



Številka: IPP 007-395/2013

Ljubljana, dne 4. 10. 2013

EVA: 2013-1611-0071

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Predlog Zakona o davku na nepremičnine – NUJNI POSTOPEK - predlog za obravnavo

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, 8/12, 21/13 IN 47/13 – ZDU-1G) 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 nujnem postopku.

Vlada nalaga Ministrstvu za finance in Ministrstvu za notranje zadeve in javno upravo spremljanje učinkov davka na nepremičnine na višino in strukturo financiranja občin in pripravo potrebnih sprememb sistema davka na nepremičnine in sistema financiranja občin za zagotovitev primerne višine prihodkov posameznih občin.

Tanja ŠARABON
generalna sekretarka

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. Irena Popovič, generalna direktorica Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov
- Jožica Kastelic, vodja sektorja
- mag. Neva Žibrik, sekretarka

2. b Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora:

- dr. Uroš Čufer, minister za finance

- mag. Mateja Vraničar, državna sekretarka
- mag. Irena Popovič, generalna direktorica Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov
- Jožica Kastelic, 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:

Predlagatelj zakona v skladu s prvim odstavkom 143. člena Poslovnika Državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo in 105/10) predlaga, da Državni zbor Republike Slovenije obravnava predlog zakona po nujnem postopku.

Zakon, ki se predlaga, je sicer sistemski predpis, ki bo nadomestil vse sedanje obstoječe dajatve z naravo davka na nepremičnine (nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja, pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest in davek na nepremično premoženje večje vrednosti) in vzpostavil preglednejši in na ravni cele države primerljiv sistem obdavčitve nepremičnin, s tem da bo davčno osnovo za vse nepremičnine vezal na njihovo oceno tržne vrednosti (posplošeno tržno vrednost) ter predmet obdavčitve in zavezance določal na podlagi enovite evidence – registra nepremičnin. Vendar je cilj zakona tudi zmerno povišanje ravni obdavčitve tako, da se bo delež tega davka, ki danes v Sloveniji predstavlja le okoli 0,6 % bruto domačega proizvoda, približno podvojil, prihodek, ki v sedaj veljavnem sistemu v celoti pripada občinam, pa v delu namenil tudi proračunu države. S tem se bo državnemu proračunu v obdobju krize zagotovilo dodatne prihodke za namene konsolidacije javnih financ, kasneje pa bo fiskalno izdatnejša dajatev omogočila izboljšanje strukture davčnih prihodkov, z namenom zmanjšana davčnih obremenitev drugih davčnih virov v času gospodarske rasti.

Zakon je bil zato kot okvir za enega bistvenih ukrepov vlade za konsolidacijo javnih financ v letih 2014 in 2015 na prihodkovni strani, napovedan v Programu stabilnosti za leto 2013 in se uvršča med bistvene podlage za zagotovitev prihodkov za zaprtje proračuna za leti 2014 in 2015. Zakon je torej sestavni del ukrepov vlade za uravnoteženje proračuna za leti 2014 in 2015 in se mora skupaj z drugimi ukrepi obravnavati kot del »proračunskega paketa«, ki se bo obravnaval po nujnem postopku.

4. b Predlog za skrajšanje poslovnih rokov z obrazložitvijo razlogov:

Predlaga se, da se predlog zakona obravnava na odborih in na seji vlade v istem tednu.

5. Kratek povzetek gradiva

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 gozdnih cest. Predlaga se tudi, da se z uvedbo davka na nepremičnine ukine davek na nepremično premoženje večje vrednosti.

Prihodek od davka na nepremičnine je deljen med občine in državo. In sicer državnemu proračunu pripada 50 % prihodka od obdavčitve nepremičnin po osnovnih davčnih stopnjah, 50 % prihodka pa pripada občinam, na območju katerih se nepremičnine nahajajo. Obenem se občinam določa možnost povišanja ali znižanja davčnih stopenj za davek, ki pripada občinam. Ker se predvideva, da se bo zakon uveljavil s 1. 1. 2014, se za prvi dve leti uveljavitve določa posebna rešitev, po kateri bi občine v letih 2014 in 2015 pridobile iz naslove davka enake prihodke kot iz naslova odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2012, razlika prihodkov do polne obdavčitve ob upoštevanju davčnih stopenj za davek, ki pripada občinam, določenih z zakonom, pa bi pripadla proračunu države.

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, izjema pa je določena tudi za stanovanja, katerih uporaba je na podlagi sodne odločbe prenesena na najemnike. V takem primeru je zavezanec najemnik.

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 ter različne vrste varovalnih in zaprtih gozdov, ki jih ni mogoče gospodarsko izkoriščati.

Zakon določa različne stopnje za različne vrste nepremičnin. Poleg tega zakon daje občinam možnost, da stopnje davka za nepremičnine, v skladu z merili, ki zasledujejo cilje prostorske politike posamezne občine, povečajo ali zmanjšajo za 2,5 krat.

Zaradi posledic na ravni financiranja občin, kjer bo z uvedbo davka lahko prišlo do velikih sprememb v obsegu prihodka iz tega vira (povišanja ali znižanja) se predlaga troletno prehodno obdobje, v katerem se davek odmeri kot prihodek države, vsaki posamezni občini pa zagotovi enak prihodek, kot bi ga dobile na podlagi podatkov o odmeri nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za leto 2012.

Davek odmerja davčni organ na podlagi podatkov iz registra nepremičnin, za katerega je pristojna Geodetska uprava.

