



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE
KABINET MINISTRA

Številka: IPP 007-395/2013

Ljubljana, dne 7. 6. 2013

EVA: 2013-1611-0071

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

Gp.gs@gov.si

**ZADEVA: Predlog Zakona o davku na nepremičnine – predlog za obravnavo – REDNI
POSTOPEK**

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN in 8/12) je Vlada Republike Slovenije na seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji sklep:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga zakona o davku na nepremičnine in ga pošlje v obravnavo in sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije po rednem postopku.

Tanja ŠARABON
generalna sekretarka

Priloge:

- Predlog zakona o davku na nepremičnine
- Predlog odpravka sklepa Vlade Republike Slovenije

Sklep prejmejo:

- Državni Zbor Republike Slovenije
- Ministrstvo za finance
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

2. a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- mag. Zlatko Alibegović, v.d. generalnega direktorja na Ministrstvu za finance
- Jožica Kastelic, sekretarka, vodja sektorja
- mag. Neva Žibrik, sekretarka

2. b Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora:	
<ul style="list-style-type: none"> - dr. Uroš Čufer, minister za finance - mag. Mateja Vraničar, državna sekretarka - mag. Zlatko Alibegović, v.d. generalnega direktorja na Ministrstvu za finance - Jožica Kastelic, sekretarka, vodja sektorja - mag. Neva Žibrik, sekretarka 	
3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu:	DA
4. a Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem oziroma skrajšanem postopku v Državnem zboru RS z obrazložitvijo razlogov:	
/	
4. b Predlog za skrajšanje poslovnih rokov z obrazložitvijo razlogov:	
/	
5. Kratek povzetek gradiva	
<p>Predlog zakona uvaja nov sistem davka na nepremičnine, s katerim se nadomesti dosedanja obdavčitev nepremičnin z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč, davkom od premoženja in dajatev, ki obremenjuje gozdna zemljišča – pristojbina za vzdrževanje gozdih cest.</p> <p>Prihodek od davka na nepremičnine je deljen med občine in državo. In sicer državnemu proračunu pripada 50 % prihodka od obdavčitve nepremičnin v višini osnovnih, z zakonom določenih davčnih stopenj, preostali prihodek pa pripada občinam, na območju katerih se nepremičnine nahajajo. Ker se predvideva, da se bo zakon uveljavil s 1. 1. 2014, se za prvo leto uveljavitve določa posebna rešitev, po kateri bi občine imele v tem letu enake prihodke kot v letu 2012, razlika prihodkov do polne obdavčitve ob upoštevanju osnovnih davčnih stopnje, določenih z zakonom, pa bi pripadla proračunu države.</p> <p>Predmet obdavčitve so vse nepremičnine, ki so na presečni datum 1. januar leta odmere evidentirane v registru nepremičnin, ali izpolnjujejo pogoje za to, da bi morale biti evidentirane v registru nepremičnin. S tako široko definicijo se v obdavčitev vključujejo vse vrste stavb, pa tudi vse vrste zemljišč, torej tudi kmetijska in gozdna zemljišča. Davčna osnova je posplošena tržna vrednost. Kot zavezanca za davek se določa lastnika, fizično ali pravno osebo. Izjemoma se obveznost plačila davka za nepremičnine v lasti države in občin prenese na upravljavce, in v primeru finančnega lizinga na lizingojemalce.</p> <p>Davka se oprošča nepremičnine v lasti ali v uporabi tujih držav za potrebe diplomatskih in konzularnih predstavništev, v lasti mednarodnih organizacij ali njihovih predstavništev, če tako določajo mednarodne pogodbe, in v lasti institucij EU v Sloveniji. Oprostitev pa velja tudi za nepremičnine, ki so evidentirane kot javno dobro in varovalni gozdovi.</p> <p>Zakon določa različne stopnje za različne vrste nepremičnin in sicer za stanovanjske nepremičnine 0,15 %, za poslovne in industrijske nepremičnine 0,8 % ter za druge vrste rabe (na primer za javno, kmetijsko ...) 0,5 %. Za zemljišča za gradnjo stavb, kot tudi vsa ostala zemljišča je določena stopnja v višini 0,5 %. Stopnje davka se povišajo za nezasedena stanovanja na 0,45 %, medtem, ko se za zemljišča z neizkoriščeno rabo stopnja davka poviša na 1,50 %. Poleg tega zakon daje občinam možnost, da stopnje davka povečajo ali zmanjšajo za 50 %.</p> <p>Davek odmerja davčni organ na podlagi podatkov iz registra nepremičnin, za katerega je pristojna Geodetska uprava.</p>	
6. Presoja posledic	

a)	na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA
d)	na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike	NE
e)	na socialno področje	DA
f)	na dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> - na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja, - na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna, - na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij. 	NE

7. a Predstavitev ocene finančnih posledic, višjih od 40 000 EUR

/samo, če izbere DA pod točko 6a)/

S predlogom zakona se želi občinam zagotoviti enakovreden, pregleden, primerljiv, stalen ter zanesljiv davčni vir, državi pa ustrezno manjši del. Ocenjuje se, da bo uvedba davka na nepremičnine, ob predpostavki upoštevanja zakonsko določene davčne stopnje za posamezno vrsto, imela za posledico povečanje prihodkov državnega proračuna v višini 240 mio evrov, medtem, ko bodo prihodki občinskih proračunov višji za približno 40 mio evrov. Pri tem pa je seveda končni obseg prihodka posamezne občine odvisen od odločitve glede davčnih stopenj v skladu z zakonom (morebitna povečanja ali zmanjšanja stopenj).

I. Ocena finančnih posledic				
	Tekoče leto (t)	t+1	t+2	t+3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna	+ 270 mio eurov	- 40 mio eurov		
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov		+ 40 mio eurov		
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javna finančna sredstva				
II. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene po naslednjih proračunskih postavkah (PP) s predvidenimi zneski:				
Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz naslednjih PP				
Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki			Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
7. b Predstavitev ocene finančnih posledic, nižjih od 40 000 EUR				
/samo, če izbere NE pod točko 6a)/				
Kratka obrazložitev:				

8. Predstavitev sodelovanja javnosti		
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja		DA
Če NE, navesti razlog za ne objavo: /		
Datum objave: 7. 6. 2013 (rok za pripombe: 21 dni) V razpravo so bili vključeni: - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti, - predstavniki interesnih združenj. Mnenja, predloge, pripombe so podali: Upoštevani so bili: Bistvena odprta vprašanja:		
9. Predstavitev medresorskega usklajevanja		
Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje: - vsem ministrstvom - Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo		
Datum pošiljanja: 7. 6. 2013 (rok za pripombe: 21 dni)		
Ministrstvo za finance je prejelo mnenje: Bistvena odprta vprašanja:		
Gradivo je usklajeno:	Upoštevano:	
	Bistvena odprta vprašanja: -	
	/Priložiti mnenja organov, s katerimi gradivo ni usklajeno/ /	
10. Gradivo je lektorirano		NE
11. Zahteva predlagatelja za		
a)	obravnavo neusklajenega gradiva	NE
b)	za nujnost obravnave	NE
c)	obravnavo gradiva brez sodelovanja javnosti	NE
12. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti		DA
13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade		NE
14. Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. z dne		
dr. Uroš ČUFER MINISTER		

PRILOGA:

- Predlog zakona o davku na nepremičnine
- Predlog odpravka sklepa Vlade Republike Slovenije

**ZAKON
O DAVKU NA NEPREMIČNINE
EVA: 2013-1611-0071**

I. UVOD**1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA****1. 1 Obstoječi sistem obdavčitve nepremičnin**

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 priposestevovanja 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 in premoženjske in druge stvarne pravice na nepremičninah ter 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 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 in se šteje kot 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 in 105/12; 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 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 občinskih proračunov.

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; 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 (8/03 popr.) in 110/02 - ZGO-1; v nadaljevanju: ZSZ) in Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - UPB1, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1 (62/10 popr.) in 57/12; v nadaljevanju: ZGO-1), pa tudi pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest, ki jo predpisujeta Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 110/02, 115/06, 110/07 in 106/10; 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 in 103/10).

Z davkom od premoženja se v Republiki Sloveniji obdavčuje nepremično premoženja 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 (Ur. l. RS, št. 127/04, 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 sami ali 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 od 0,15 % do 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 tega 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 izterljivosti, 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 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 leti 2012, 2013 in 2104. 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
PRIHODKI IZ OBDAVČITVE PREMOŽENJA (vir: proračuni občin)			
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
SKUPAJ	175.116.834	177.428.561	192.053.512
PRIHODKI IZ OBDAVČITVE PREMOŽENJA (vir: državni proračun)			
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 premoženje, 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 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, kapitalska 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 narekuje, 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 obdavčenja.

