



101 Uradni list RS, št. 101/2013

z dne 9. 12. 2013

**3676.** Zakon o davku na nepremičnine (ZDavNepr), Stran 11126.

Na podlagi druge alineje prvega odstavka 107. člena in prvega odstavka 91. člena Ustave Republike Slovenije izdajam

## **U K A Z**

### **o razglasitvi Zakona o davku na nepremičnine (ZDavNepr)**

Razlašam Zakon o davku na nepremičnine (ZDavNepr), ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije na seji dne 29. novembra 2013.

Št. 003-02-10/2013-3

Ljubljana, dne 9. decembra 2013

Borut Pahor l.r.  
Predsednik  
Republike Slovenije

## **Z A K O N**

### **O DAVKU NA NEPREMIČNINE (ZDavNepr)**

#### **1. člen**

(vsebina zakona)

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

#### **2. člen**

(pripadnost davka)

Prihodki od davka pripadajo proračunom občin in proračunu Republike Slovenije.

### 3. člen

#### (predmet obdavčitve)

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

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

### 4. člen

#### (davčni zavezanec)

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

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

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

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

(5) Davčni zavezanec za nepremičnine ali dele nepremičnin, ki so v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin namenjene opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije (nepremičnine, vrednotene z modelom vrednotenja PNE), izkoriščanju mineralnih surovin (nepremičnine, vrednotene z modelom vrednotenja PNM), opravljanju pristaniške dejavnosti (nepremičnine, vrednotene z modelom vrednotenja PNP), dejavnosti bencinskih servisov (nepremičnine, vrednotene z modelom vrednotenja PNB) in letališke dejavnosti (nepremičnine, ki se kot take označijo v registru nepremičnin) je oseba, ki nepremičnino ali njen del uporablja v okviru svoje dejavnosti.

(6) V primeru, ko nepremičnina v lasti Republike Slovenije ali občine nima določenega upravljavca v skladu s četrtem odstavkom tega člena ali davčni zavezanec ni določen v skladu s prejšnjim odstavkom, je davčni zavezanec država ali občina.

(7) Za nepremičnine, ki so v solastnini oziroma skupni lastnini članov agrarne skupnosti, je v primeru, ko predsednik agrarne skupnosti to sporoči upravni enoti, davčni zavezanec agrarna skupnost.

(8) Ne glede na prvi odstavek tega člena je davčni zavezanec:

– za nepremičnine v finančnem najemu fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, v evidenci trga nepremičnin evidentirana kot lizingojemalec,

– za nepremičnine, na katerih je v zemljiško knjigo, skladno z določbami zakona, ki ureja stvarnopravna razmerja, vpisana osebna služnost na celotni nepremičnini, fizična ali pravna oseba, imetnik osebne služnosti,

– za denacionalizirane stanovanjske nepremičnine, oddane v neprofitni najem najemnikom – prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na podlagi upravne ali sodne odločbe, fizična ali pravna oseba, ki je v evidenci trga nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, evidentirana kot najemnik.

(9) Davčni zavezanci morajo na način, kot je določen s predpisi o evidentiranju nepremičnin, v registru nepremičnin zagotavljati popolne in pravilne podatke o lastniku, uporabniku, najemniku in upravljavcu nepremičnine, podatke o legi in obliki, površini, dejanski rabi ter o drugih podatkih o nepremičninah, ki se zagotavljajo z vprašalnikom registra nepremičnin.

## 5. člen

### (davčna osnova)

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

## 6. člen

### (davčne stopnje)

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

(2) Davčne stopnje znašajo:

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

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

2. za zemljišča brez stavb:

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

(3) Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje nepremičnina, ki se v skladu s seznamom iz Priloge I tega zakona po modelu in šifri dejanske rabe uvršča med stanovanjske nepremičnine in ima v njej na dan 1. januarja leta, za

katero se davek odmerja, zavezanec prijavljeno stalno prebivališče, oziroma zavezanec, ki ni državljan Republike Slovenije, prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Če ima nepremičnino v lasti več solastnikov oziroma skupnih lastnikov, se za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino šteje delež nepremičnine solastnika oziroma idealni delež skupnega lastnika, ki ima na njej prijavljeno stalno prebivališče. Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje tudi nepremičnina, v kateri je v letu pred letom, za katerega se davek odmerja, v evidenci trga nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, najmanj šest mesecev evidentiran najemni pravni posel neprofitne oddaje ali oddajanje na prostem trgu. Vse ostale stanovanjske nepremičnine se štejejo za nerezidenčne.