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 ustrezni sorazmerni del, ki pa bi prav tako predstavljal relativno zanesljiv davčni prihodek. Ocenjuje se, da bo uvedba davka na nepremičnine, ob predpostavki upoštevanja zakonsko določenih davčnih stopenj za davek, ki pripada proračunu Republike Slovenije, imela za posledico povečanje prihodkov državnega proračuna v letu uveljavitve v višini okoli 205 mio eurov. Ob upoštevanju prehodnih določb zakona, ki določajo za naslednje triletno obdobje nespremenjen obseg prihodkov občin, kot so ga imele iz naslova odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za leto 2012, torej vse do leta 2017 v občinskih proračunih ne bo prišlo do povečanja prihodkov iz naslova novega davka na nepremičnine. Po poteku prehodnega obdobja pa je, ob nespremenjenih izhodiščih in ob upoštevanju zakonsko določenih davčnih stopenj za davek, ki pripada občinam, pričakovati približno enak obseg prihodkov, kot so ga imele v letu 2012. Pri tem pa je seveda končni obseg

prihodka posamezne občine odvisen od njene odločitve glede davčnih stopenj v skladu z zakonom (morebitna povečanja ali zmanjšanja stopenj).

I. Ocena finančnih posledic				
	Tekoče leto (t)	t+1	t+2	t+3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna	+ 205 mio eurov			
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov				
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:				

/ OBRAZLOŽITEV:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V povezavi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in/ali občinskih proračunov
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih/projektih sprejetih proračunov
- obveznosti za druga javna finančna sredstva (ostali viri), ki niso načrtovani na ukrepih/projektih sprejetih proračunov

II. Finančne posledice, ki so načrtovane za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

- **II.a. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:**

Navede se proračunski uporabnik, ki financira projekt oz. ukrep; projekt oziroma ukrep, skozi katerega se bodo realizirali cilji vladnega gradiva ter proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b.). V primeru uvrstitve novega projekta oziroma ukrepa v Načrt razvojnih programov se navede:

- proračunskega uporabnika, ki bo financiral nov projekt oziroma ukrep;
- projekt oziroma ukrep, skozi katerega se bodo realizirali cilji vladnega gradiva ter
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, ki bodo financirale nov projekt oziroma ukrep je potrebno izpolniti tudi točko II.b., saj je za nov projekt oziroma ukrep možno zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo iz proračunskih postavk, ki financirajo že sprejete oz. veljavne projekte in ukrepe.

- **II.b. Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz:**

Navede se proračunskega uporabnika, sprejete (veljavne) ukrepe oziroma projekte, ki jih proračunski uporabnik izvaja ter proračunske postavke pripadajoče navedenemu proračunskemu uporabniku in so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov, in iz katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti na obstoječih projektih oziroma ukrepih in/ali novih projektih oziroma ukrepih navedenimi v točki II.a.

- **II.c. Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:**

V kolikor se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili na načine določene v točkah II.a. in II.b. je možno povečanje odhodkov in izdatkov proračuna na podlagi določil zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. iz naslova priliva namenskih sredstev EU). Ukrepanje v primeru zmanjšanja prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna./

7. b Predstavitev ocene finančnih posledic, nižjih od 40 000 EUR

/samo, če izbere NE pod točko 6a)/

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:

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

Mnenja, predloge, pripombe so podali:

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

Predlogi in pripombe posameznikov so se nanašali predvsem na kakovost podatkov v registru nepremičnin in na kakovost vrednotenju nepremičnin, na previsoke davčne stopnje, na opredelitev stanovanj v uporabi ožjih družinskih članov kot rezidenčnih stanovanj ter na oprostitve za prvo stanovanje, za določeno stanovanjsko površino glede na število družinskih članov ali glede na število otrok ter za kmetijska in gozdna zemljišča. nasprotovali so predlagani višji obdavčitvi za prazna, nerezidenčna stanovanja, saj so menili, da je davek že sam po se bi dovolj visok, odvečnih stanovanj pa v času krize ni mogoče prodati.

Različne verske skupnosti so zahtevale, da se iz obdavčitve izvzamejo stavbe, namenjene opravljanju verske dejavnosti. Menile so, da obdavčitev takih nepremičnin omejuje versko svobodo. Gospodarska združenja se menila, da je predlagana obdavčitev za poslovne in industrijske nepremičnine glede na sedanjo previsoka in da bo dodatno zmanjšala konkurenčnost našega gospodarstva. Predlagali so oprostitve za nepremičnine, namenjene za prodajo. Posebej so izpostavili problem energetskih objektov, hotelov in drugih turističnih objektov, za katere naj bi obdavčitev s predlaganimi stopnjami pomenila nesorazmerno povišanje obremenitve. Glede hotelov se je izpostavilo po mnenju

predlagateljev neprimerno vrednotenje. Izobraževalne inštitucije so predlagale oprostitev za nepremičnine v njihovi lasti. Kmetijska združenja so zahtevala oprostitev za kmetijska in gozdna zemljišča, za zemljišča v območju naravnih parkov, nerodovitna zemljišča itd.

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

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		DA
14. Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. z dne		
mag. Mateja Vraničar DRŽAVNA SEKRETARKA		

PRILOGA:

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

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, 8/12, 21/13 IN 47/13 – ZDU-1G) 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 nujnem postopku.

Vlada nalaga Ministrstvu za finance in Ministrstvu za notranje zadeve in javno upravo spremljanje učinkov davka na nepremičnine na višino in strukturo financiranja občin in pripravo potrebnih sprememb sistema davka na nepremičnine in sistema financiranja občin za zagotovitev primerne višine prihodkov posameznih občin najkasneje do izteka prehodnega troletnega obdobja.«

Tanja ŠARABON
generalna sekretarka

Številka:

Ljubljana,

Priloge:

- Predlog zakona o davku na nepremičnine

Sklep prejmejo:

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

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

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

1. 1 Ocena stanja

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

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

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

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

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

Po predpisih o dohodnini se pobira davek tudi od kapitalskih dobičkov, doseženih s prodajo nepremičnin v lasti fizičnih oseb in sicer v obdobju dvajsetih let od pridobitve nepremičnine. Stopnja dohodnine se znižuje 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 proračuna države.

