurov/ha. S tem se za vsa kmetijska zemljišča, katerih posplošena tržna vrednost presega 1,33 eura/m<sup>2</sup> in za vsa gozdna zemljišča, katerih posplošena tržna vrednost presega 0,71 eura/m<sup>2</sup> (takih je okoli 85 % vseh kmetijskih in 90 % gozdnih zemljišč) določa zgornja možna meja zneska davka.

S predlagano rešitvijo se bo davek, glede na izračunanega z upoštevanjem posplošene tržne vrednosti in zakonske davčne stopnje, določil nižje predvsem za kmetijska in gozdna zemljišča v primestnih območjih in v območjih turističnih krajev (predvsem obale). V teh območjih so tržne cene kmetijskih in gozdnih zemljišč, čeprav se ta kupujejo za namene opravljanja kmetijske in gozdarske dejavnosti, zaradi bližine naselij in pričakovanja njihove širitve, praviloma precej višje kot v ruralnih okoljih, zato se to odraža v višjih posplošenih tržnih vrednostih. Vendar njihova donosnost iz

opravljanja kmetijske in gozdarske dejavnosti ni nič drugačna od donosnosti takih zemljišč v drugih okoljih.

Kot izjema se določa, da se lahko davek od zemljišč, za katera je v registru nepremičnin označeno, da so v uporabi agrarne skupnosti, davek odmeri za račun agrarne skupnosti.

#### K 11. členu

Zavezancem, ki so bili v letu pred letom odmere najmanj šest mesecev upravičeni do denarne socialne pomoči ali do varstvenega dodatka v skladu s predpisi, ki urejajo socialno varstvene prejemke, se davek za stanovanjsko nepremičnino, ki jo imajo v lasti in v kateri imajo svoje stalno prebivališče (rezidenčna nepremičnina), zmanjša za 50 %.

V skladu z Zakonom o socialno varstvenih prejemkih so do denarne socialne pomoči upravičene osebe, ki zase in za svoje družinske člane iz razlogov, na katere ne more vplivati, ne morejo zagotoviti sredstev za preživljanje najmanj v višini minimalnega dohodka (ta trenutno znaša 265,22 eura mesečno). Do varstvenega dodatka pa so upravičene osebe, ki so trajno nezaposljive ali trajno nezmožne za delo ali so starejše od 63 let (ženske) oziroma od 65 let (moški), in so upravičene do denarne socialne pomoči, ali osebe, katerih lastni dohodek oziroma lastni dohodek družine presega njihov minimalni dohodek, ne presega pa minimalnega dohodka, ki se določa za uveljavljanje te pravice in se določa s faktorji povišanja minimalnega dohodka glede na družinsko stanje. Pravica do varstvenega dodatka je namenjena tudi zagotavljanju socialne varnosti uživalcem najnižjih pokojnin.

Znižanje davka se bo uveljavilo po uradni dolžnosti na način, da bo davčni organ ugotovil upravičenost do znižanja davka na podlagi evidence prejemnikov denarne socialne pomoči in upravičencev do varstvenega dodatka pri ministrstvu, pristojnemu za socialne zadeve in zavezancem v odmerni odločbi to olajšavo že upošteval.

Podobno se za zavezance, ki so invalidne osebe na vozičku ali živijo v skupnem gospodinjstvu z invalidno osebo predlaga možnost znižanja davka za stanovanjsko nepremičnino, v kateri živijo, za 30 %. Invalidne osebe, ki za gibanje potrebujejo invalidski voziček namreč potrebujejo približno 30 % večje bivalne in delovne prostore kot hodeče osebe. To so minimalni standardi, ki jih predpisuje tudi zakonodaja in določa, da morajo biti prostori, ki jih uporabljajo osebe na invalidskih vozičkih, načrtovani tako, da lahko te osebe neovirano dostopajo do prostorov, vstopajo vanje in jih nemoteno uporabljajo. V stanovanju, primernem za invalide, mora biti v vsaki sobi dovolj prostora za obračanje vozička, za kar po standardnem določilu zadošča površina v premeru 1,5 metra. Oseba na invalidskem vozičku mora imeti zagotovljen neoviran dostop do vseh vrat, oken, instalacije in druge stanovanjske opreme. Zaradi obračalne površine, opreme in manevriranja z vrati mora tako na primer predprostor stanovanja v globino meriti vsaj dva metra. Poleg tega so invalidi na vozičkih običajno socialno ogrožena skupina.