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, neenotni načine 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 oprostitve v višini vrednosti 160 m² 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 višje 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

zavezanec za davek iz kmetijstva, ki so sami ali 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 večjih 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 zemljišča 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 republiškega upravnega organa in na način, ki ga določi občinska skupščina. Pri vrednotenju se upošteva tim. 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 nepremičnine 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 z obdavčitvijo vseh nepremičnin, ne glede na rabo in vrsto lastništva ter razumno povečanje prihodkov iz tega vira, kar bo prispevalo k stabilnejšemu in izdatnejšemu samofinanciranju občin ter delnemu financiranju države iz tega vira. Zato zakonodajalec predlaga, da se večina obstoječih sistemov obdavčitve nepremičnin 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. Kod 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 POGLATVITNE REŠITVE ZAKONA

Predlog zakona sledi konceptu modernizacije obdavčitve nepremičnin, saj hoče načeloma obdavčiti vse nepremičnine glede na njihovo vrednost, vrsto lastništva ali vrsto rabe. S predlaganim zakonom se torej želi doseči vzpostavitev celovitega, enotnega, enakopravnega, pravičnega in preglednega sistema obdavčitve nepremičnin, ki bo zasledoval naslednje cilje in slonel na naslednjih osnovnih načelih:

1. Z uvedbo sistema davka na nepremičnine prenehajo veljati sistem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Davek na nepremičnine bo torej nadomestil vse tri dajatve, tako z vidika zagotavljanja ustreznih prihodkov občin kot z vidika celovite sistemske rešitve obdavčenja lastništva na nepremičninah. S tem se zasleduje načelo zakonitosti in preglednosti, saj se sistem ureja enotno v enem zakonu, z jasnimi pravili za vse zavezanke.

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 za izvajanje funkcij upravljanja z nepremičninami in prostorom na državni ravni (zagotavljanje enotnega evidentiranja in vrednotenja nepremičnin, zagotavljanje državnih posegov v prostor itd.).

Z uvedbo davka je ohranjen obseg avtonomnosti lokalne ravni, vir financiranja lokalne ravni pa pomeni 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 ipd. naloge. Investicije v gospodarsko in družbeno infrastrukturo lahko prispeva k višji kvaliteti lokalnega okolja in s tem tudi vrednosti občinskega prostora na splošno ter vrednosti nepremičnin. Višja vrednost nepremičnin pa predstavlja boljše 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.

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«. Taka definicija je z vidika osnovnih izhodišč davčnega sistema (enakost, nevtralnost, poštenost, pravičnost, enostavnost itd.) premalo opredeljiva in nedvoumna, saj je pojem nepremičnine tako širok, da lahko vključuje tudi različno opremo, napeljavo, inventar itd. Prav tako je definicija premalo natančna z vidika izvajanja (viri podatkov, evidence), saj so v predpisih, ki urejajo posamezne nepremičninske evidence, nepremičnine definirane ožje. Npr. v zakonu o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS št. 47/06, 65/07 - odločba US), so nepremičnine opredeljene kot zemljišča, ki so po

dejanski rabi zemljišč opredeljena kot kmetijska, gozdna, vodna, neplodna in pozidana zemljišča ter stavbe, ki imajo stanovanjsko, nestanovanjsko in skupno rabo.

Pri opredelitvi pojma nepremičnine za potrebe zakona o davku na nepremičnine je predlagatelj zakona izhajal predvsem iz osnovne zahteve po pravičnosti in nevtralnosti davka ter izvedljivosti predpisa. Tako se je v sistem obdavčitve poskušalo zajeti vse nepremičnine, ki so lahko predmet pravnega prometa, ne glede na vrsto lastništva in njegov pravni status. Nepremičnino se je poskušalo opredeliti kot predmet sam po sebi (in rem), brez upoštevanja njegovih dodatnih 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. Pri določitvi definicije nepremičnin pa se je upošteval tudi kriterij izvedljivosti, zato se je osnovno definicijo poskusilo vsaj posredno povezati z definicijami nepremičnin v predpisih o nepremičninskih evidencah.

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.

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 lastnika 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

S predlogom zakona se želi občinam zagotoviti enakovreden, pregleden, primerljiv, stalen ter zanesljiv davčni vir, državi pa ustrezno manjši del. Ocenjuje se, da bo uvedba davka na nepremičnine, ob predpostavki upoštevanja zakonsko določene davčne stopnje za posamezno vrsto, imela za posledico povečanje prihodkov državnega proračuna v višini 240 mio evrov, medtem, ko bodo prihodki občinskih proračunov višji za približno 40 mio evrov. Pri

tem pa je seveda končni obseg prihodka posamezne občine odvisen od odločitve glede davčnih stopenj v skladu z zakonom (morebitna povečanja ali zmanjšanja stopenj).

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, bo Geodetska uprava izvedla, v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, indeksacijo vrednosti nepremičnin. Upoštevajoč prve podatke se bodo pri večini nepremičnin vrednosti znižala, in sicer v povprečju za okoli 12 %, pri poslovnih in industrijskih nepremičninah bo sicer to znižanje nekoliko višje, medtem, ko se bo pri stanovanjskih nepremičninah indeks gibal 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 predlaganimi zakonskimi stopnjami in ob upoštevanju predlaganih oprostitev in olajšav, bodo skupni prihodki iz naslova davka na nepremičnine okoli dvakrat višji od sedanjih prihodkov iz dajatev, vezanih na nepremičnine. In sicer se bodo prihodki z okoli 193 mio. evrov povišali na okoli 467 mio evrov. Pri tem pa bo najvišje povečanje prihodkov iz naslova tega davka iz obdavčitve stanovanjskih nepremičnin (v povprečju za več kot trikrat), kar pa je predvsem v največji meri posledica večjega zajema stanovanjskih nepremičnin v obdavčitev. Prihodki iz obdavčitve poslovnih in industrijskih nepremičnin bodo višji za približno 13 %.

Analize podatkov kažejo, da bi torej po poteku prehodnega obdobja, torej v letu 2015, ko bo državnemu proračunu zagotovljeno 50 % skupnega prihodka iz naslova tega davka, odmerjenega ob upoštevanju predlaganih zakonsko določenih stopenj in ostalih zapisanih predpostavkah imelo manj prihodka 30 občin. Ob upoštevanju možnosti za 50 % povečanje davčnih stopenj bi se število občin, ob zagotovitvi enake višine prihodkov državnemu proračunu, ki bi imele nižje prihodke kot danes bistveno zmanjšalo, saj bi bilo takih občin le še 5.

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

Za izvajanje zakona bo potrebno zagotoviti dodatna proračunska sredstva za izdelavo informacijske podpore za pobiranje in nadzor nad plačevanjem davka pri Davčni upravi RS. Višino teh sredstev je težko predvideti, saj je odvisna od sprejetih sistemskih in tehničnih rešitev.

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 šteje:

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 užitarje. 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 poviša 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 €, 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 oprostitev 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 vaše 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.

Latvija

Davek na nepremičnine je v Latviji določen na podlagi zakona o davku na nepremičnine (Law On Immovable Property Tax, 1998, zadnja sprememba 2012). Predmet 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 lastništva države in lokalnih skupnosti davek plačajo njihovi uporabniki.

Davčna osnova je katastrska vrednost na osnovi tržne kapitalske vrednosti.

Davčne stopnje so določene v naslednjih odstotkih od davčne osnove:

- a) 1,5 % za zemljišča in stavbe,
- b) razen za stanovanjske stavbe in stanovanja, za katera je stopnja vezana na višino davčne osnove in znaša:
 - 0,2% za vrednost do 40.000 LVL (56.800 eurov)
 - 0,4% za vrednost nad 40.000 LVL do 75.000 LVL
 - 0,6% za vrednost nad 75.000 LVL
- c) 3% za neobdelana kmetijska zemljišča, razen za zemljišča, katerih površina ne presega 1 hektar in tista, za katera veljajo zakonske omejitve pri kmetijskih dejavnostih.

Davka na nepremičnine se ne plačuje za nepremičnine lokalnih skupnosti, namenjene upravnim nalogam, veleposlaništev in konzulatov tujih držav v primeru vzajemnosti ter nekaterih mednarodnih organizacij, 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), religioznih organizacij brez ekonomskih dejavnosti, za zemljišča v naravnih območjih, kulturne spomenike, mlade gozdove, pokopališča z objekti za pogrebno in pokopališko dejavnost, pomožne objekte in njihova zemljišča, ki ne presegajo 25 m², razen garaž, za stavbe in inženirske objekte za kmetijsko rabo, za stavbe, dele stavb in inženirske objekte nacionalne vojske, za kazenske ustanove in ustanove državne varnosti, policije, mejne straže, gasilcev in reševalcev, stavbe, namenjene za izobraževanje, zdravje in socialno varstvo, zavarovanje okolja, kulturne ustanove (muzeji, knjižnice, opera ipd.)

Davčnim zavezancem z nižjimi dohodki se obračuna 90% znesek davka. Za politično preganjane osebe, ki so bile 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 (7,14 eura), tudi v primeru, ko je obračun davka manj kot 5 LVL. Izjema so davčni zavezanci 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 $\frac{1}{4}$ letnega davka, lahko pa se davek plača v enkratnem znesku.