Področje obdavčitve posedovanja nepremičnin je v Sloveniji opredeljeno z Zakonom o davkih občanov (Uradni list RS, št. 8/91, 7/93, 18/96 – ZdavP, 91/98 – ZdavP-C, 117/06 – ZDDD, ZDVP in 24/08 – ZDDKIS; v nadaljevanju: ZDO), s katerim se odmerja davek od premoženja fizičnih oseb ter z ZUJF in Zakonom o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014 (Uradni list RS, št. 104/12; 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.

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, kapitalaska ali letna rentna vrednost. Še vedno pa veliko držav davčno osnovo določa administrativno, na podlagi površine ali druge bistvene značilnosti nepremičnine. Vrednost nepremičnine je ocena cene, ki bi jo bilo mogoče doseči ob prodaji nepremičnine na prostem trgu. Za namene obdavčitve se največkrat vrednost nepremičnin ocenjuje z metodami množičnega vrednotenja, ki slonijo na statističnih analizah faktorjev ponudbe in povpraševanja nepremičnin, med katerimi je daleč najpomembnejša lokacija, seveda pa tudi značilnosti nepremičnine kot so namen uporabe, starost, vzdrževanost, velikost itd. Vrednost se v tržnih razvitih ekonomijah določa na podlagi tržnih kazalcev, predvsem dejanskih prodajnih cen ali najemnin nepremičnin, lahko pa tudi drugih kazalcev donosnosti in stroškov izgradnje. V teh primerih govorimo o oceni tržne vrednosti.

Davčne stopnje so praviloma nizke, dober finančni učinek pa je dosežen s široko davčno osnovo oziroma z malo oprostitvami, dobrim in ažurnim evidentiranjem in vrednotenjem nepremičnin ter učinkovitim izvajanjem predpisov. Običajna davčna stopnja ne presega nekaj

odstotkov od davčne osnove, odvisna pa je seveda od vrste davčne osnove (ali gre za rentno vrednost, tržno vrednost nepremičnine itd.). Pogosto se za različne vrste nepremičnin uporabljajo različne davčne stopnje, lahko pa so te tudi različne za zemljišča in stavbe.

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

1.3 Razlogi za sprejem zakona

Spremembe ekonomskega sistema v zadnjih letih ter spremembe na področju lastniških odnosov se v Sloveniji med drugim odražajo tudi v različni ekonomski moči in davčni sposobnosti posameznih slojev prebivalstva. V družbah z razvitim tržnim gospodarstvom in s poudarjeno socialno-ekološko komponento, se ekonomska moč in davčna sposobnost določenega sloja prebivalstva odraža, med drugim tudi v posedovanju premičnega in nepremičnega premoženja. Principa pravičnosti in solidarnosti 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 obdavčevanja.

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

Neenotnost obstoječega sistema se kaže že pri določanju predmeta obdavčitve. Z davkom od premoženja so obdavčene stavbe, deli stavb, stanovanja in garaže. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se obračunava za nezazidana stavbna zemljišča in od uporabne površine stanovanjskih in poslovnih stavb in to na območjih, ki so komunalno (vodovod, elektrika) opremljena. Davek na nepremično premoženje večje vrednosti pa plačujejo lastniki nepremičnin nad določeno vrednostjo. Načeloma so torej iste nepremičnine (stavbe in deli stavb) lahko obdavčene z več vrstami dajatev. Vendar so za davek od premoženja davčni zavezanci le fizične osebe, za nadomestilo lastniki ali uporabniki, za davek na nepremično premoženje višje vrednosti pa pravne in fizične osebe lastniki. Teoretično torej lahko prihaja do večkratne istovrstne obdavčitve. Res pa je, da je primerov večkratnega obračuna dajatev na isto nepremičnino relativno malo, saj je skozi oprostitev v višini vrednosti 160 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

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

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

Pri tem je pomembno, da je Republika Slovenija v zadnjih desetih letih uveljavila ustrezne pravne podlage in v letih od 2005 do danes tudi operativno vzpostavila enotne in sistemsko

vzdrževane evidence o nepremičninah in o trgu nepremičnin ter razvila sodoben sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, kar vse omogoča, da se obdavčitev nepremičnin posodobi v smeri določanja davčne osnove na podlagi tržne vrednosti, določanja predmeta obdavčitve in zavezanca na podlagi enovitih evidenc ter avtomatizacije odmere davka na nepremičnine. V letih 2008 in 2009 je bil na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin vzpostavljen register nepremičnin kot sistemska javna evidenca o dejanskem stanju nepremičnin, ki predstavlja evidenco z najbolj ažurnim stanjem podatkov o zemljiščih s pripadajočimi stavbami v Sloveniji. Na podlagi uveljavitve Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF; v nadaljevanju: ZMVN,) pa je bilo vzpostavljeno sistematično spremljanje podatkov o trgu nepremičnin ter razvit sistem množičnega vrednotenja. Register nepremičnin je bil preverjan in dopolnjevan s postopkom javne razgrnitve, kasneje pa se je ponovno preverjal skozi obveščanje lastnikov nepremičnin o podatku o posplošeni tržni vrednosti njihovih nepremičnin, izračunani po metodah množičnega vrednotenja. Skozi obveščanje so lastniki lahko preverili primernost podatka o posplošeni tržni vrednosti za svoje nepremičnine, obenem pa so imeli tudi možnost, da preverijo in popravijo oziroma posodobijo tudi podatke o svojih nepremičninah. Po zaključenem postopku obveščanja so imeli lastniki nepremičnin možnost ugovora na vrednost svojih nepremičnin in na določene podatke o teh nepremičninah. Posplošena tržna vrednost nepremičnin se že uporablja za številne različne javne namene. 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 POGLAVITNE REŠITVE ZAKONA