Uveljavljanje znižanja davčne stopnje zaradi gibanja s pomočjo invalidskega vozička, se uveljavi z odločbo Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije o pravici do medicinsko tehničnega pripomočka, iz katere je razvidna upravičenost do trajne uporabe invalidskega vozička, ki jo zavezanec predloži davčnemu organu najkasneje do 15. februarja odmernega leta.

#### K 12. členu:

Po splošni ureditvi vročanja v Zakonu o davčnem postopku (13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12 in 94/12; v nadaljnjem besedilu: ZDavP-2), je potrebna odločba, s katerimi je določeno obročno plačevanje, vročati z osebno vročitvijo. Obveznosti iz davka na nepremičnine se plačuje v največ štirih za fizične oziroma sedmih obrokih za pravne osebe, zato bi bilo potrebno te odločbe vročati z osebno vročitvijo. Zaradi velikega števila odločb, ki bodo izdane v postopku odmere davka na nepremičnine (ocenjuje se, da bo odločb med 1 in 1,3 milijona, v primerjavi s sedanjimi približno 700.000 odločbami, izdanimi za odmero nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč), bi se izredno povečali stroški osebnega vročanja. Strošek za eno osebno vročitev znaša 1,87 EUR, v primerjavi z 0,30 EUR pri navadni vročitvi.

Z vidika racionalizacije postopkov se torej predlaga, da se odločbe za odmero davka vročajo z navadno namesto z osebno vročitvijo. Taka rešitev se predlaga tudi ob upoštevanju praviloma majhnih zneskov davka. Zato se ocenjuje, da pravna varnost zavezancev, tako v primeru navadnega vročanja, kot 15 dnevne roka za pritožbe, ne bo bistveno zmanjšana.

Pri predlagani ureditvi je postavljena domneva, da je zavezancu odločba o odmeri davka na nepremičnine vročena 15. dan od dneva odpreme odločbe. Od datuma vročitve začnejo teči roki, tako pritožbeni kot tudi rok za prostovoljno izpolnitev obveznosti, in po preteku paricijskega roka tudi roki za prisilno izterjavo.

Glede na to, da pri vročanju veljajo splošne določbe ZDavP-2 glede krajevne pristojnosti, torej da odločbo izda urad, pri katerem je zavezanec vpisan v davčni register, bo zavezanec za vse nepremičnine na območju RS, katerih lastnik je, prejel eno odločbo. V določenih primerih (npr. pri zemljiščih za kmetijsko in gozdarsko rabo), bodo posledično odmerne odločbe zelo obsežne, zato je predvidena tudi možnost vročanja po elektronski poti. Vročitev po elektronski poti z uporabo informacijskega sistema se bo opravljala skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek in uredbe, ki ureja upravno poslovanje in ob pogoju, da davčni organ za konkretnega zavezanca razpolaga z zanesljivim podatkom o varnem elektronskem predalu. Praviloma bo davčni organ uporabil vročanje po elektronski poti za pravne osebe in za tiste zavezance, ki bodo v določenem roku sami sporočili davčnemu organu, da želijo tovrstno vročitev. Kot varen elektronski predal bo davčni organ uporabljal informacijski sistem eDavki. Zavezanci z DURS že vrsto let poslujejo preko informacijskega sistema eDavki, predvsem se uporablja za oddajo obračunov davka in drugih obveznih podatkov. Vse pravne osebe so že dolžne obračune davkov oddajati preko sistema eDavki. Torej za vse pravne osebe davčni organ razpolaga z zanesljivo informacijo o varnem elektronskem predalu oziroma o osebnem profilu v sistemu eDavki. Zato je vsem tem zavezancem možno vročati dokumente preko informacijskega sistema eDavki, kar je splošna zahteva ZUP za elektronsko vročanje.