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

(5) Občina lahko v skladu z merili svoje prostorske in ekonomske politike davčne stopnje, določene v drugem in četrtem odstavku tega člena, v delu, ki pripada občini, poveča ali zmanjša za največ 50 %.

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

(7) Ne glede na peti odstavek tega člena občina za nelegalne gradnje davčnih stopenj ne sme povečati ali zmanjšati, davčnih stopenj za kmetijska in gozdna zemljišča, druge stavbe, ki so stavbe za javno rabo ter za nepremičnine za namene obrambe, pa ne sme povečati. Kot nepremičnine za namene obrambe se štejejo nepremičnine ali deli nepremičnin, ki so kot take v skladu s predpisi, ki urejajo določanje objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, evidentirane v registru nepremičnin.

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

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

(9) Občina spremembe davčnih stopenj za nepremičnine na njenem območju določi z odlokom in javno objavi do 31. decembra leta pred letom, za katero se davek odmerja. Občinski odlok, ki ga občina objavi po datumu, določenem v prejšnjem stavku, se upošteva pri odmeri davka v letu po letu objave odloka. Spremembe davčnih stopenj se določijo v odstotkih na največ tri decimalke natančno.

(10) Geodetska uprava najkasneje do 15. januarja leta, za katero se davek odmerja, občinam pošlje podatke o identifikatorjih vseh nepremičnin, določenih v registru nepremičnin na njihovem območju po stanju na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, ki jim občine pripišejo podatek o spremembi davčne stopnje. Tako dopolnjene podatke občine vrnejo geodetski upravi najkasneje do 1. februarja leta, za katero se davek odmerja.

(11) Davčne stopnje, določene v skladu z devetim odstavkom tega člena, veljajo tudi za odmere v naslednjih letih, dokler občina na način iz devetega in desetega odstavka tega člena ne določi in objavi novih stopenj ali se te ne razveljavijo.

## 7. člen

### (obdavčitev nelegalnih gradenj)

(1) Za nepremičnine, ki so nelegalne gradnje, se za rezidenčne stanovanjske nepremičnine davčna stopnja določi v višini 0,5 %, za druge vrste nepremičnin pa po vrstah nepremičnin davčne stopnje iz drugega in četrtega odstavka 6. člena tega zakona povišajo za trikrat. Davčne stopnje se določijo v odstotkih na tri decimalna mesta natančno.

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

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

## 8. člen

**(oprostitve)**

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

1. v lasti tujih držav in ki jih te uporabljajo za namene opravljanja dejavnosti diplomatskega predstavništva ali konzulata v Republiki Sloveniji, razen če tuja država ne nudi oprostitve davka na nepremičnine ali sorodnega davka za nepremičnine v lasti Republike Slovenije, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti diplomatskega predstavništva ali konzulata (vzajemnost), kar ugotavlja ministrstvo, pristojno za zunanje zadeve;

2. v lasti mednarodnih organizacij ali predstavništev mednarodnih organizacij in jih te uporabljajo za opravljanje dejavnosti v Republiki Sloveniji, če so oproščene plačila davka v skladu z mednarodnimi pogodbami, ki obvezujejo Republiko Slovenijo;

3. v lasti institucij EU v Republiki Sloveniji in se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti, če so oproščeni plačila davka v skladu z mednarodnimi pogodbami, ki obvezujejo Republiko Slovenijo;

4. v lasti humanitarnih organizacij, ki imajo tak status po zakonu, ki ureja humanitarne organizacije,

5. javno dobro, razen nepremičnin oziroma njihovih delov, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanju mineralnih surovin, opravljanju pristaniške dejavnosti, letališke dejavnosti in dejavnosti bencinskih servisov;

6. kulturni spomeniki po predpisih, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, ki niso arheološka najdišča, naselbinski spomeniki in zavarovana kulturna krajina oziroma ki niso stanovanjske, poslovne, industrijske ali energetske nepremičnine ali kmetijske stavbe v skladu s tem zakonom;

7. sakralni objekti v skladu s seznamom iz Priloge I, ki so v lasti registriranih verskih skupnosti ali njihovih sestavnih delov;

8. varovalni gozdovi, gozdni rezervati in gozdovi s posebnim namenom brez ukrepanja;

9. neplodna zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 in 6000.