2.1 Cilji

Cilji zakona so:

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

2.2 Načela

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

Načeli zakonitosti in transparentnosti se uveljavljata tako, da se enotno ureja sistem obdavčitve nepremičnin, ki je bil do sedaj urejen v nekaj različnih predpisih, v enem zakonu, S tem se zasleduje načelo zakonitosti in preglednosti ter enakopravne obravnave ter

povečuje pravna varnost zavezancev, saj se sistem ureja enotno z jasnimi pravili za vse zavezance.

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

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

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

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

2.3 Poglavitne rešitve

1. Z uvedbo sistema davka na nepremičnine prenehajo veljati sistem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja 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 systemske rešitve obdavčenja lastništva na nepremičninah.

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

Z uvedbo davka je ohranjen obseg prihodkov občin iz tega naslova in ohranjena avtonomnost lokalne ravni, kar omogoča zagotovitev sredstev za zadovoljevanje vseh potreb lokalne skupnosti, o katerih se samostojno odločajo v občinah. To so predvsem pogoji gospodarskega razvoja, povečanje števila stanovanj, šol, vrtcev, cest, ureditev parkov, javnih površin ipd. naloge. Investicije v gospodarsko in družbeno infrastrukturo lahko prispeva k višji kakovosti 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.

Obenem pa davek na nepremičnine v delu, ki bo pripadel proračunu države, državi zagotovi dodatni proračunski vir, ki bo v času krize namenjen konsolidaciji proračuna, kasneje pa bo omogočal postopno zniževanje davčne obremenitve drugih virov, predvsem dohodkov, ki so v Sloveniji v primerjavi z drugimi državami OECD relativno visoko obremenjeni. Davek na nepremičnine se torej uvaja kot sistemska dajatev, ki bo omogočila tudi postopno spremembo strukture davčnih virov.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Lastništvo se dokazuje na podlagi vpisa v zemljiško knjigo. Vendar je v Sloveniji ta evidenca, zaradi njene neizrazite vloge v prejšnjem ekonomskem sistemu, kjer privatna lastnina ni prevladovala, danes še vedno nepopolna. Na drugi strani je register nepremičnin, ki je na podlagi ZEN vzpostavljen kot javna evidenca o dejanskem stanju lastništva in podatkov o nepremičninah, najpopolnejša nepremičninska evidenca, ki vsebuje ali pa lahko vsebuje vse podatke, potrebne za obdavčitev nepremičnin. Register nepremičnin namreč povezuje med seboj vse relevantne nepremičninske baze, povzema 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 ustrezni sorazmerni del. Ocenjuje se, da bo uvedba davka na nepremičnine, ob predpostavki upoštevanja zakonsko določenih davčnih stopenj za davek, ki pripada proračunu Republike Slovenije, imela za posledico povečanje prihodkov državnega proračuna v letu uveljavitve v višini 205 mio eurov. Ob upoštevanju prehodnih določb zakona, ki določajo za naslednje troletno obdobje nespremenjen obseg prihodkov občin, kot so ga imele iz naslova odmere nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za leto 2012, torej vse do leta 2017 v občinskih proračunih ne bo prišlo do povečanja prihodkov iz naslova novega davka na nepremičnine. Po poteku tega obdobja pa je, ob nespremenjenih izhodiščih in ob upoštevanju zakonsko določenih davčnih stopenj za davek, ki pripada občinam, pričakovati približno enak obseg prihodkov, kot so ga imele. 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, je Geodetska uprava izvedla, v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, indeksacijo vrednosti nepremičnin. Upoštevajoč podatke so se tako pri večini nepremičnin vrednosti znižale, in sicer v povprečju za okoli 12 %, pri poslovnih in industrijskih nepremičninah je to znižanje nekoliko višje, medtem, ko se pri stanovanjskih nepremičninah indeks giba okoli povprečne vrednosti. Prikazane ocene finančnih učinkov po posameznih letih slonijo torej na predpostavki upoštevanja zakonsko določenih stopenj in indeksirane tržne vrednosti nepremičnin, brez morebitnih znižanj ali zvišanj davčnih stopenj s strani občin.

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 192 mio eurov povišali na okoli 412 mio eurov. Pri tem pa bo najvišje povečanje prihodkov iz naslova tega davka iz obdavčitve stanovanjskih nepremičnin (v povprečju za nekaj manj kot trikrat), kar pa je predvsem v največji meri posledica večjega zajema stanovanjskih nepremičnin v obdavčitev in vključitve nepremičnin, ki do sedaj niso bile predmet teh dajatev, v obdavčitev. Prihodki iz obdavčitve poslovnih in industrijskih nepremičnin bodo višji za približno 13 %.

Analize podatkov kažejo, da bi po poteku prehodnega obdobja, torej v letu 2017, ob nespremenjenih izhodiščih in ob upoštevanju zakonsko določenih davčnih stopenj za davek, ki pripada občinam in državnemu proračunu, imelo manj prihodka 49 občin. Ob upoštevanju možnosti za povečanje davčnih stopenj pa bi si lahko občine zagotovile vsaj enak obseg prihodkov, kot so ga imele pred uvedbo davka na nepremičnine.