Prvi odstavek 86. člena ZUP določa, da se vročitev opravi preko informacijskega sistema pravne ali fizične osebe, ki opravlja vročanje dokumentov po elektronski poti kot svojo dejavnost. Ker za davčni organ to ne velja, razpolaga pa z informacijskim sistemom eDavki, ki zagotavlja vse funkcionalnosti varnega elektronskega predala, se v drugem odstavku posebej določa, da se eDavki uporabljajo kot varen elektronski predal.

V primeru, da davčni zavezanec ni prejel odločbe, ki se vroča z navadno vročitvijo, do 1. maja leta, za katero se davek odmerja, se predpisuje obveznost, da o tem v 15 dneh (torej do 15. maja istega leta) obvestiti davčni organ, s čimer izpodbija domnevo vročitve po ZDavP-2. Davčni organ takemu zavezancu odpremi in vroči dvojniki odločbe o odmeri davka z osebno vročitvijo najkasneje do 1. junija leta, za katero se davek odmerja. Roki za izpolnitev obveznosti so za takšnega zavezanci enaki kot sicer.

#### K 13. členu:

12. člen določa način plačevanja davka na nepremičnine ločeno za fizične in pravne osebe. Za fizične osebe velja, da se v primerih, ko je znesek davka do 200 eurov, davek plača v dveh enakih obrokih, če je znesek davka od 200 do 400 eurov, se davek plača v treh enakih obrokih, če pa znesek davka preseže 400 eurov, se davek plača v štirih enakih obrokih. Za posamezne obroke so določeni tudi roki izpolnitve, in sicer: 30. junij, 31. avgust, 31. oktober in 20. december leta, za katero se odmerja davek.

Pravne osebe bodo skladno s tem členom plačale davek v dveh enakih zneskih obrokov, če je znesek davka do 2000 eurov, v treh enakih obrokih, če je znesek davka od 2.000 do 4.000 eurov, v štirih enakih obrokih, če je znesek davka od 4.000 do 6.000 eurov in v sedmih enakih obrokih, če znesek davka presega 6.000 eurov. Roki za prostovoljno izpolnitev obveznosti so določeni: 30. junij, 31. julij, 31. avgust, 30. september, 31. oktober, 30. november in 20. decembra leta, za katero se odmerja davek.

V kolikor znesek davka ne bo presegel 50 eurov za fizične oziroma 500 eurov za pravne osebe, se bo plačal v enem obroku, ki bo zapadel v plačilo 30. junija.

#### K 14. členu:

Ta določba uvodoma omogoča uporabo pritožbe v primeru nestrinjanja z odmerno odločbo. Pritožba se vložiti skladno z določbami Zakona o davčnem postopku, torej v roku 15 dni od vročitve odločbe. Pritožba ne zadrži izvršitve odmerne odločbe.

V drugem odstavku 13. člen določa posebnosti v zvezi s pritožbo zoper odločbo glede na to, da se večina podatkov (o nepremičninah oziroma njihovih lastnostih, o lastnikih, upravljavcih,

lizingojemalcih, uporabnikih in najemnikih nepremičnin ter o posplošeni tržni vrednosti), potrebnih za določitev davčne obveznosti, črpa iz evidenc, ki jih je vzpostavila in jih vodi GURS (REN, ETN), torej niso v pristojnosti Davčne uprave RS. Lastniki nepremičnin so sicer glede na določbe Zakona o evidentiranju nepremičnin dolžni skrbeti za pravilnost podatkov o lastnih nepremičninah v registrih, vendar zakon o davku na nepremičnine ne omejuje pritožbenih razlogov, ki se nanašajo na ugotavljanje dejanskega stanja in daje možnost, da zavezanci podatke uredijo, ko se jim odmeri davek, torej v sklopu pritožbe zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine.