(2) Oprostitev se priznajo po uradni dolžnosti na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so evidentirani v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, razen za nepremičnine v lasti humanitarnih organizacij, za katere oprostitve prizna davčni organ ob odmeri davka na podlagi razvida humanitarnih organizacij pri ministrstvu, pristojnem za zdravstveno varstvo in ministrstvu, pristojnem za socialno varstvo.

(3) Oprostitev za javno dobro iz 5. točke prvega odstavka tega člena, ki ni evidentirano v zemljiški knjigi, se upošteva:

– z zmanjšanjem davčne osnove za delež površine zemljišč pod kategoriziranimi cestami, gozdnimi cestami in železnicami, določen na podlagi zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture ali banke cestnih podatkov pri ministrstvu, pristojnemu za infrastrukturo;

– z zmanjšanjem davčne osnove za delež površine zemljišč, ki so v registru nepremičnin evidentirana z dejansko rabo vodna zemljišča.

**9. člen****(delitev davka)**

Prihodki od davka se delijo:

– proračunom občin, od davka za nepremičnine na njihovem območju, v višini 50 % od davka, odmerjenega ob upoštevanju davčnih stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena in prvega odstavka 7. člena tega zakona ter povečanj oziroma zmanjšanj v skladu s petim, šestim in sedmim odstavkom 6. člena tega zakona, razen davka, odmerjenega od gozdnih zemljišč v delu, ki pripada občinam, ki se nakazuje na poseben podračun proračuna države in nameni občinam za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih,

– proračunu Republike Slovenije, v višini 50 % od davka, odmerjenega ob upoštevanju davčnih stopenj iz drugega in

četrtega odstavka 6. člena in prvega odstavka 7. člena tega zakona.

## 10. člen

### (odmera davka)

(1) Davek se odmerja od davčne osnove, določene v skladu s 5. členom tega zakona, po davčnih stopnjah, določenih v skladu s 6. in 7. členom tega zakona.

(2) Davek odmeri davčni organ z odločbo, ki jo izda po uradni dolžnosti najkasneje do 15. aprila leta, za katero se davek odmerja.

(3) Odmera davka se opravi na podlagi podatkov o nepremičninah, o osebah, ki so določene kot davčni zavezanci skladno s 4. členom tega zakona in o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin, kot so evidentirani v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin, ter podatkov o oprostivah v skladu z 8. členom tega zakona.

(4) Za nepremičnine, za katere se v letu pred letom odmere v registru nepremičnin evidentira podatek o letu, v katerem so bili izpolnjeni pogoji za določitev nepremičnine, se davek odmeri za vsako leto, ko je nepremičnina izpolnjevala pogoje za določitev v registru nepremičnin in je bila v lasti lastnika, evidentiranega v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja. Davek se odmeri z upoštevanjem stopenj, kot so za nepremično veljale v posameznem letu največ za preteklih pet let.

(5) Ne glede na 6. člen tega zakona se davek za kmetijsko zemljišče, na katerem ni evidentirana dejanska raba s šifro 1160, 1180, 1211, 1212, 1221, 1230, 1240 ali 1420, odmeri največ do zneska, ki ne presega 20 eurov/ha in za gozdno zemljišče največ do zneska, ki ne presega 5 eurov/ha.

## 11. člen

### (znižanje davka za posebne kategorije zavezancev)

(1) Zavezancem, ki so bili v skladu s predpisi, ki urejajo socialno varstvene prejemke, na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja upravičeni do prejemanja denarno socialne pomoči ali do varstvenega dodatka, se davek za stanovanjsko nepremičnino, v kateri imajo prijavljeno stalno prebivališče, zniža za 50 %. Pravico do znižanja davka ugotovi davčni organ po uradni dolžnosti, na podlagi evidence upravičencev do denarne socialne pomoči oziroma do varstvenega dodatka pri ministrstvu, pristojnemu za socialne zadeve.