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 2010). 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 2012 znaša 0,75 % ocenjene vrednosti za stanovanjske hiše oziroma največ 6.825 švedskih kron. 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 0,4 % ocenjene vrednosti stanovanja oziroma največ 1.365 švedskih kron. 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.

Vsaki 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 2006 in naslednje ocenjevanje bo leta 2012. 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.

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

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 izključno 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, lahko pa bodo skrbeli za kakovost podatkov o nepremičninah s svojega območja in zagotavljale podatke za izvajanje nalog prostorskega načrtovanja.

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 nepremičnin 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 spodbujanje oddajanja v najem stanovanjskih nepremičnin s povečanjem stopnje davka za nerezidenčna stanovanja, spodbujanja obnove nepremičnin s povečano stopnjo za nevzdrževane stavbe, spodbujanje obdelave kmetijskih zemljišč s povečanjem stopnje za kmetijska zemljišča v zaraščanju itd.).

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 omogoči 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. Upoštevajoč zakonske stopnje davka bo obremenitve v povprečju višja za okoli 13 %.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Pri simulaciji zakonsko predvidenih davčnih stopenj, bo v povprečju obremenitev pri stanovanjskih nepremičninah znašala okoli 120 evrov na nepremičnino, kar je glede na trenutno obdavčitev z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč v povprečju dvakrat več.

Simulacija podatkov pokaže, da bo primeroma, 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 m² veliko stanovanje, plačal okoli 230 evrov davka na nepremičnine, medtem, ko so danes plačali nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč v višini okoli 120 evrov. Upoštevajoč enake predpostavke, bo lastnik nepremičnine v Murski Soboti z uvedbo predloga zakona plačal okoli 65 evrov davka na nepremičnine in bo njegova obremenitve glede na današnjo višja za približno 20 evrov letno.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona ne vpliva na dokumente razvojnega načrtovanja.

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

BESEDILO ČLENOV:

1. člen (vsebina zakona)

Ta zakon ureja sistem ter določa obveznost in način plačevanja davka na nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: davek).

2. člen (pripadnost davka)

- (1) Prihodki od davka pripadajo
 - proračunom občin, na območju katerih se nepremičnine nahajajo, v višini 50 % od davka, odmerjenega ob upoštevanju davčnih stopenj iz prvega in četrtega odstavka 6. člena tega zakona in povišanega ali znižanega na podlagi določbe osmega in desetega odstavka 6. člena tega zakona,
 - proračunu Republike Slovenije, v višini 50 % od davka, odmerjenega ob upoštevanju davčnih stopenj iz prvega in četrtega odstavka 6. člena tega zakona.
- (2) Občina prihodke iz obdavčitve gozdnih zemljišč nameni gradnji in vzdrževanju gozdnih cest.

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 ali na ta dan izpolnjujejo pogoje za določitev nepremičnine v registru nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.
- (2) Nepremičnina postane predmet obdavčitve 1. januarja po letu določitve nepremičnine v registru nepremičnin oziroma 1. januarja po letu, v katerem je izpolnila pogoje za določitev nepremičnine v registru nepremičnin.

4. člen (davčni zavezanec)

- (1) Davčni zavezanec ali davčna zavezanka (v nadaljevanju: davčni zavezanec) je fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, evidentirana v registru nepremičnin kot lastnik nepremičnine.
- (2) 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. Če je vsota solastniških deležev manjša oziroma večja od 100 %, se za potrebe tega zakona manjkajoči oziroma presežni del razdeli med solastnike ali skupne lastnike glede na njihove določene deleže in na ta način izračunane deleže manjkajočega oziroma presežnega dela prišteje oziroma odšteje od deležev posameznih solastnikov ali skupnih lastnikov tako, da bo na novo izračunana vsota solastniških deležev enaka 100%.
- (3) 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.

(4) Ne glede na prvi odstavek 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.

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 katerega se odmerja davek.

6. člen (davčne stopnje)

(1) Davčne stopnje znašajo:

1. Za stavbe in dele stavb s pripadajočimi zemljišči:

- 0,15 % za stanovanjsko rabo,
- 0,80 % za poslovno in industrijsko rabo,
- 0,50 % za drugo rabo (javno, kmetijsko itd.).

2. Za zemljišča:

- 0,50 % za gradnjo stavb (nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo stavb),
- 0,50 % za ostala zemljišča (kmetijska, gozdna, druga zemljišča).

(2) Za namene tega zakona se za določitev vrste rabe upoštevajo modeli vrednotenja, kot jih določijo predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in raba, kot je pripisana nepremičninam v registru nepremičnin (pojasnjevalno: in sicer za stavbe in dele stavb s pripadajočimi zemljišči dejanska raba stavb in delov stavb ter za zemljišča njihova namenska raba).

(3) Vlada Republike Slovenije na predlog ministrice oziroma ministra, pristojnega za finance, določi podrobnejšo razvrstitev stavb, delov stavb ter zemljišč po vrstah rabe (predlog seznama v prilogi).

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena znašajo davčne stopnje:

- 0,45 % za stavbe in dele stavb s pripadajočim zemljiščem z nerezidenčno stanovanjsko rabo,
- 1,50 % za zemljišča z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb,

(5) Šteje se, da ima stavba ali del stavbe s pripadajočim zemljiščem nerezidenčno stanovanjsko rabo, če mu je po tem zakonu določena stanovanjska raba in v njem na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, lastnik oziroma solastnik nima prijavljenega stalnega prebivališča oziroma v njem ni prijavljenega najema v skladu z zakonom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin.

(6) Kot zemljišče z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb se šteje zemljišče, ki mu je po tem zakonu določena raba za gradnjo stavb, za katero tri leta po letu, ko se zemljišče v registru nepremičnin prvič evidentira kot zemljišče za gradnjo stavb, še ni izdano gradbeno dovoljenje.

(7) Kot zemljišče z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb se šteje tudi zemljišče z rabo za gradnjo stavb, na katerem pet let po letu pridobitve gradbenega dovoljenja ni bila v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin evidentirana stavba v registru nepremičnin.

(8) Občina lahko davčne stopnje, določene s tem členom, za del prihodkov, ki pripadajo občini, poveča ali zmanjša za največ 50 %.

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

(10) Občina lahko davčno stopnjo, določeno za posamezno nepremičnino, poveča za največ trikrat, če je ta nepremičnina:

- nevarna gradnja (ni več primerna za uporabo) in jo kot tako označi pristojni inšpektor ter evidentira v registru nepremičnin,
- stavba ali del stavbe, ki je starejša od 50 let in v registru nepremičnin nima evidentirane obnove,
- stavba, ki se ne uporablja skladno z namenom, o čemer odloči pristojni inšpektor in jo označi v registru nepremičnin,
- stavba za poslovni ali industrijski namen, ki se več kot eno leto ne uporablja, in jo občina kot tako označi v registru nepremičnin.

(11) Občina določi in javno objavi stopnje na njenem območju najkasneje do 1. januarja leta, za katero se odmerja davek.

(12) Javno objavljene stopnje veljajo tudi za odmere v naslednjih letih, dokler občina skladno s prejšnjim odstavkom ne določi in objavi novih stopenj.

(13) Če občina ne objavi stopenj v skladu z določbo enajstega odstavka tega člena oziroma če objavi stopnje, ki niso v skladu s tem členom, se davek odmeri z upoštevanjem stopenj, določenih s tem zakonom.

7. člen (oprostitve)

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

1. - v lasti ali v uporabi tujih držav in jih te uporabljajo za opravljanje dejavnosti njihovih diplomatskih in konzularnih predstavništev, akreditiranih v Republiki Sloveniji, pod pogojem vzajemnosti,
 - v lasti mednarodnih organizacij ali njihovih predstavništev, in jih ti uporabljajo za opravljanje dejavnosti njihovih predstavništev v Republiki Sloveniji, če tako določajo mednarodne pogodbe, ki veljajo za Republiko Slovenijo,
 - v lasti institucij EU v Sloveniji, in se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti;
2. javno dobro;
3. varovalni gozdovi;

(2) Oprostitve 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.

8. člen (evidentiranje podatkov)

(1) Občine in državni organi, ki so pristojni za posamezne javne evidence ali podatke, sporočijo podatke v register nepremičnin na način, da se njihova evidenca poveže na register nepremičnin preko identifikatorja nepremičnine, na katero se podatek nanaša.

(2) Zavod za gozdove republike Slovenije sporoči podatke iz 3. točke prvega odstavka 7. člena tega zakona v register nepremičnin tako, da so podatki povezani z identifikatorjem nepremičnine, na katero se podatek nanaša.

(3) Občine sporočijo podatke iz desetega odstavka 6. člena tega zakona v register nepremičnin tako, da so podatki povezani z identifikatorjem nepremičnine, na katero se podatek nanaša.