Tako drugi odstavek 13. člena določa, da davčni organ v primeru, ko se pritožba nanaša izključno ali pa med drugim na:

- podatke o lastniku, upravljavcu, lizingojemalcu, uporabniku ali najemniku,
- podatke o lastnostih nepremičnine ali
- posplošeno tržno vrednost nepremičnine (ne glede na to, zakaj se davčni zavezanec ne strinja z ugotovljeno posplošeno tržno vrednostjo nepremičnine - bodisi ker je slednja izračunana na podlagi podatkov o nepremičnini, ki po zatrjevanju zavezanca v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, niso pravilni, ali ker se mu po subjektivni presoji zdi neustrezna)

kopijo pritožbe posreduje GURS, ki jo šteje kot predlog za spremembo podatkov v REN oz. ETN.

V primeru, ko geodetska uprava ugotovi, da so skladno z ZEN izpolnjeni pogoji za spremembo v pritožbi prerekanih podatkov o stanju na dan 1. januarja odmernega leta, v REN spremeni podatke o stanju na dan 1. januarja odmernega leta in o tem obvesti davčni organ. Tako bo geodetska uprava ravnala predvsem v primeru, ko bo ugotovila, da je davčni zavezanec sporočil podatke, ki odražajo dejansko stanje oziroma predlagal vpis sprememb podatkov v uradne evidence geodetski upravi že pred 1. januarjem odmernega leta, vendar sprememba ni bila izvedena ali pa so bili evidentirani napačni podatki. Geodetska uprava bo tako podatke, na katere se nanaša pritožba, spremenila po stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek.

Če bo geodetska uprava ugotovila, da niso izpolnjeni pogoji za spremembo v pritožbi prerekanih podatkov skladno z ZEN, teh podatkov v REN-u ne bo spremenila in o tem dejstvu obvestila davčni organ.

Če pa bo geodetska uprava spremenila podatke o stanju po 1. januarju odmernega leta, bo davčni organ po obvestilu geodetske uprave spremenjene podatke upošteval pri odmeri davka v letu po letu spremembe tega podatka v REN.

Za primere, ko je bila nepremičnina v letu pred odmernim letom odsvojena, pa sprememba lastništva v uradnih evidencah še ni evidentirana, zato davčni organ odmeri davek na nepremičnine nekdanjemu lastniku, se določa, da lahko pritožnik z ustreznimi dokumenti (kupoprodajno pogodbo, drugo veljavno pogodbo o sklenjenem pravnem poslu, ki ima priloženo ZK dovolilo) izkaže, kdo je pridobitelj (npr. kupec, obdarovanec) nepremičnine. Na podlagi zatrjevanj in priloženih dokazov pritožnika bo GURS spremenil podatke v evidencah o stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, kar pomeni, da bodo spremenjeni podatki veljali že pri odmeri davka na nepremičnine za tekoče leto.

Če po odsvojitvi nepremičnine v letu pred odmernim letom že pride do evidentiranja spremembe lastništva v REN na pridobitelja, bo GURS spremenil podatke o nepremičnini po stanju na dan 1. januarja odmernega leta, če bo pritožbo zoper odmero odločbo vložil pridobitelj nepremičnine. S tem se »novemu« lastniku omogoči ugodnejša obravnava v primerjavi z ostalimi lastniki nepremičnin, saj se bodo spremenjeni podatki upoštevali že v tekočem odmernem letu, ker zavezanec kot novi lastnik morda ni bil seznanjen s stanjem napačnih podatkov o nepremičnini v REN.