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

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

## 12. člen

### (vročitev)

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

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

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

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

### 13. člen

#### (plačilo davka)

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

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

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se v primeru, da davek ne presega 50 eurov za fizične oziroma 500 eurov za pravne osebe, davek plača v enem obroku, ki zapade v plačilo najkasneje 20. junija leta, za katero se davek odmerja.

### 14. člen

#### (pravna sredstva)

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

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

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

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

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

(6) Če se pritožba iz drugega odstavka tega člena nanaša na podatke o nepremičnini, ki se v register nepremičnin

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

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

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

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

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

## 15. člen

### (zavarovanje obveznosti)

(1) Ne glede na zakon, ki ureja davčni postopek, o zavarovanju izpolnitve in plačila davčne obveznosti, lahko zavezanec iz prvega odstavka 11. člena tega zakona pri davčnem organu poda predlog za zavarovanje obveznosti iz naslova davka na nepremičnine z vknjižbo zastavne pravice na nepremičnini in prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine, ki je predmet obdavčitve.

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

(3) Za znesek celotnega davka se zaračunajo obresti po evropski medbančni obrestni meri skladno z zakonom, ki ureja davčni postopek, o obračunu obresti.

(4) Prepoved odtujitve in obremenitve in zastavna pravica na nepremičnini se vpiše v zemljiško knjigo na podlagi dokončne odločbe iz drugega odstavka tega člena skladno z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo.

(5) S smrtjo zavezanca davčni organ doseže izpolnitev davčne obveznosti skladno z zakonom, ki ureja davčni postopek.

## 16. člen

### (uporaba drugih predpisov)

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

## 17. člen

### (novi podatki v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin)



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

1. leto, v katerem so izpolnjeni pogoji za določitev nepremičnine;
2. podatek o rezidenčnosti stanovanjske nepremičnine;
3. imetnik osebne služnosti;
4. pravnomočna inšpekcijska odločba o nelegalni gradnji;
5. nepremičnina v lasti tujih držav za opravljanje dejavnosti diplomatskih in konzularnih predstavništev;
6. nepremičnina v lasti mednarodnih organizacij, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti;
7. nepremičnina v lasti institucij EU v Sloveniji, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti in za katere velja oprostitev plačila davka v skladu z mednarodnimi pogodbami;
8. delež zemljišča, ki je določeno kot varovalni gozd, gozdni rezervat ali gozd s posebnim namenom brez ukrepanja;
9. delež površine zemljišča javnega dobra pod infrastrukturnim objektom;
10. delež neplodnega zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 in 6000;
11. nepremičnine za namene obrambe;
12. nepremičnine v solastnini oziroma skupni lastnini članov agrarne skupnosti ter naziv in davčna številka agrarne skupnosti;
13. odstotek povečanja ali zmanjšanja davčnih stopenj;
14. oseba, ki opravlja dejavnost proizvodnje električne energije, dejavnost izkoriščanja mineralnih surovin, pristaniško dejavnost, letališko dejavnost in dejavnost bencinskih servisov ter delež nepremičnine ali dela nepremičnine, ki se za opravljanje njene dejavnosti uporablja;
15. podatek, da je nepremičnina kulturni spomenik, ki ni arheološko najdišče, naselbinski spomenik in zavarovana kulturna krajina in ni stanovanjska, poslovna, industrijska ali energetska nepremičnina ali kmetijska stavba;
16. registrirane verske skupnosti in njihovih sestavni deli.

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

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

(4) Podatke iz 1., 2. in 8. točke prvega odstavka tega člena v registru nepremičnin določi geodetska uprava.

(5) Podatke iz 3. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin zemljiškoknjižno sodišče.

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

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

(8) Podatke iz 9. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin organ, pristojen za posamezno gospodarsko javno infrastrukturo.

(9) Podatke iz 10. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin ministrstvo, pristojno za kmetijstvo in okolje. Geodetska uprava te podatke evidentira tudi v zemljiškem katastru.

(10) Podatke iz 11. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin ministrstvo, pristojno za obrambo.

(11) Podatke iz 12. točke prvega odstavka tega člena sporočijo v register nepremičnin upravne enote, na podlagi

sporočila predsednika agrarne skupnosti.