9. člen
(odmera in plačilo davka)

- (1) Davek se plačuje od davčne osnove po davčnih stopnjah, določenih v skladu s 6. členom tega zakona.
- (2) Davčni organ odmeri davek z odločbo, ki jo izda do 31. maja za tekoče leto.
- (3) Davčni organ odmeri davek za tekoče leto na podlagi podatkov o nepremičninah, o lastnikih nepremičnin in o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin, kot so evidentirani v registru nepremičnin, podatkov o davčnih stopnjah, določenih v skladu s 6. členom tega zakona ter podatkov o upravičencih do oprostitev v skladu s 1. točko prvega odstavka 7. člena tega zakona.
- (4) Organ, pristojen za evidentiranje nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin, pošlje podatke o nepremičninah, ki so predmet obdavčitve, o njihovi posplošeni tržni vrednosti ter o lastnikih oziroma upravljavcih po stanju v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, davčnemu organu enkrat letno in sicer najkasneje do 1. marca leta, za katero se davek odmerja.
- (5) Davek se plačuje v največ treh obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 30. junija leta, za katero se davek odmerja, drugi 31. avgusta in tretji 31. oktobra leta, za katero se davek odmerja, rok za izpolnitev obveznosti posameznega obroka pa je 15 dni.
- (6) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se v primeru, da davek ne presega 30 eurov, davek plača v enem obroku, ki zapade v plačilo najkasneje 30. junija leta, za katero se davek odmerja, z rokom izpolnitve obveznosti 15 dni.

10. člen
(vročanje)

- (1) Odločbe o odmeri davka se vročajo z navadno vročitvijo. Šteje se, da je vročitev opravljena 15. dan od dneva odpreme.
- (2) Odločbe o odmeri davka se lahko zavezancem, ki so pravne osebe, vročajo z elektronsko vročitvijo, skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek¹.
- (3) Zavezanec, ki ni prejel odločbe o odmeri davka do 15. junija tekočega leta, o tem najkasneje do 31. julija tekočega leta obvesti davčni organ. Davčni organ zavezancu iz prejšnjega stavka, ki mu je bila izdana in odpremljena odločba o odmeri davka do 31. maja tekočega leta, vroči dvojnik odločbe o odmeri davka z navadno vročitvijo do 15. avgusta tekočega leta, pri čemer je zapadlost prvega obroka 31. avgust.

11. člen
(uničenje nepremičnine)

Ne glede na določbo 3. in 5. člena tega zakona, se za davčno leto, v katerem je bila nepremičnina zaradi naravne ali druge nesreče, ki je lastnik ni mogel preprečiti, delno ali v celoti uničena in se ob upoštevanju spremenjenega stanja posplošena tržna vrednost zmanjša za več kot 50%, davek na zahtevo davčnega zavezanca odmeri na novo, upošteva spreminjeno posplošeno tržno vrednost nepremičnine v registru nepremičnin in sicer z izdajo nove odločbe, ki nadomesti prejšnjo.

12. člen
(pravna sredstva)

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

(2) Podatek o lastniku in podatke o lastnostih nepremičnine je mogoče urediti oziroma spremeniti v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(3) Na ugotovljeno vrednost nepremičnine je mogoče podati predloge in pripombe v postopku generalnega vrednotenja nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin.

(4) O pritožbah, ki se nanašajo na podatke iz 2. in 3. odstavka tega člena, davčni organ obvesti organ, pristojen za evidentiranje in množično vrednotenje nepremičnin, ki jih šteje kot predlog za spremembo podatkov v registru nepremičnin skladno z zakonom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin in o tem obvesti zavezanca. Podatki, spremenjeni v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin ali s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin, se upoštevajo pri odmeri davka v letu po letu spremembe podatka.

(5) Ne glede na določbe zakona, ki ureja davčni postopek, se za davek na nepremičnine upoštevajo merila za delni ali celotni odpis, povišana za 20 %.

13. člen (konverzija)

(1) Občina lahko z davčnim dolžnikom sklene dogovor o konverziji zapadlega neplačanega davka na nepremičnini v lastniški delež na tej nepremičnini.

(2) Šteje se, da je davek plačan na dan podpisa dogovora iz prejšnjega odstavka tega člena.

14. člen (uporaba drugih predpisov)

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

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen (obveznost izdaje izvršilnih predpisov)

Vlada izda predpis iz tretjega odstavka 6. člena najpozneje v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

16. člen (prehodno obdobje)

(1) Za leto 2014 se davek na nepremičnine odmeri po stopnjah iz prvega in četrtega odstavka 6. člena tega zakona in deli med občine in državo na način, da se občinam zagotovi enak prihodek, kot so ga dosegle iz naslova davka od premoženja, nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest v letu 2012.

(2) Za namene šestega odstavka 6. člena tega zakona se šteje, da je bilo zemljišče, ki se v registru nepremičnin na dan uveljavitve tega zakona vodi kot zemljišče za gradnjo stavb, prvič evidentirano kot zemljišče za gradnjo stavb z dnem uveljavitve tega zakona.

(3) Določba sedmega odstavka 6. člena tega zakona se začne uporabljati v letu po letu vzpostavitve evidence o gradbenih dovoljenjih na podlagi predpisov o graditvi objektov.

(4) Določbe desetega odstavka 6. člena tega zakona se začnejo uporabljati za leto 2015.

(5) Ne glede na drugo točko prvega odstavka 7. člena, se do leta 2015, davek ne plačuje od:

- parcel, ki so kot vodna zemljišča evidentirane v registru nepremičnin,
- parcel, na katerih so v registru nepremičnin označene neevidentirane javne ceste.

17. člen
(začetek evidentiranja podatkov)

Subjekti iz 9. člena zakona morajo prvič poslati podatke v skladu z 9. členom zakona najkasneje do konca januarja leta, v katerem se davek prvič odmeri.

18. člen
(prenehanje veljavnosti predpisov)

Z dnem začetka uporabe tega zakona prenehajo veljati:

1. Zakon o davkih občanov (ZDO, Uradni list RS, št. 8/91, 7/93, 18/96 – ZdavP, 91/98 – ZdavP-C, 117/06 – ZDDD, ZDVP in 24/08 – ZDDKIS);
2. prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 - odločba US, 29/95 - ZPDF, 44/97 - ZSZ) ter predpisi občinski odloki, ki so bili izdani na podlagi VI. poglavja o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč; (št. 44/1997, 67/2002 - ZV-1, 110/2002 - ZUreP-1, 110/2002 - ZGO-1
3. 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - UPB1, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1 (62/10 popr.) in 57/12);
4. 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 in 103/10);
5. IV. poglavje petega dela in I. poglavje sedmega dela Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 117/06, 24/08 – ZDDKIS, 125/08, 20/09 – ZDoh-2D (48/09 popr.), 110/09 (1/10 popr.), 43/10, 97/10, 32/12 in 94/12).

19. člen
(uveljavitev zakona)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Davek se prvič odmeri za leto 2014.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

S tem členom se uvaja obveznost plačevanja davka na nepremičnine kot enotne davčne obveznosti, vezane na lastništvo nepremičnin, katere namen je nadomestiti tri obstoječe dajatve (davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest) z namenom zagotavljanja prihodka občin. S prvim 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 davčni vir.

K 2. členu:

S tem členom je določeno, da se prihodki od davka na nepremičnine delijo na prihodke občine in države. In sicer se načeloma davek na nepremičnine šteje za prihodek občin, državi pa se nameni 50 % prihodka, ki ga predstavlja davek, odmerjen ob upoštevanju osnovnih davčnih stopnje, določeni z zakonom.

Občine se financirajo preko dveh virov. Prvi vir financiranja so lastni viri, ki so namenjeni investicijam in zagotavljanja nadstandarda javnih storitev in dobrin v posamezni občini, drugi vir financiranja pa so dodeljeni viri, ki so namenjeni pokrivanju primerne porabe posamezne občine. Način financiranja izhaja iz Zakona o financiranju občin (ZFO-UPB1, Uradni list RS, št. 32/06, ZFO-1, Uradni list RS št. 123/06, ZFO-1A, Uradni list RS št. 57/08), 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.

Ocenjuje se, da je primerno, da se del prihodka od davka nameni državi za pokrivanje dela stroškov evidentiranja in vrednotenja nepremičnin ter drugih aktivnosti za vzdrževanje potrebne infrastrukture, preostali del prihodka pa je določen tako, da bo zadostoval za pokrivanje stroškov občin. Stopnje davka so namreč določene tako, da se ob navedeni predpostavki delitve prihodkov večini občin ohrani prihodek iz naslova obdavčitve nepremičnin najmanj na sedanji ravni.

Določa se, da mora občina del prihodka od davka nameniti gradnji in vzdrževanju gozdnih cest. Z zakonom se namreč ukinja pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest, njen prihodek pa nadomešča s prihodkom od davka na gozdna zemljišča, katerega prihodek naj bi bil namenjen predvsem za gozdne ceste.

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 okvir državnih meja, torej na celotno območje državne oblasti. 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) uvedena kot večnamenska zbirka podatkov o dejanskem stanju nepremičnin na območju RS. 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 bo v REN vodil 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 podatek o zavezancih in nepremičninah iz svojih lokalnih evidenc.