Geodetska uprava o spremembi podatkov v REN na dan 1. januarja odmernega leta obvesti davčni organ tudi v primeru, če se pritožba nanaša na podatke o nepremičnini, ki se v REN prevzemajo iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti, javnih in drugih zbirk podatkov ali jih morajo v register nepremičnin sporočiti subjekti, določeni s tem ali z drugim zakonom. Geodetska uprava o pritožbenih navedbah glede podatkov o nepremičninah obvesti subjekte, ki so dolžni pošiljati podatke, ti pa morajo preveriti dejansko stanje in o morebitnih spremembah obvestiti geodetsko upravo, ki spremembe evidentira v registru nepremičnin.

Davčni organ bo do obvestila geodetske uprave glede spremembe podatkov, ki so relevantni za odmero, prekinil postopek. Po prejemu obvestila geodetske uprave bo davčni organ ravnal skladno z



določbami o delu organa prve stopnje v zvezi s pritožbo, ki jih vsebuje Zakon o splošnem upravnem postopku.

Če se pritožba na odmero davka nanaša izključno na uporabo napačnih podatkov iz uradnih evidenc, ki jih geodetska uprava v okviru dopolnitve postopka spremeni (na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek), bo torej davčni organ z novo odločbo nadomestil odločbo, ki se izpodbija.

V primeru, ko pritožba zoper odločbo vsebuje tudi druge pritožbene razloge ali ko geodetska uprava spremeni podatke v evidencah o stanju na dan po 1. januarju leta, za katero se odmerja davek, pa bo davčni organ pritožbo poslal pritožbenemu organu, ki bo ravnal skladno z določbami o odločanju organa druge stopnje o pritožbi, ki jih vsebuje Zakon o splošnem upravnem postopku.

Posebej se določa tudi možnost zavezanca - invalidne osebe, ki za gibanje potrebuje invalidski voziček, da vložijo pritožbo zoper odmerno odločbo, če ni izkoristil možnost predložitve odločbe o pravici do medicinsko tehničnega pripomočka, ki jo izda Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije. Davčni organ bo pritožbi ugodil in zavezancu ustrezno znižal davek. Ker pritožba ne zadrži izvršitve in ob predpostavki, da bo zavezanec obveznost iz odmerne odločbe že poravnal pred odločitvijo davčnega organa o pritožbi, se mu bo del zneska, ki presega davčno obveznost, povrnil.

#### K 15. členu:

S členom se zavezancem, ki so bili v letu pred letom odmere najmanj šest mesecev upravičeni do denarne socialne pomoči ali do varstvenega dodatka v skladu s predpisi, ki urejajo socialno varstvene prejemke daje možnost, da pri davčnem organu poda vlogo, s katero predlaga zavarovanje obveznosti iz naslova davka na nepremičnine s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine, ki je predmet obdavčitve. Takšno možnost zakon uveljavlja kot alternativo uveljavljanju znižanja davka skladno s prvim odstavkom 11. člena zakona. Davčni organ bo o predlogu izdal odločbo o prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine v korist države oziroma občine, prepoved pa se bo zaznamovala v zemljiški knjigi. Z odločbo davčni organ določi znesek davka, ki bremeni nepremičnino. Z dokončnostjo odločbe iz prejšnjega stavka prenehajo teči rok za plačilo davka, morebitne obresti oziroma zamudne obresti za plačilo davka in zastaralni roki po zakonu, ki ureja davčni postopek.

#### K 16. členu:

Za vsa tista vprašanja postopka in pristojnosti davčnega organa, ki niso posebej določena s tem zakonom, se uporabljajo določbe zakona o davčnem postopku in zakona o davčni službi.

#### K 17. členu:

S to določbo se ureja, katere nove podatke je treba za izvajanje zakona o davku na nepremičnine, poleg podatkov, ki jih že določa ZEN, voditi v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin, določa zavezanca za posredovanje podatkov v te evidence in rok za njihovo posredovanje. Podrobneje se bo poročanje uredilo s predpisom vlade, ki bo upošteval tudi predpise, ki sicer urejajo evidentiranje nepremičnin.