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

Za zemljiški davek na ravni občin pa velja pravilo, da je državno premoženje polno obdavčeno. Pri davku na zemljišča imajo davčni zavezanci, stari 65 let in več, možnost odložitve plačila davka, in sicer samo za eno nepremičnino. Neplačani davek z obrestmi se vpiše kot posojilo občini, ki se mora plačati, ko davčni zavezanec proda nepremičnino ali

umre. To posojilo ima prvo prioriteto glede na druga posojila in mora biti vpisano v zemljiški knjigi kot hipotekarna listina. Plačani davek je za različne vrste nepremičnin različen. Najemnik stanovanja davka ne plačuje direktno, temveč je davek vračunan v najemnici, 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 združenj 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.

Vsake 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.

Italija

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

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

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

Davek se plačuje dvakrat letno, 16. junija in 16. decembra od 1. decembra 2012 dalje.

Poleg tega davka obstaja tudi **občinski davek na nepremičnine (Imposta comunale sugli immobili – ICI)** z veljavnostjo 1. januarja 2013, ki popolnoma pripada občini. Zavezanci za plačilo davka so lastniki nepremičnin, posamezniki z določenimi pravicami na nepremičninah kot so pravica užitka, uporabe in posesti tudi, če niso rezidenti države, kjer imajo registriran sedež podjetja ali so zaposleni izven Italije. Davčna osnova za nepremičnine, registrirane v zemljiškem katastru je vrednost nepremičnine izračunana na podlagi zneska katastrskega dohodka in pomnožena s količniki na osnovi tržne vrednosti nepremičnin. Davčna osnova za stavbna zemljišča je tržna vrednost, ki velja za tisto območje. Znižanje davka v višini 103,29

€ velja za vse luksuzne stanovanjske nepremičnine, druge stanovanjske nepremičnine pa so od leta 2008 oproščene plačila tega davka. Tega davka so oproščene tudi naslednje nepremičnine: nepremičnine, ki pripadajo državi, regijam, provincam, gorskim občinam in njihovim združenjem, lokalnim zdravstvenim ustanovam kakor tudi zbornicam trgovine, industrije, obrti in kmetijstva in ki so namenjene samo za institucionalne namene, stavbe za verske obrede, stavbe Svetega sedeža, stavbe tujih držav in mednarodnih organizacij, ki so oproščene plačila lokalne dohodnine glede na mednarodne pogodbe, hribovska in gorska kmetijska zemljišča, nepremičnine, namenjene za neprofitno dejavnost pravnih oseb, za aktivnosti pomoči, socialne varnosti, zdravstvenega varstva, izobraževanja, bivanja in športnih aktivnosti.

Občine lahko določijo primeren davek, ki ne presega 7%. V posebnih primerih je možno povišati davčno stopnjo največ do 9%. Davek se plačuje dvakrat letno, 16. junija in 16. decembra.

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

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

Po predlogu zakona se bodo podatki o nepremičninah, za določitev predmeta obdavčitve, zavezanca za plačilo davka ter za pripis ustrezne davčne stopnje oziroma uveljavljanje olajšav, pridobivali 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. Občine pa bodo lahko skrbele za kakovost podatkov o nepremičninah s svojega območja in zagotavljale podatke za izvajanje nalog prostorskega načrtovanja. Vendar bodo nove obveznosti občin (določanje davčnih stopenj in meril za spremembe davčnih stopenj) nastopile šele po izteku prehodnega obdobja, v katerem bodo občine prejemale enake prihodke kot leta 2012. V tem času namreč občine davčnih stopenj ne bodo mogle spreminjati.

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

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

bistveno posegal v ekonomski položaj zavezanca oziroma v njegove odločitve glede razpolaganja z nepremičnino, razen seveda v primerih, kjer je to izrecni namen zakona (na primer višja obdavčitev za nelegalne gradnje, nevdrževane nepremičnine itd.).

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

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

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

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

Predlog zakona nima neposrednih posledic na okolje, ocenjuje pa se, da bo davek na nepremičnine posredno spodbudil lastnike nepremičnin k skrbnejšemu in racionalnejšemu gospodarjenju z njimi, ter občinam 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. Sedanja stopnja obdavčitve za tovrstne nepremičnine znaša okoli 0,75 %, z zakonom pa se predlaga enaka stopnja. Izjemoma se stopnja za energetske objekte zaradi specifik panoge določajo nižje, v višini 0,4 %. Upoštevajoč tak predlog se obremenitev za posamezne poslovne in industrijske nepremičnine, ki so bile že sedaj obdavčene z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč, ne bi povečala, skupno pa se ocenjuje, da se bodo prihodki iz tega vira, zaradi večjega obsega nepremičnin v obdavčitvi, povečali za okoli 13 %.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

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

Simulacije učinkov zakonsko predvidenih davčnih stopenj kažejo, da bo v povprečju obremenitev pri stanovanjskih nepremičninah znašala okoli 120 eurov na nepremičnino, kar je glede na trenutno obdavčitev z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč v povprečju dvakrat več.

Primeroma bo, ob upoštevanju podatkov o indeksirani tržni vrednosti nepremičnin iz Registra evidence nepremičnin in podatka o odmerjenem nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč za leto 2012, imel lastnik stanovanjske nepremičnine v Ljubljani, ki ima v lasti 80 m² veliko stanovanje, okoli 230 eurov davka na nepremičnine, medtem, ko je danes plačal nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč v višini okoli 120 eurov. Upoštevajoč enake predpostavke, bo lastnik nepremičnine v Murski Soboti z uvedbo predloga zakona plačal okoli 65 eurov davka na nepremičnine in bo njegova obremenitev, glede na današnjo, višja za približno 20 eurov letno.