(12) Podatke iz 13. točke prvega odstavka tega člena občine sporočijo geodetski upravi na del nepremičnine natančno.

(13) Podatek iz 14. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin oseba, ki opravlja dejavnost, za opravljanje letališke dejavnosti pa ministrstvo, pristojno za to dejavnost.

(14) Podatek iz 15. in 16. točke prvega odstavka tega člena sporoči v register nepremičnin ministrstvo, pristojno za kulturo.

(15) Podatki se v register nepremičnin ali zemljiški kataster sporočijo preko identifikatorjev nepremičnin najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se davek odmerja.

(16) V evidenci trga nepremičnin se vodi tudi podatek o neprofitnem najemu na podlagi upravne ali sodne odločbe in podatek o prekinitvi pogodbe o finančnem najemu.

(17) Podatek o neprofitnem najemu na podlagi upravne ali sodne odločbe sporoči v evidenco trga nepremičnin najemodajalec.

(18) Podatek o prekinitvi pogodbe o finančnem najemu sporoči v evidenco trga nepremičnin lizingodajalec.

(19) Podatki iz prvega odstavka tega člena so javni, razen podatkov iz 2., 5., 6., 7., 11. in 13. točke ter podatka o davčni številki agrarne skupnosti iz 12. točke.

## **18. člen**

### **(sporočanje podatkov davčnemu organu)**

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

## **19. člen**

### **(uskladitev podatkov)**

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

## **20. člen**

### **(kazenske določbe)**

(1) Z globo od 2.000 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek davčni zavezanec, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če v register nepremičnin oziroma v evidenco trga nepremičnin ne sporoči popolnih in pravilnih podatkov v skladu s 4. členom tega zakona.

(2) Z globo od 1.000 do 4.100 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja

dejavnost, odgovorna oseba državnega organa in odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Z globo od 200 do 1.200 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje davčni zavezanec fizična oseba.

(4) Z globo od 1.000 do 4.100 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, odgovorna oseba državnega organa in odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti, če ne sporoči podatkov v register nepremičnin oziroma ne določi podatkov v skladu s 17. členom tega zakona.

(5) Z globo od 2.000 do 10.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(6) Z globo od 200 do 1.200 eurov se za prekršek iz četrtega odstavka tega člena kaznuje najemodajalec, ki je fizična oseba.

(7) Z globo od 1.000 do 4.100 eurov se kaznuje za prekršek odgovorna oseba v državnem organu, če ne sporoči podatkov davčnemu organu v skladu z 18. členom tega zakona.

## **21. člen**

### **(nadzorni organ)**

Nadzor nad izvajanjem devetega odstavka 4. člena in 17. člena tega zakona izvaja geodetski inšpektor v skladu s predpisi s področja geodetske dejavnosti.

## **22. člen**

### **(pooblastilo za izrek globe v razponu)**

V primerih iz 20. člena tega zakona lahko geodetski inšpektor v hitrem postopku o prekršku izreče globo v katerikoli višini znotraj razpona, ki je predpisan.

## **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

## **23. člen**

### **(rok za izdajo izvršilnih predpisov)**

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

## **24. člen**

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

(1) Za leto 2014 se davek odmeri ob upoštevanju stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena ter prvega odstavka 7. člena tega zakona.

(2) Za leti 2015 in 2016 se davek odmeri ob upoštevanju stopenj iz drugega in četrtega odstavka 6. člena ter prvega

odstavka 7. člena tega zakona in povečanja stopenj, ki ga občine lahko določijo v skladu s petim odstavkom 6. člena tega zakona. V letih 2015 in 2016 občine stopenj ne morejo zmanjšati.

## **25. člen**

### **(delitev prihodka od davka v letu 2014)**

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

(2) 50 % prihodka od davka, odmerjenega od gozdnih zemljišča, se nakazuje na poseben podračun proračuna države in nameni občinam za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih.

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

## **26. člen**

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

(1) Prihodek od davka v letih 2015 in 2016 pripada proračunu Republike Slovenije, razen v delu davka iz naslova povišanja davčnih stopenj v skladu z drugim odstavkom 24. člena tega zakona, ki pripada občinam.

(2) 50 % prihodka od davka, odmerjenega od gozdnih zemljišča, se nakazuje na poseben podračun proračuna države in nameni občinam za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih.