#### K 18. členu:

Določba ureja obveznost in roke posredovanja podatkov iz REN in ETN davčnemu organu. Skladno s tem členom je geodetska uprava dolžna poslati podatke o nepremičninah, ki so predmet obdavčitve, o njihovi posplošeni tržni vrednosti ter o osebah, ki se po zakonu štejejo za zavezanca za davek, po stanju na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, davčnemu organu enkrat letno in sicer najkasneje do 15. februarja leta, za katero se davek odmerja. S tem je jasno določena obveznost posredovanja podatkov davčnemu organu, potrebnih za odmero davka, na podlagi katerih bo davčni organ lahko odmeril davek.

#### K 19. členu:

Ureja se možnost dopolnitve oziroma uskladitve identifikatorja (enotne matične številke-EMŠO za fizične osebe in matične številke za pravne osebe) za davčnega zavezanca v registru nepremičnin. In sicer se določa obveznost davčnega organa, da v primeru, ko v postopku odmere davka ugotovi, da podatek o identifikatorju zavezanca v registru nepremičnin manjka ali da je napačen, to sporoči v REN, poleg tega pa sporoči tudi pravilen podatek. Organ, pristojen za evidentiranje nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin podatek o identifikatorju zavezanca v registru nepremičnin v

najkrajšem možnem času dopolni ali popravi skladno z določbami zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Rešitev je bistvena za zagotavljanje sistemskega izboljšanja podatkov o identifikatorjih oseb, ki se vodijo v REN. Geodetska uprava sama nima možnosti sistemskega preverjanja identifikatorjev, saj ne razpolaga s kontrolnim podatkom, s katerim bi preverjala njihovo pravilnost. Davčni organ pa tako preverjanje za potrebe davčnega postopka sistematično izvaja s povezovanjem podatkov iz registra prebivalstva oziroma poslovnega registra, z identifikatorji (EMSO ali matična številka) in davčnimi številkami. S takim postopkom lahko nedoumno identificira zavezanca in mu ne le pripiše pravo davčno številko ampak mu tudi ugotovi pravi identifikator. S poročanjem teh podatkov nazaj v REN se bo zagotavljala sistemsko izboljšava REN tako, da se bodo sčasoma vsi neznani ali manjkajoči identifikatorji uredili, kar bo vplivalo tudi na kvaliteto odmere davka. V primeru, da se odkriti pravilen podatek o identifikatorju ne bi sporočal nazaj v REN, bi se davčni organ ob vsakem prevzemanju podatkov iz REN srečeval z istimi problemi napačni ali manjkajočih oznak.

#### K 20. členu:

Člen določa kazni za prekrške v zvezi z neobveščanjem davčnega organa s strani zavezanca, da ta ni prejel odločbe o odmeri davka in za prekrške nesporočanja novih podatkov v REN s strani različnih upravljavcev podatkov ter nesporočanje novih podatkov v evidenco trga nepremičnin.

Določa seda se z globo od 200 do 400 eurov kaznuje fizična oseba, če do roka (15. maja leta, za katero se davek odmerja) ne sporoči davčnemu organu, da ni prejela odločbe o odmeri davka. Za enak prekršek se kaznuje pravna oseba z globo od 2.000 do 10.000 eurov.

Z globo od 40 do 4.100 eurov pa se kaznuje odgovorna oseba v državnem organu, če ne sporoči podatkov, potrebnih za odmero davka, v register nepremičnin najkasneje do 31. decembra leta pred letom odmere.

Globa pa se določa tudi za odgovorno osebo geodetske uprave, če ne sporoči podatkov za odmero davka v rokih, določenih z zakonom.

#### K 21. členu

Določa se skrajni rok za sprejem predpisa vlade, s katerim se bo podrobneje določil način evidentiranja dodatnih podatkov v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin za potrebe tega zakona.