6.5 Presoja posledic 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

/

II. BESEDILO ČLENOV:

1. člen (vsebina zakona)

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

2. člen (pripadnost davka)

Prihodki od davka pripadajo proračunom občin in proračunu Republike Slovenije.

3. člen (predmet obdavčitve)

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

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

4. člen (davčni zavezanec)

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

(2) V primeru solastnine ali skupne lastnine na nepremičnini je davčni zavezanec vsak solastnik ali skupni lastnik sorazmerno s svojim lastniškim deležem. Če solastniški deleži v registru nepremičnin enemu ali več solastnikom niso določeni, se za potrebe tega zakona šteje, da so enaki. Če je vsota solastniških deležev vseh solastnikov manjša oziroma večja od 100 %, se za potrebe tega zakona manjkajoči oziroma presežni del razdeli med solastnike ali skupne lastnike glede na 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, je davčni zavezanec upravljavec nepremičnine, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek, evidentiran v registru nepremičnin.

(4) V primeru, ko nepremičnina v lasti Republike Slovenije ali občine nima določenega upravljavca, se davek odmeri za račun proračuna države ali občine.

(5) Za zemljišča, ki so v registru nepremičnin evidentirana kot zemljišča v uporabi članov agrarne skupnosti, se davek odmeri za račun agrarne skupnosti.

(6) 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 stanovanjske nepremičnine, oddane v neprofitni najem na podlagi 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,
- za vodna zemljišča, ki so v registru nepremičnin evidentirana kot zemljišča za poslovno in industrijsko rabo in za namene energetike, fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta odmere v registru nepremičnin evidentirane kot uporabnik teh zemljišč za namene opravljanja dejavnosti.

(7) Za stanovanjske nepremičnine, oddane v neprofitni najem na podlagi zakona, lahko lastnik, ne glede na predpise, ki urejajo določanje višine neprofitne najemnine, obveznost plačila davka prenese na najemnika.

5. člen (davčna osnova)

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

6. člen (davčne stopnje)

(1) Davčne stopnje so določene po vrstah nepremičnin glede na model vrednotenja in vrsto rabe nepremičnine v skladu s seznamom v Prilogi I, ki je priloga tega zakona in njegov sestavni del.

(2) Davčne stopnje znašajo:

1. Za stavbe ali dele stavb:

- 0,15 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine,
- 0,50 % za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine,
- 0,75 % za poslovne in industrijske nepremičnine razen energetske nepremičnin,
- 0,40 % za energetske nepremičnine,
- 0,30 % za kmetijske stavbe,
- 0,50 % za druge stavbe (javne, kulturne spomenike, sakralne objekte itd.).

2. Za zemljišča:

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

(3) Kot nerezidenčna stanovanjska nepremičnina se šteje nepremičnina, ki se v skladu s seznamom v Prilogi I po modelu in vrsti rabe uvršča med stanovanjske nepremičnine in v njej na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, lastnik oziroma solastnik nima prijavljenega stalnega prebivališča oziroma v njej na ta dan ni prijavljenega vsaj polletnega odplačnega tržnega ali neprofitnega najema v skladu z zakonom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin.

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

(5) Občine lahko v skladu s svojo prostorsko in ekonomsko razvojno politiko z odlokom določijo merila in kriterije za znižanje ali zvišanje davčnih stopenj iz drugega odstavka tega člena v delu, ki pripada občinam.

- (6) Merila in kriteriji občine se lahko določijo glede na:
- lego nepremičnine, določeno z enoto urejanja prostora v občinskem prostorskem načrtu,
 - vrsto dejavnosti v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo dejavnosti,
 - podrobnejšo vrsto stavbe (nepremičnine) v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo nepremičnin za namene evidentiranja,
 - status nepremičnine (nepremičnine pod posebnimi pravnimi režimi, neskladne gradnje, degradirane nepremičnine ipd.),
 - smotrno izkoriščenost prostora v skladu z namensko rabo in komunalno opremljenostjo.
- (7) Občine lahko stopnje davka iz drugega in četrtega odstavka tega člena v delu, ki pripada proračunu občine, na podlagi meril in kriterijev iz prejšnjega odstavka, razen za nelegalne gradnje in kmetijska in gozdna zemljišča, zvišajo ali znižajo največ 2,5 krat.
- (8) Posebne lastnosti nepremičnin, ki vplivajo na zvišanje ali znižanje davčnih stopenj v skladu z merili in kriteriji, občina evidentira v registru nepremičnin na posamezno nepremičnino najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se davek odmerja.
- (9) Občina davčnih stopenj za nepremičnine s posebnimi lastnostmi na njenem območju določi z odlokom, javno objavi in pošlje davčnemu organu najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se odmerja davek. Davčne stopnje se določijo na največ tri decimalke natančno.
- (10) Davčni organ objavi stopnje davka za državo in za vse občine na svojih spletnih straneh najkasneje do 31. januarja leta, za katero se davek odmerja.
- (11) Davčne stopnje za del davka, ki pripada občinam, objavljene na spletnih straneh davčnega organa, veljajo tudi za odmere v naslednjih letih, dokler občina ne določi, objavi in pošlje davčnemu organu novih stopenj.
- (12) Če občina ne objavi in pošlje davčnemu organu davčnih stopenj v skladu z določbami tega člena oziroma če objavi in pošlje davčnemu organu davčne stopnje, ki niso v skladu s tem členom, se davek odmeri z upoštevanjem stopenj, določenih z drugim odstavkom tega člena.