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

## **27. člen**

### **(obveščanje lastnikov nepremičnin v letu 2014)**

(1) Geodetska uprava najkasneje do 1. februarja 2014 vsem lastnikom nepremičnin in vsem drugim davčnim zavezancem, določenim na podlagi 4. člena tega zakona, v skladu s postopkom, ki je predpisan za poskusni izračun vrednosti nepremičnin po zakonu, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, pošlje obvestila o podatkih o nepremičninah, posplošeni tržni vrednosti, ki je pripisana nepremičninam na dan priprave obvestila, s pripisanim informativnim podatkom o davčnih stopnjah in o izračunanem davku na nepremičnine.

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

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

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

## **28. člen**

**(odmera, vročitev in plačilo davka v letu 2014)**

(1) Ne glede na 3. in 5. člen ter prvi odstavek 10. člena tega zakona, se davek za leto 2014 odmeri za nepremičnine, ki so določene ali bi morale biti določene v registru nepremičnin na dan 1. aprila 2014, ob upoštevanju podatkov o nepremičninah na dan 1. aprila 2014 in od davčne osnove, ki je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ugotovljena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisana nepremičnini v registru nepremičnin 1. aprila 2014. Ne glede na 4. člen tega zakona se davek za leto 2014 odmeri osebam, ki so na dan 1. aprila 2014 evidentirane v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin kot zavezanci.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se kot davčna osnova za stanovanjske nepremičnine za leto 2014 upošteva 80 % posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

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

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

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

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

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

**29. člen****(davčna osnova v letu 2015)**

Ne glede na 5. člen in prvi odstavek 10. člena tega zakona se kot davčna osnova za stanovanjske nepremičnine za leto 2015 upošteva 90 % posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

**30. člen****(zavarovanje obveznosti v letu 2014)**

Ne glede na drugi odstavek 15. člena tega zakona, izda davčni organ za leto 2014 odločbo o prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine v korist države.

**31. člen****(začetek evidentiranja podatkov)**

Subjekti iz 17. člena tega zakona morajo prvič poslati podatke v register nepremičnin v skladu s 17. členom tega zakona

najkasneje do 1. februarja 2014.

## 32. člen

### (začetek uporabe)

Četrty odstavek 10. člena tega zakona se prvič uporabi za odmero davka za leto 2015.

## 33. člen

### (prenehanje veljavnosti predpisov)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

– 29. člen, 30. člen, 156. do 159. člen, 161. do 164. člen, 193.a. člen, 269. člen in 270. člen Zakona o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88 in 8/89 ter Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 117/06 – ZDVP, 117/06 – ZDDD in 24/08 – ZDDKIS);

– prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US) ter občinski odloki, ki so bili izdani na podlagi VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85 – popr. in 33/89 ter Uradni list RS, št. 24/92 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 44/97 – ZSZ in 27/98 – odločba US);

– 218. člen, 218.a člen, 218.b člen, 218.c člen, 218.č člen in 218.d člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 120/06 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odločba US in 57/12);

– 49. člen Zakona o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 – odločba US, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06, 110/07, 8/10 – ZSKZ-B, 106/10 in 63/13) in Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest (Uradni list RS, št. 38/94, 20/95, 42/98, 12/99, 25/02, 35/03, 31/05 9/06, 32/07, 36/09, 103/10 in 35/12);

– 384. do 387. člen ter 403. do 406. člen Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12 in 94/12);

– 189. do 196. člen in 244. člen Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odločba US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 47/13 – ZOPRZUJF, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 63/13 – ZIUPTDSV, 99/13 – ZUPJS-C in 99/13 – ZSVarPre-C);

– 60. člen Zakona o izvrševanju proračunov za leti 2013 in 2014 (Uradni list RS, št. 104/12, 46/13, 56/13 – ZŠtip-1, 61/13 in 82/13).

## 34. člen

### (začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2014.

Št. 435-04/13-4/104

Ljubljana, dne 29. novembra 2013

EPA 1543-VI

Državni zbor  
Republike Slovenije  
Janko Veber I.r.  
Predsednik

Priloga I: Seznam skupin nepremičnin ali delov nepremičnin

Na vrh

<< Nazaj