#### K 22. členu:

Za leto 2014 se določa v celoti odmeri po osnovnih davčnih stopnjah. V prvem letu občine še ne bodo imele možnosti vplivanja na davčne stopnje, saj se bo zakon uveljavil s 1. januarjem 2014 in torej občinskih odlokov preg uveljavitvijo zakona ne bo mogoče sprejeti. Poleg tega se rešitev predlaga tudi zato, da se čim bolj poenostavi postopke odmere v letu uvajanja davka.

Za leti 2015 in 2016 pa se predlaga, da se davek za del, ki pripada proračunu države, odmeri po osnovnih davčnih stopnjah, občinam pa že omogoči, da stopnje za nepremičnine na svojem območju, v skladu s pravili, določenimi v 6. členu tega zakona, davčne stopnje povečajo za največ 50 %. V teh dveh letih občine davčnih stopnje ne bodo mogle zniževati.

#### K 23. členu:

Prehodno se za leto 2014, torej za leto uveljavitve zakona, določa, da se davek odmeri po zakonsko določenih stopnjah, prihodek pa nameni proračunu države. Da se občinam v tem letu zagotovi primerni obseg sredstev, se del prihodka nameni občinam in sicer vsaki občini v znesku, ki je enak znesku odmerjenega nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč posamezne občine za leto 2012, zmanjšanim za prihodek iz naslova pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest iz leta 2012.

50 % davka, odmerjenega za gozdna zemljišča, se v letu 2014 upošteva kot prihodek države, vendar nakaže na poseben podračun. Ta prihodek se nato porazdeli občinam v skladu z razdelilnikom, ki ga na podlagi predpisov o gozdovih, pripravi ministrstvo, pristojno za gozdarstvo.

S tem se občinam za leto 2014 zagotovi iz naslova obdavčitve nepremičnin približno enake prihodke kot v letu 2012, ter omogoči, da se občine lahko prilagodijo na nov sistem obdavčitve.

#### K 24. členu:

Določa se prehodno obdobje za leti 2015 in 2016. In sicer se, podobno kot za leto 2014, ureja, da se davek odmerja po osnovnih davčnih stopnjah, prihodek pa nameni proračunu države, le razlika prihodka od davka, odmerjenega z osnovnimi davčnimi stopnjami in davka, odmerjenega s povišanimi davčnimi stopnjami občin, se nameni proračunom občin.

Enako kot v letu 2014 se tudi v letih 2015 in 2016 50 % davka, odmerjenega za gozdna zemljišča, upošteva kot prihodek države, vendar nakaže na poseben podračun. Ta prihodek se nato porazdeli občinam v skladu z razdelilnikom, ki ga na podlagi predpisov o gozdovih, pripravi ministrstvo, pristojno za gozdarstvo.

S tem prehodnim obdobjem se zagotavlja občinam stabilen davčni prihodek in omogoči čas za prilagoditev celotnega sistema financiranja občin na nove razmere.

#### K 25. členu:

Z določbo se ureja, da se bo v letu 2014 pred prvo odmero davka na nepremičnine ponovno izvedlo obveščanje lastnikov o podatkih in vrednosti, ki se za njihove nepremičnine vodijo v registru nepremičnin in bodo osnova za odmero davka na nepremičnine.

#### K 26. členu:

Ker se bo v začetku leta 2014 izvedlo ponovno obveščanje lastnikov in vsem omogočilo preveritev in spremembe podatkov v registru nepremičnin, se s tem členom za prvo odmero določajo drugačni datumi za upoštevanje podatkov za odmero. In sicer se določa, da se v letu 2014 davek odmeri najkasneje do 31. maja 2014.