Pojasniti je tudi potrebno, da je definicija nepremičnine za namene zakona o evidentiranju nepremičnin 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 ali zemljišča s pripadajočimi stavbami.

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. 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.

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 karseda ažurno spreminjali oziroma spreminjali v skladu s spremembami dejanskega stanja. To je še toliko bolj pomembno, ker se prav zaradi zaupanja v podatke uradne evidence, na katere se sklicuje zakon tako pri določitvi davčnega zavezanca, davčne osnove, vrste nepremičnine kot podatkov o nepremičnini, omejuje možnost pritožb na podatke, privzete iz REN.

Z drugim odstavkom tega člena se določa, kdaj za posamezno nepremičnino nastane davčna obveznost. Določa se, da neka nepremičnina postane predmet odmere davka 1. januarja po letu, ko se stavba evidentira v REN. Ta rok je določen z zakonom o evidentiranju nepremičnin, ki ureja, da se stavba lahko evidentira takoj, ko je mogoče izmeriti njeno površino, najkasneje pa v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del ali ob začetku uporabe stavbe. Vsekakor pa je treba stavbo evidentirati za pridobitev hišne številke, saj prijava na naslov brez tega ni mogoča.

K 4. členu:

S tem členom se določa zavezanca za plačilo davka. Načeloma se kot zavezanca določi oseba, ki je kot lastnik evidentirana v registru nepremičnin. 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 po predpisih o evidentiranju nepremičnin 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 Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/06 in 65/07 - odl. US). 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) 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 bo s to aktivnostjo posodobilo precejšnje število podatkov o lastnikih. Prav tako je pričakovati, da se bo zmanjšal delež lastnikov z neznanim ali nepopolnim naslovom ter število nepremičnin brez lastnika. Manjkajoče in nepopolne podatke o lastništvu nepremičnin, ki bodo kot takšni ostali tudi po izvedbi projekta obveščanja lastnikov, bodo Geodetska uprava RS in občine skušale nadomestiti s stalnimi, usklajenimi aktivnostmi. 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 vedno 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).

Določa se, 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 katerega 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. Če v REN-u ni evidentiranega podatka o upravljavcu, je zavezanec za plačilo davka lastnik nepremičnine.

Skladno s pravno naravo finančnega najema (lizinga) in sicer da se ga šteje za prodajo z odloženim plačilom, se za nepremičnine v finančnem najemu kot zavezanca za davek določa lizingojemalca.

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. 94/2008). 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. Torej lahko posplošena tržna vrednost glede na dejanske realizirane cene odstopa za največ +/- 20 %. Da bi določili enakomerno porazdelitev davčnega bremena od tistih z višjimi vrednostmi nepremičnin do tistih z nižjim vrednostmi nepremičnin, se predlaga, da se davčna osnova določi na ravni 100% posplošene tržne vrednosti, ki je nepremičnini, ki je predmet davka, določena REN.

K 6. členu:

S tem členom se določajo davčne stopnje in način določanja davčnih stopenj v posamezni občini. Določeno je, da se davek plačuje glede na vrsto rabe nepremičnine in sicer:

1. Za stavbe in dele stavb s pripadajočimi zemljišči:

- 0,20 % za stanovanjsko rabo,
- 0,70 % za poslovno in industrijsko rabo,
- 0,50 % za drugo rabo (javno, kmetijsko itd.).

2. Za zemljišča:

- 0,50 % za gradnjo stavb (nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo stavb),
- 0,25 % za ostala zemljišča (kmetijska, gozdna, druga zemljišča).

Davčna stopnja za stavbe z javno poslovno rabo znaša 0,50 %, podobno ugodnejšo obdavčitev pa se določa tudi za stavbe za kmetijsko rabo.

Za neželjeno rabo nepremičnin (na primer za stanovanja, ki se ne uporabljajo za trajno bivanje ali so prazna – nerezidenčna stanovanja), za neizkoriščena zemljišča za gradnjo stavb in za neustrezno rabo kmetijskih zemljišč so določene višje davčne stopnje:

- 0,60 % za stavbe in dele stavb z nerezidenčno stanovanjsko rabo,
- 1,50 % za zemljišča z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb,

Za namene zakona se predvideva določitev davčnih stopenj glede na rabo, kot je določena nepremičninam v registru nepremičnin, torej na podlagi modelov in vrste rabe. Za stavbe in dele stavb ter pozidana zemljišča se upošteva njihova dejanska raba, za zemljišča pa njihova namenska oziroma dejanska raba. Razdelitev v skupine določi vlada na predlog ministra, pristojnega za finance.

Kot stanovanjska nepremičnina se opredeli nepremičnina, v kateri ima lastnik oziroma solastnik prijavljeno stalno prebivališče. Olajšava z nižjo davčno stopnjo za tako stanovanje je namenjena ohranjanju nizke obdavčitve za osnovno stanovanje družine oziroma druge ekonomske skupnosti. Kot stanovanjska nepremičnina se šteje tudi stanovanjska nepremičnina, ki jo lastnik na podlagi pogodbe, ki je evidentirana v evidenci trga nepremičnin, kot jo določajo predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin, daje v najem, kar dokaže z evidentiranjem najemnega razmerja v evidenci trga nepremičnin.

Za tim. nerezidenčne stanovanjske nepremičnine, to so tiste, v katerih ne biva lastnik

oziroma solastnik sam ali jih ne daje v evidentiran najem, se davčna stopnja poviša za trikrat in sicer na 0,3 %.

Predlaga se, da se tudi kmetijska in gozdna zemljišča obdavčijo z davkom na nepremičnine. Ocenjuje se, da se s tem oblikuje možni dodatni instrument kmetijske zemljiške in strukturne politike. Za kmetijska zemljišča izven kmetijske rabe (neobdelana ali celo v zaraščanju), se določa trikrat višja davčna stopnja kot dodaten spodbujevalni ukrep povečanja obdelave kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Višji davek, predstavlja takim zemljiščem izven produktivne rabe ali v okviru majhnih neaktivnih kmetij, dodatno breme in spodbudi racionalnejše upravljanje z zemljišči, na primer prek oddajanja v najem ali prodaje in s tem prispeva k izboljšanju velikostne strukture kmetij v Sloveniji, ki je, primerjalno z drugimi evropskimi državami, izrazito neugodna.

Občine lahko stopnje, določene za industrijske nepremičnine, povečajo ali zmanjšajo za največ 50 %, za ostale vrste nepremičnin pa zgolj povečajo za največ 50 %. Za občine, ki iz državnega proračuna prejemajo finančno izravnavo, se omeji pravica do znižanja z zakonom določenih davčnih stopenj. Stopnje se lahko povečajo tudi za nevzdrževane stavbe, ki so določene kot stavbe, starejše od 50 let, za katere v REN ni evidentirane obnove, stavbe, ki jih inšpektor označi za nevarne gradnje, stavbe, ki se ne uporabljajo v skladu z namenom in stavbe za poslovni in industrijski namen, ki se več kot leto dni ne uporabljajo. Predvideva se, da je mogoče tak ukrep uporabiti za nepremičnine, ki jih občine ustrezno označijo v REN. REN je namreč odprta evidenca, ki omogoča evidentiranje drugih podatkov, zato je omogočeno, da občine same sporočajo nekatere podatke o nepremičninah v REN.

Najkasneje do 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, občina določi in javno objavi stopnje na njenem območju. Tako določene in objavljene stopnje bodo veljale tudi v naslednjih odmernih letih, vse do določitve novih stopenj, ki jih bo občina za naslednje odmerno leto objavila do vključno 1. januarja odmernega leta. 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 stopenj, določenih s tem zakonom.

K 7. členu:

S tem členom se določa zelo 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 oprostitve, ki so mednarodno primerljive. Mednarodne primerjave kažejo, da so najpogostejše oprostitve davka na nepremičnine vezane na rabo za javne namene ter za namene mednarodnih subjektov v skladu z mednarodnimi ali bilateralnimi pogodbami. V členu se predlaga, da se davka oprosti le za nepremičnine v uporabi diplomatskih, konzularnih in drugih mednarodnih predstavništav, če tako določajo mednarodne pogodbe, za nepremičnine, ki so javno dobro, ter za varovalne gozdove.

Načelno izhodišče, skladno z opredelitvijo sistema davka na nepremičnine, je, da se tako za potrebe določanja predmeta obdavčitve, zavezanca, kot tudi podatkov o nepremičnini, potrebnih za določitev davčne stopnje ali oprostitve, vedno upoštevajo podatki REN kot javne evidence o teh lastnostih. Tak pristop omogoča administrativno enostavnejšo odmero ter zagotavlja večjo preglednost sistema.

Pojem »javno dobro« je določen v različnih zakonih, med drugim tudi v zakonu o graditvi objektov, kjer je opredeljen pojem grajenega javnega dobra kot zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona, in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi. Grajeno javno dobro državnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javna površina na njih. Grajeno javno dobro lokalnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega

pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno.