7. člen (obdavčitev nelegalnih gradenj)

- (1) Za nepremičnine, ki so nelegalne gradnje, se davčne stopnje po vrstah nepremičnin iz drugega in četrtega odstavka 6. člena tega zakona povišajo za trikrat in določijo na tri decimalna mesta natančno.
- (2) Za nelegalno gradnjo po tem zakonu šteje stavba ali del stavbe, ki izpolnjuje naslednje pogoje:
- za stavbo ali del stavbe je izdana inšpekcijska odločba zaradi nelegalne gradnje po predpisih o graditvi objektov,
 - inšpekcijska odločba iz prejšnje alineje je na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, pravnomočna in evidentirana v registru nepremičnin,
 - za stavbo ali del stavbe inšpekcijska odločba iz prve alineje tega odstavka na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, ni izvršena (stavba ali del stavbe ni porušen ali zanj ni izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje).

8. člen (oprostitve)

- (1) Davka na nepremičnine se ne plačuje od nepremičnin, ki so:
1. - v lasti tujih držav in ki jih te uporabljajo za namene opravljanja dejavnosti diplomatskega predstavništva ali konzulata v Republiki Sloveniji, razen če tuja država ne nudi oprostitve davka na nepremičnine ali sorodnega davka za nepremičnine v lasti Republike Slovenije, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti diplomatskega predstavništva ali konzulata (vzajemnost), kar ugotavlja ministrstvo, pristojno za zunanje zadeve
 - 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,
 - 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;
 2. javno dobro, razen vodna zemljišča, ki se uporabljajo za poslovno in industrijsko rabo in za energetske rabe;
 3. varovalni gozdovi, gozdni rezervati in gozdovi s posebnim namenom brez ukrepanja,
 4. neplodna zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 in 6000.

(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.

(3) Oprostitev za javno dobro iz 2. točke prvega odstavka tega člena pod infrastrukturnimi objekti, ki ni evidentirano v zemljiški knjigi, in za neplodna zemljišča iz 4. točke prvega odstavka tega člena, se upošteva z zmanjšanjem vrednosti nepremičnine za delež površine zemljišča pod infrastrukturnim objektom oziroma neplodnim zemljiščem, določenim na podlagi zbirnega katastra gospodarske infrastrukture ali banke cestnih podatkov, pri ministrstvu, pristojnem za infrastrukturo oziroma evidence dejanske rabe zemljišč pri ministrstvu, pristojnem za kmetijstvo. Oprostitev za varovalne gozdove, gozdne rezervate in gozdove s posebnim namenom brez ukrepanja iz 3. točke prvega odstavka tega člena se upošteva z zmanjšanjem vrednosti gozdnih zemljišč za delež teh zemljišč, ki so določena kot varovalni gozdovi, gozdni rezervati ali gozdovi s posebnim namenom brez ukrepanja v evidencah ministrstva, pristojnega za gozdarstvo.

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 povišanj ali znižanj v skladu z določbo sedmega odstavka 6. člena tega zakona, razen davka, odmerjenega od gozdnih zemljišč v delu, ki pripada občinam, ki se nakazuje na poseben podračun in nameni občinam za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih v obsegu, določenem na podlagi programa vzdrževanja, ki ga pripravi Zavod za gozdove Slovenije, in finančnega načrta ministrstva, pristojnega za gozdarstvo,
- 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 31. marca leta, za katero se davek odmerja.

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

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

11. člen (vročitev)

(1) Odločbe, sklepi in drugi dokumenti, izdani v postopku odmere davka na nepremičnine, se vročajo z navadno vročitvijo.

(2) Zavezancem, ki najkasneje do 1. februarja leta, za katero se davek odmerja, davčnemu organu sporočijo, da želijo vročitev odločbe po elektronski poti, se odločbe vročajo po elektronski poti, skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek. Vročitev po elektronski poti se obvezno izvede pravnim osebam in drugim zavezancem z odločbami, daljšimi od 100 strani. Način vročitve se uskladi z zavezancem. Vročanje zavezancem, ki sami izjavijo, da želijo vročanje po elektronski poti, davčni organ izvaja vročanje na tak način do sporočila zavezanca, da se odjavlja iz storitev elektronskega vročanja. Kot varen elektronski predal se uporablja informacijski sistem eDavki davčnega organa.

(3) Če davčni zavezanec ni prejel odločbe, ki se vroča po prvem odstavku tega člena, do 15. junija leta, za katero se davek odmerja, mora o tem najkasneje do 30. junija istega leta obvestiti davčni organ, s čimer izpodbija domnevo vročitve po zakonu, ki ureja davčni postopek. Davčni organ takemu zavezancu odpremi in vroči dvojniki odločbe o odmeri davka z osebno vročitvijo najkasneje do 31. julija leta, za katero se davek odmerja.

12. člen (plačilo davka)

(1) Davek se plačuje v največ treh obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 31. maja leta, za katerega se odmerja davek, drugi 31. julija leta, za katerega se odmerja davek in tretji 30. septembra leta, za katerega se odmerja davek.

(2) Davek se plačuje v dveh obrokih, če znesek davka za plačilo ne presega 200 evrov za fizične oziroma 2.000 evrov za pravne osebe in v treh obrokih, če znesek davka za plačilo presega 200 evrov za fizične in 2.000 evrov za pravne osebe.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se v primeru, da davek ne presega 50 evrov za fizične oziroma 500 evrov za pravne osebe, se davek plača v enem obroku, ki zapade v plačilo najkasneje 31. maja leta, za katero se davek odmerja.

(4) Rok za prostovoljno izpolnitev obveznosti posameznega obroka je 15 dni.