Davek se bo za leto 2014 odmeril za nepremičnine, ki so evidentirane ali bi morale biti evidentirane v registru nepremičnin na dan 1. aprila 2014, ob upoštevanju podatkov o nepremičninah na dan 1. aprila 2014 in od davčne osnove, ki je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisana nepremičnini v registru nepremičnin 1. aprila 2014. Davek se za leto 2014 odmeri osebam, ki so na dan 1. aprila 2014 evidentirane v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin kot zavezanci.

Za stanovanjske nepremičnine se za leto 2014 kot davčna osnova določa 85 % posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

Davčni zavezanec mora tudi v letu 2014 primeru, ko ni prejel odločbe, ki se vroča z navadno vročitvijo, do 15. junija 2014, o tem najkasneje do 30. junija 2014 obvestiti davčni organ, ki bo zavezancu odpremil in osebno vročil odločbo do 15. julija 2014.

V letu 2014 so posebej določeni tudi roki za izpolnitev obročne obveznosti, posebej za fizične in za pravne osebe. Tako bodo v letu 2014 fizične osebe plačale davek v največ štirih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 16. avgusta 2014, drugi 15. septembra 2014, tretji 15. oktobra 2014 in četrti 15. novembra 2014. Pravne osebe bodo v letu 2014 zavezane k plačilu v največ petih obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 16. avgusta 2014, drugi 15. septembra 2014, tretji 15. oktobra 2014, četrti 15. novembra 2014 in peti 15. decembra 2014. Pravne osebe bodo v letu 2014 plačale davek v petih obrokih, če bo znesek davka presegel 6.000 eurov.

Urejajo se tudi drugačni presečni datumi za določitev predmeta obdavčitve, davčne osnove in zavezanca, in sicer se kot presečni datum določa 1. april 2014. Prav tako se v letu 2014 določajo drugačni datumi za posredovanje podatkov za odmero. Določa se, da geodetska uprava pošlje podatke davčnemu organu najkasneje do 15. aprila 2014.

#### K 27. členu:

S členom se določa, da se bo prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnine, ki se vpiše kot zaznamba v zemljiško knjigo, v letih 2014, 2015 in 2016 glasila zgolj v korist države.

#### K 28. členu:

Za leto 2014 se določi skrajni rok, do katerega morajo organi, pristojni za posamezne evidence, poslati podatke za namene tega zakona v register nepremičnin. Da bi bilo mogoče začeti z obveščanjem lastnikov nepremičnin o podatkih o njihovih nepremičninah v registru nepremičnin, se morajo podatki sporočiti geodetski upravi najkasneje do 1. februarja 2014.

K 29. členu:

Določa se, da se ureditev, po kateri je davek za nepravočasno evidentirane nepremičnine v REN mogoče odmeriti tudi za nazaj, začne uporabljati šele z letom 2015.

K 30. členu:

Z zakonom o davku na nepremičnine se bodo nadomestile dajatve, ki imajo direktno naravo in namen davka na nepremičnine. V obstoječem sistemu so to davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. S tem členom se zato določa prenehanje veljavnosti pravnih podlag, ki urejajo te dajatve. Predlaga se tudi, da se ukine davek na nepremično premoženje večje vrednosti, uveden kot začasni prosti krizni ukrep za drugo polovico leta 2012 in za leti 2013 in 2014 z Zakonom za uravnoteženje javnih financ, ki je bil dopolnjen z Zakonom o izvrševanju proračunov RS za leti 2013 in 2014. Davek je naletel na veliko neodobravanje, je predmet številnih (okoli 45 %) pritožb in je fiskalno neučinkovit. Zato se predlaga prenehanje veljavnosti določb, ki urejajo davek v okviru Zakona za uravnoteženje javnih financ in, določba, ki se nanaša na ta davek v Zakonu o izvrševanju proračunov RS za leti 2014 in 2015, če bo slednji sprejet v besedilu, ki ga je potrdila vlada in ob pogoju, da se davek na nepremičnine uvede s 1. januarjem 2014.

K 31. členu:

Določa se, da zakon začne veljati 1. januarja 2014.