Sicer pa je pravna podlaga za zbirni kataster 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), Zakon o urejanju prostora/ZUreP-1/ (Ur.l. RS, št. 110/2002 (8/2003 - popr.), 58/2003 ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP) in zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Ur.l. RS, št. 33/2007), 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010- ZUPUDPP).

Med oprostitev se uvrščajo varovalni gozdovi. To so gozdovi s posebnim namenom varovanja zemljišč pred plazenjem in drugačno obliko erozije, zato v njih ni dopustna gospodarska raba.

Ker se nepremičnine, za katere se priznava oprostitev, lahko določi na podlagi podatkov v REN, je mogoče oprostitev priznati po uradni dolžnosti v postopku odmere. Upoštevajo se podatki o nepremičninah, ki so evidentirani v REN na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja.

K 8. členu:

S tem členom se zavezuje občine in Zavod za gozdove RS, da podatke, potrebne za odmero davka, tekoče sporočajo v REN, skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Za odmero davka se bodo upoštevali podatki po stanju na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja.

K 9. členu:

Ta člen ureja postopek odmere, obveznost in roke posredovanja podatkov iz REN ter način in roke plačevanja davka. Določa namreč, da se davek odmeri enkrat letno za tekoče leto, do 31. maja tekočega leta. Pomembna je določba tretjega odstavka, ki določa, da se davek odmeri na podlagi podatkov o nepremičninah, o lastnikih nepremičnin in o posplošeni tržni vrednosti, kar daje podlago za ureditev omejitve razlogov za pritožbo na te podatke. Taka rešitev tudi jasno pove zavezancem, da morajo poskrbeti za pravilnost teh podatkov v letu pred letom odmere, saj jih kasneje za tekoče leto za namene odmere davka ne bodo mogli več popraviti.

Določba tudi ureja, da se davek odmeri na podlagi podatkov o nepremičninah, kot so evidentirane v registru nepremičnin, kar omogoča, da se davčne stopnje pripišejo posameznim rabam, oziroma v primeru, kadar je eni nepremičnini pripisanih več vrst 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.

Določeno je, da se davke plačuje v največ treh obrokih, pri čemer se v primeru, da davek ne presega 30 eurov, davek plača v enem obroku.

K 10. členu:

Po splošni ureditvi vročanja v Zakonu o davčnem postopku (ZdavP-2, Uradni list RS, št.117/06, 24/08 – ZDDKIS, 125/08 – ZdavP-2A, 20/09 – ZDoh-2D, 47/09 – odločba US, 48/09(popr.), 110/09 – ZdavP-2B (1/10 popr.), 43/10 – ZdavP-2C, 97/10 – ZdavP-2D) v nadaljnjem besedilu: ZDavP-2), je potrebno odločbe, s katerimi je določeno obročno plačevanje, vročati z osebno vročitvijo. Obveznosti iz davka na nepremičnine se plačuje v največ treh obrokih, 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. Ta domneva je neizpodbojna, od tega dne dalje 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 elektronskega vročanja za pravne osebe. Elektronska vročitev 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.

Obenem se predlaga, da v primeru, ko zavezanec ni prejel odločbe o odmeri davka do vključno 15. junija tekočega leta, o tem obvesti davčni organ najkasneje do 31. julija tega leta. Ta pa mu kljub temu, da je bila zavezancu izdana in odpremljena odločba o odmeri davka, vroči dvojniki odločbe o odmeri davka z navadno vročitvijo do 15. avgusta tekočega leta, pri čemer se zapadlost obveznosti premakne na 31. avgust.

K 11. členu:

Kot posebnost v zvezi z možnim zmanjšanjem ali celo neodmero davka se določa, da se lahko v primeru, da med letom pride do popolnega ali delnega uničenja nepremičnine in se posplošena vrednost nepremičnine s tem zniža za vsaj 50%, na zahtevo zavezanca davek ne odmeri ali se odmeri od nižje osnove (če je do uničenja prišlo pred izdajo odmerne odločbe). V ta namen se izda nova odločba, ki nadomesti prejšnjo.

K 12. členu:

S to določbo se določa pravno sredstvo – pritožba na odločbo o odmeri davka na nepremičnine. In sicer se napotuje, da je pritožbo mogoče podati na odločbo v skladu s postopki, kot so določeni z zakonom, ki ureja davčni postopek.

Določba tudi pojasnjuje, da imajo zavezanci možnost urejati ali spreminjati podatke o lastniku in podatke o lastnostih nepremičnin po Zakonu o evidentiranju nepremičnin, ter podatke o posplošeni tržni vrednosti v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin. Sprememba teh podatkov se upošteva pri odmeri davka v naslednjem davčnem letu. Za

odmero davka se namreč upoštevajo podatki, kot so evidentirani v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta odmere davka.

Davčni organ za odmero davka ugotavlja dejansko stanje na podlagi podatkov iz uradnih evidenc. Tako davčni organ pridobiva podatke o lastnikih in o lastnostih nepremičnin ter podatek o posplošeni tržni vrednosti iz registra nepremičnin, ki je uradna evidenca.

Za uradno evidenco se šteje evidenca, ki je bila vzpostavljena na podlagi zakona, podzakonskega predpisa ali splošnega akta, izdanega za izvrševanje javnih pooblastil. Državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti ter nosilci javnih pooblastil v zvezi z nalogami, ki jih opravljajo, vodijo o pravno pomembnih dejstvih uradne evidence. Uradne evidence so vzpostavljene za namene vodenja postopkov oz. za odločanje v upravnih zadevah. Zakon o varstvu osebnih podatkov določa, da morajo biti osebni podatki, ki se obdelujejo, točni in ažurni.

V skladu s prvim odstavkom 96. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: ZEN) je register nepremičnin večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin. Po drugem odstavku tega člena se v registru nepremičnin določijo nepremičnine iz 2. člena tega zakona (ki opredeljuje pojem nepremičnine) in evidentirajo podatki o dejanskem stanju teh nepremičnin. Če geodetska uprava ugotovi, da podatki o nepremičninah, evidentirani v registru nepremičnin, ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi z metodami in tehnikami inventarizacije prostora. Če je treba pridobiti druge podatke o nepremičninah, ki jih določa drug predpis, jih lahko pridobi z vprašalniki, ali z metodami in tehnikami inventarizacije prostora.

Na podlagi navedenega ima Geodetska uprava RS pravne podlage pa tudi možnost in obveznost v registru nepremičnin ugotoviti dejansko stanje nepremičnin, zato je ustrezno, da davčni organ pri odmeri davka na nepremičnine upošteva te podatke kot podatke iz uradne evidence.

Predlaga se, da bi o pritožbah, ki se bodo glasile na podatke o lastniku in podatke o lastnostih nepremičnin ali na podatke o posplošeni tržni vrednosti, davčni organ obvestil organ, pristojen za množično vrednotenje nepremičnin, slednji pa bi takšno obvestilo štel kot predlog za spremembo podatkov v registru nepremičnin skladno z zakonom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin. O posredovanju pritožbe bi davčni organ obvestil tudi davčnega zavezanca. To bi za zavezanca pomenilo odstranitev administrativne ovire, saj mu ne bi bilo potrebno vlagati posebnega predloga za spremembo podatkov v registru nepremičnin.

Posledično bo v primeru, da bo davčni zavezanec izpodbijal odločbo zaradi podatkov o posplošeni tržni vrednosti ali lastniku in lastnostih nepremičnin, davčni organ z odločbo zavrnil pritožbo, če so bili podatki o lastniku in lastnostih nepremičnin, na katerih temelji odločba, skladni s podatki iz registra nepremičnin na dan 1. januarja odmerne leta.

Kot podatek o lastniku nepremičnine se v registru nepremičnin evidentira podatek iz zemljiškega katastra, ali podatek o lastniku stavbe ali dela stavbe iz katastra stavbe, ali podatki iz javnih ali drugih zbirk podatkov oziroma na podlagi terenskega ogleda. (99. člen ZEN), zato lahko davčni zavezanec zahteva spremembo podatkov v uradni evidenci po predpisih, ki urejajo vodenje te uradne evidence.

Prav tako bo moral lastnik nepremičnine urediti podatke o nepremičninah v registru nepremičnin.

Postopek dajanja pripomb in predlogov k modelom vrednotenja nepremičnin v povezavi z vrednotenjem posamezne nepremičnine je mogoče v fazi tim. generalnega vrednotenja dajati v skladu z določbo 10. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Posredno pa je

na vrednost nepremičnine tudi v obdobju med generalnimi vrednotenji mogoče vplivati z ustrezno spremembo podatkov o nepremičnini, ki vplivajo na izračun njene posplošene tržne vrednosti.

Za primere, ko se predlogi lastnikov nepremičnin za spremembo podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin ne bodo upoštevali, lastniki pa bodo spremembo podatka dosegli skozi pritožbeni postopke v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin, Zakon o davčnem postopku ureja, da je mogoče v takih primerih odločbe o odmeri davka za leta, v katerih bi se moral upoštevati spremenjeni podatek, razveljaviti in nadomestiti z novimi nadomestnimi odločbami, zavezancu pa morebitni preveč plačan davek vrniti.

Ne glede na navedeno pa se lahko v primeru, da bi plačilo davčne obveznosti lahko ogrozilo preživljanje davčnega zavezanca in njegovih družinskih članov, z vlogo na davčni organ uveljavi odlog, obročno plačilo ali delni ali celoten odpis davka pod pogoji, kot jih določajo predpisi o davčnem postopku, s tem da se predlaga, da se za delni ali celotni dopis merila, kot jih določa davčni postopek, za davek na nepremičnine povišajo za 20 %.

Torej bo mogoče za davek na nepremičnine uveljaviti:

(1) delni odpis v primeru, ko mesečni dohodki na družinskega člana ne bodo presegli 72 % minimalne plače po zakonu, ki ureja min plačo (748,10 eurov/mesec) in obveznosti ne bo mogoče delno ali v celoti plačati iz dohodkov, premoženja in prihrankov zavezanca in njegovih družinskih članov,

(2) celotni odpis v primeru, ko mesečni dohodki na družinskega člana ne bodo presegli 1,2 kratnika osnovnega zneska minimalnega dohodka po zakonu, ki ureja socialno varstvo in obveznosti ni mogoče delno ali v celoti plačati iz premoženja in prihrankov zavezanca in njegovih družinskih članov.

S tem se omili možni razkorak med vrednostjo nepremičnine oziroma davčno osnovo in višino davka ter dohodkom oziroma sposobnostjo plačila davka na drugi strani, ki nista vedno v sorazmerju.

K 13. členu:

Določba dopušča možnost, da se lastnik nepremičnine in občina dogovorita, da se dolg poplača v obliki vzpostavitve lastniškega deleža občine na nepremičnini z davčnim dolgom (konverzija).

K 14. členu:

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

K 15. členu:

S tem členom se določajo roki za izdajo podzakonskih predpisov.

K 16. členu:

Prehodno se za leto 2014 določa, da se davek odmeri po zakonsko določenih stopnjah, občinam pa zagotovi enake prihodke kot v letu 2012. Razlika prihodkov se nameni državi. To pomeni, da se bodo določbe, ki občinam omogočajo povišanje ali znižanje stopnje, začele uporabljati šele z letom 2015, kar daje občinam na razpolago nekaj več časa za izvedbo analiz za določitev primernih davčnih stopenj, obenem pa občinam v večini primerov zagotovi vsaj enake prihodke iz obdavčitve, kot so jih imele iz nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč in davka od premoženja.

Ureja se tudi prehodno obdobje za izvajanje določbe desetega odstavka 6. člena. Izvajanje te določbe zahteva vzpostavljeno evidenco upravnih aktov (gradbenih dovoljenj) in vodenje časovnih sprememb v planskih kategorijah, pripisanih posameznim zemljiščem. Register nepremičnin zaenkrat ne omogoča sledenje spremembam podatkov v času, oziroma bo to aktivnost začel izvajati šele zaradi zahtev tega zakona. Zato je mogoče začeti slediti časovnim spremembam planskih aktov šele po uveljavitvi tega zakona, oziroma po evidence gradbenih dovoljenj, ki bo prav tako morala zaživeti zaradi zahtev tega zakona. Zato se določa, da se določbi prvih dveh stavkov desetega odstavka 6. člena zakona začnejo izvajati šele po preteku treh let po uveljavitvi zakona, torej leta 2016..

Podobno velja za določbo petnajstega odstavka 6. člena, ki določa, da lahko občina poveča davčno stopnjo za 50 % za stavbo, ki se ne uporablja skladno z namenom. Namen je razviden iz gradbenega, predvsem za iz uporabnega dovoljenja. Ker tudi evidenca uporabnih dovoljenj ni ustrezno vzpostavljena, se določa, da se bo lahko začelo izvajati to določbo šele za nove stavbe, ki bodo zgrajene po uveljavitvi zakona, ko naj bi se tudi začela sistematično voditi evidenca upravnih aktov, kamor se štejejo tudi uporabna dovoljenja.

Določa se, da bodo občine lahko začele uporabljati možnost za povečanje ali zmanjšanje davčnih stopenj šele po preteku prehodnega obdobja za stanovanjske nepremičnine, torej šele za leto 2015. Ob predpostavki, da bi za leto 2015 vse občine polno izkoristile možnost povečanja davčnih stopenj za 50 %, bi se prihodki od davka na nepremičnine, glede na sedanji obseg obdavčitve, povišali za 2,8 krat in to za stanovanjske nepremičnine za več kot 4 krat, za poslovne in industrijske nepremičnine pa za okoli 1,7 krat. Le še 6 občin bi imelo v povprečju nižjo obdavčitev posamezne stanovanjske nepremičnine kot v starem sistemu.

Posebej je prehodna rešitev vzpostavljena za nepremičnine, ki so javno dobro. Javno dobro se mora v skladu s predpisi evidentirati v zemljiški knjigi. Lastniki oziroma upravljavci javnega dobra, ki se določi na podlagi različnih resornih predpisov, so dolžni izvesti evidentiranje. Dokler se ne evidentira vse javno dobro v zemljiški knjigi oziroma najkasneje do leta 2015 (s čimer se zavezancem za evidentiranje določi skrajni rok za izvedbo tega postopka) se kot najpomembnejši del javnega dobra iz obdavčitve izvzamejo vsa vodna zemljišča in vse parcele, na katerih Geodetska uprava iz razpoložljivih podatkov označi neevidentirane javne ceste.

K 17. členu:

Urejajo se datumi za začetek poročanja podatkov, potrebnih za odmero davka.

K 18. 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.

K 19. členu:

Določa se, da zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, davek pa se prvič odmeri po novem za leto 2013.

Priloga: Predlog razvrstitve vrst nepremičnin v skupine vrst nepremičnin (6. člen) na podlagi Šifranta dejanske rabe (GURS) – za uredbo vlade:

Med **nepremičnine s stanovanjsko rabo** so uvrščene naslednje nepremičnine:

1110001	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem (stanovanje v samostojni hiši, stanovanje v vili, stanovanje v atrijski hiši, stanovanje v kmečki hiši, stanovanje v podeželski hiši, stanovanje v počitniški hišici, zidanica, v kateri je več kot polovica površine namenjena za stanovanje, drugi podobni deli stavbe)
1110002	Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod) (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)
1110003	Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod) (stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši)
1121001	Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema (stanovanje v samostojni hiši, drugi podobni deli stavbe)
1121002	Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)
1121003	Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši)
1122101	Stanovanje v stavbi z več stanovanji (stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanj)
1122102	Stanovanje v stavbi z več stanovanji (stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanj)
1122103	Stanovanje v stavbi z več stanovanji (stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji)
1122104	Stanovanje v stavbi z več stanovanji (stanovanje v stavbi z več kot petdeset stanovanji)

Med **nepremičnine s poslovno rabo** so uvrščene naslednje:

1211101	Hotelski ali podoben del stavbe za kratkotrajno nastanitev (,hotel, motel)
1211102	Apartma
1211103	Penzion, gostišče, drugi podobni deli stavbe)
1211201	Deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače (bife, gostilna, kiosk (površina < 15 m ²), vinotoč-če prodajajo vino)
1211202	Deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače (restavracija, točilnica, bar, drugi podobni deli stavbe (površina > 15 m ²))
1212001	Drug gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev (bungalov, mladinsko prenočišče, planinska kočica, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za namestitve, lovski dom)
1212002	Sanitarje v počitniških kampih
1220101	Javna uprava - pisarne in poslovni prostori državnih organov lokalnih skupnosti, namenjeni lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami. (sodišče, parlament, policijska postaja, prostori krajevnih uradov, prostori občin, prostori državnih organov, drugi podobni deli stavbe)
1220201	Banka, pošta, zavarovalnica - pisarne in poslovni prostori, namenjeni poslovanju in poslovanju s strankami (banka, pošta, zavarovalnica, drugi podobni deli stavbe)
1220301	Drug upravni in pisarniški del stavbe (pisarne in poslovni prostori, namenjeni poslovanju podjetij ter konferencam, kongresom, drugi podobni deli stavbe)
1220302	Veleposlaništva in konzularna predstavništva
1230101	Trgovski del stavbe (nakupovalni center, trgovski center, veleblagovnica, drugi

	podobni deli stavbe)
1230102	Trgovski del stavbe (pokrita tržnica)
1230103	Trgovski del stavbe (avtosalon)
1230104	Trgovski del stavbe (butik, lekarna, optika, prodajna galerija, samostojna prodajalna, zlatarna, drugi podobni deli stavbe)
1230105	Trgovski del stavbe (druge prodajalne izdelkov, polizdelkov, materiala idr.)
1230106	Trgovski del stavbe (prodajni prosto stoječi nepremični kiosk površina < 15 m2)
1230107	Trgovski del stavbe (prodajni prosto stoječi nepremični kiosk površina > 15 m2)
1230201	Sejemska dvorana, razstavišče (razstavišče, samostojna sejmišča, sejemska dvorana, drugi podobni deli stavbe)
1241001	Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezani deli stavbe (luka z njo povezan del stavbe, marina z njo povezan del stavbe)
1241002	Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezani deli stavbe (vlečniška naprava, žičniška naprava)
1241003	Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezani deli stavbe (letališče (stavbe in terminali na letališčih), železniška postaja (stavbe in terminali na železniških postajah), avtobusna postaja (stavbe in terminali na avtobusnih postajah), pristanišče in z njim povezan del stavbe)
1241004	Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezani deli stavbe (kontrolni stolp za vodenje zračnega prometa, center za iskanje in reševanje zrakoplovov, letalski informacijski center)
1241005	Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezani deli stavbe (radijski oddajniki, televizijski oddajniki, telekomunikacijski oddajniški center, telefonska centrala, javna telefonska govorilnica, svetilnik in druge signalizacije, radarske in drug podoben radio-navigacijski del stavbe)
1241006	Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezani deli stavbe (letališki hanger, cestna vzdrževalna baza, remiza za lokomotive, vagone in tramvaje)
1242002	Garaža (garaža v garažni hiši)

Med **nepremičnine z industrijsko rabo** so uvrščene naslednje nepremičnine:

1251001	Industrijski del stavbe (stavbe za proizvodnjo, delavnica, klavnica, pivovarna, montažna hala, tovarna, avtomehanika, drugi podobni deli stavbe, večja industrijska žaga)
1251002	Industrijski del stavbe (hidroelektrarna, termoelektrarna, nuklearna elektrarna, elektrarna na veter, elektrarna na plin)
1251003	Industrijski del stavbe (proizvodnja mavca, proizvodnja cementa, proizvodnja opeke, proizvodnja strešnikov, drugi podobni deli stavbe)
1251004	Industrijski del stavbe (pridobivanje, predelavo radioaktivnih snovi)
1251005	Industrijski del stavbe (sežigalnica odpadkov)
1251006	Industrijski del stavbe (proizvodnja v kemični in petrokemični tovarni ali rafineriji)
1251007	Industrijski del stavbe (terminal za ogljikovodike, terminal za utekočinjen zemeljski plin)
1251008	Industrijski del stavbe (koksarna, plinarna)
1251009	Industrijski del stavbe (plavž, valjarna, topilnica)
1252001	Rezervoar, silos ali skladišče (rezervoarji > 5m ³ , cisterne za tekočine in pline, žitni silosi, silosi za cement in suhe snovi, vodohrami)
1252002	Rezervoar, silos ali skladišče (pokrite skladiščne površine)
1252003	Rezervoar, silos ali skladišče (hladilnice, specializirana skladišča)
1274011	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (stavbe in objekti za

pridobivanje in izkoriščanje mineralnih snovi: naftna ter plinska polja, premogovniki, rudniki barvnih kovin kamnolomi, kjer se lomijo kamnine za nadaljnjo kamnoseško obdelavo, kamnolomi, kjer se odkopavajo ter drobijo kamnine za uporabo v gradbeništvu, peskokopi ali separacije, kjer se odkopava pesek za uporabo v gradbeništvu, glinokopi, kjer se odkopava glina za nadaljnjo predelavo v gradbene materiale)

Med **kmetijska gospodarska poslopja** (izenačiti s poslovno rabo?) so uvrščene naslednje nepremičnine:

- 1271101 Del stavbe za rastlinsko pridelavo (rastlinjak za vrtnine, rastlinjak za okrasne rastline, pokrita drevesnica, drugi podobni deli stavbe – npr. gojišča gob)
- 1271201 Del stavbe za rejo živali (farmska reja živali, perutninska reja, prašičereja, kobilarna, drugi podobni deli stavbe za farmsko rejo živali)
- 1271202 Del stavbe za rejo živali (hlev, svinjak, staja, drugi podobni deli stavbe za domačo rejo živali)
- 1271203 Del stavbe za rejo živali (čebelnjak)
- 1271301 Del stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silos, kašča, koruznjak, senik, kozolec, drugi deli stavbe za spravilo pridelka); deli stavbe za predelavo lastnih pridelkov (sirarna, in podobno, mlin)
- 1271301 Del stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silos, kašča, koruznjak, senik, skedenj, kozolec, mlin, podoben deli stavbe za spravilo izdelka)
- 1271302 Del stavbe za spravilo pridelka (klet, vinska klet, vinski hram, zidanica)
- 1271401 Drug nestanovanjski kmetijski deli stavbe (vinotoč, če se v njem ne vrši prodaja vina, manjša žaga na kmetiji, gnojišče, zbiralnica mleka, deli stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (kolnice, lope in podobno, drvarnica)

Med **druge nepremičnine** se uvrščajo:

1122201	Oskrbovane stanovanje (oskrbovano stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe) in je na razpolago vsa potrebna oskrba)
1130001	Bivalna enota v stavbi za posebne namene (dijaški in študentski dom, internat, delavski dom, dom za odvajanje od odvisnosti, župnišče, begunski center, prehodni dom za tujce, materinski dom, zavetišče, drugi podobni deli stavbe)
1242001	Garaža (samostoječa garaža, vrstna garaža)
1242003	Garaža (pokrito parkirišče)
1242004	Garaža (čolnarna, kolesarnica, in podobno)
1242005	Garaža (gasilski dom)
1261001	Deli stavbe za kulturo in razvedrilo (kinodvorana, koncertna dvorana, operna hiša, gledališče, dvorana za družabne prireditve, drugi podobni deli stavbe)
1261002	Deli stavbe za kulturo in razvedrilo (igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka, glasbeni paviljon, drugi podobni deli stavbe)
1261003	Deli stavbe za kulturo in razvedrilo (paviljon, deli stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih)
1262001	Muzej ali knjižnica (muzej, umetniška galerija, knjižnica, hramba arhivskih gradiv, drugi podobni deli stavbe)
1263001	Deli stavbe za izobraževanje ali znanstvenoraziskovalno delo (deli stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje, vrtec, osnovna šola, srednja šola, gimnazija, jasli, deli stavbe za poklicno izobraževanje, deli stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje, drugi podobni deli stavbe)
1263002	Deli stavbe za izobraževanje ali znanstvenoraziskovalno delo (deli stavbe za neinstitucionalno izobraževanje)
1263003	Deli stavbe za izobraževanje ali znanstvenoraziskovalno delo (deli stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, inštitut, raziskovalni laboratorij, vremenska postaja, observatorij, drugi podobni deli stavbe)

1263004	Del stavbe za izobraževanje ali znanstvenoraziskovalno delo (del stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami)
1264001	Del stavbe za zdravstvo (del stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, bolnišnice, psihiatrična bolnišnica, bolnišnica v vzgojnem domu, zaporu, vojaška bolnišnica, porodnišnica, dom za dolgotrajnejše zdravljenje in nego, del stavbe za rehabilitacijo, del stavbe za transfuzijo krvi)
1264002	Del stavbe za zdravstvo (klinika, sanatorij, dispanzer, ambulanta, drugi podobni deli stavbe)
1264003	Del stavbe za zdravstvo (zdraviliški del stavbe (zdravilišče))
1264004	Del stavbe za zdravstvo (veterinarska klinika)
1264005	Del stavbe za zdravstvo (veterinarska ambulanta, sanatorij za živali, del stavbe za kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe, drugi podobni deli stavbe)
1265001	Športna dvorana (dvoranska košarkarska in teniška igrišča, dvoranski plavalni zimski bazen, telovadnica, dvoransko drsališče, drugi podobni deli stavbe skupaj s tuši, slačilnicami, garderobami.)
1265002	Športna dvorana (pokrit prireditveni prostor, prostor za šport z napihljivo konstrukcijo, prostor za šport z montažno konstrukcijo)
1272101	Del stavbe za opravljanje verskih obredov (cerkev, kapela, mošeja, sinagog, molilnica, drugi podobni deli stavbe)
1272102	Del stavbe za opravljanje verskih obredov (verska znamenja, kapelica)
1272103	Prostori za pastoralno dejavnost (učilnice, domovi za duhovne vaje in podobno)
1272201	Pokopališki del stavbe ali spremljajoči del stavbe (krematorij, mrliška vežica ter spremljajoči deli stavb)
1274001	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (prevzgojni dom, zapor, vojašnica, raba za nastanitev policistov, gasilcev)
1274002	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (nadstrešnica za potnike na avtobusni postaji in drugih postajališčih, javne sanitarije, drugi podobni deli stavbe)
1274003	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (senčnica (uta), rezervator (rezervoar za utekočinjeni naftni plin do 5 m ³), mešana klet, stavba tehnicne vozil, vratarnica, podstrešje)
1274004	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (cestninska postaja)
1274005	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (zaklonišče)
1274006	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (transformator, transformatorska postaja)
1274007	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (vodni stolp)
1274008	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (vodno zajetje, vodno črpališče)
1274009	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (čistilna naprava)
1274012	Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (kotlovnica, kurilnica)

- druga zemljišča
- 13 skupni prostori