13. člen (pravna sredstva)

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

(2) Če se pritožba nanaša tudi na podatke o nepremičninah ali podatke o osebah, ki so določene kot davčni zavezanci skladno s 4. členom tega zakona, davčni organ pošlje kopijo pritožbe organu, pristojnemu za evidentiranje nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava), ki pritožbo šteje kot predlog za spremembo podatkov v registru nepremičnin. Enako postopa davčni organ v primeru, ko se pritožba nanaša na ugotovljeno vrednost nepremičnine in davčni zavezanec v pritožbi zatrjuje, da je posplošena tržna vrednost nepremičnine izračunana na podlagi podatkov o nepremičnini, ki v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, niso pravilni.

(3) Če geodetska uprava ugotovi, da je davčni zavezanec že predlagal vpis sprememb podatkov iz prejšnjega odstavka pred 1. januarjem leta, za katerega se odmerja davek, pa sprememba ni bila evidentirana oziroma so bile pri evidentiranju storjene napake in geodetska uprava v registru nepremičnin spremeni podatke o stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, skladno z navedbami v pritožbi, o tem čim prej obvesti davčni organ in zavezanca. Enako postopa geodetska uprava v primeru, če se pritožba nanaša na podatke o lastniku nepremičnine in jo vloži oseba, ki ob smiselni uporabi drugega odstavka 4. člena tega zakona ni več lastnik nepremičnine, za katero ji je bil odmerjen davek.

(4) 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 pri subjektih, ki do dolžni pošiljati podatke, preveri dejansko stanje in o tem, ali je evidentirala spremembo podatkov v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, obvesti davčni organ in zavezanca.

(5) Če geodetska uprava evidentira spremembo podatkov v registru nepremičnin skladno s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, to sporoči davčnemu organu, ki o tem obvesti pritožnika. Spremenjeni podatki se upoštevajo pri odmeri davka v letu po letu spremembe podatkov v registru nepremičnin.

(6) 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, davčni organ z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se izpodbija s pritožbo.

(7) Če pritožba vsebuje tudi druge pritožbene razloge ali če geodetska uprava v registru nepremičnin evidentira spremembo podatkov o stanju na dan po 1. januarju leta, za katerega se odmerja davek, davčni organ pritožbo pošlje organu, ki je pristojen, da o njej odloči.

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

(9) Zadeve ugotavljanja pravilnosti podatkov v evidencah na podlagi reševanja pritožb zoper odločbe o odmeri davka na nepremičnine po tem členu geodetska uprava rešuje prednostno.

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.

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

(1) Za namene tega zakona se v registru nepremičnin vodijo naslednji novi podatki:

- leto, v katerem so izpolnjeni pogoji za določitev nepremičnine,
- inšpekcijska odločba zaradi nelegalne gradnje,
- nepremičnine v lasti tujih držav za opravljanje dejavnosti diplomatskih in konzularnih predstavništev,
- nepremičnine v lasti mednarodnih organizacij, ki se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti,
- nepremičnine 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,
- delež površine zemljišča javnega dobra pod infrastrukturnim objektom,
- delež zemljišča, ki je določeno kot varovalni gozd, gozdni rezervat ali gozd s posebnim namenom brez ukrepanja,
- delež neplodnega zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 in 6000,
- zemljišča v uporabi agrarne skupnosti,
- posebne lastnosti nepremičnin.

(2) Način vodenja in podrobnejši opis podatkov iz prejšnjega odstavka določi vlada v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

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

(4) Podatke iz tretje, četrte in pete alineje prvega odstavka tega člena sporoča v register nepremičnin Ministrstvo za zunanje zadeve.

(5) Podatke iz prve, šeste in sedme alineje prvega odstavka tega člena v registru nepremičnin določi geodetska uprava.

(6) Podatke iz osme alineje prvega odstavka tega člena sporoča v register nepremičnin (zemljiški kataster) Ministrstvo za kmetijstvo in okolje.

(7) Podatke iz devete alineje prvega odstavka tega člena sporočajo v register nepremičnin upravne enote.

(8) Podatke iz desete alineje prvega odstavka tega člena sporočajo v register nepremičnin občine.

(9) Podatki se v register nepremičnin ali zemljiški kataster sporočajo preko identifikatorjev nepremičnin.

(10) V evidenci trga nepremičnin se vodi nov podatek o neprofitnem najemu na podlagi sodne odločbe. Podatek o najemniku ter začetku in koncu najema lahko v evidenco trga nepremičnin sporoči lastnik nepremičnine ali najemnik.

16. 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 1. marca 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.

17. 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 tem obvesti geodetsko upravo, ki podatek o identifikatorju zavezanca v registru nepremičnin dopolni ali napačni podatek spremeni skladno z določbami zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

(obveznost izdaje izvršilnih predpisov)

Vlada izda predpis iz drugega odstavka 15. člena tega zakona najpozneje v enem mesecu po uveljavitvi tega zakona.

19. člen

(delitev prihodka od davka v letih 2014, 2015 in 2016)

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

(2) Prihodek od davka v letih 2014, 2015 in 2016 pripada proračunu Republike Slovenije.

(3) 50 % prihodka od davka, odmerjenega za gozdna zemljišča, se nakazuje na poseben podračun.

(4) Občinam se za leta 2014, 2015 in 2016 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.

(5) Prihodek od davka, odmerjenega za gozdna zemljišča, se občinam odstopi v skladu z razdelilnikom, ki ga na podlagi zakona, ki ureja gozdove, pripravi ministrstvo, pristojno za gozdarstvo.

20. člen

(obveščanje lastnikov nepremičnin v letu 2014)

(1) Geodetska uprava najkasneje do 1. februarja 2014 vsem lastnikom nepremičnin in drugim davčnim zavezancem, ki jih določa ta zakon, 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 se obvestila pošljejo upravljavcem nepremičnin, ki so evidentirani v registru nepremičnin, če upravljavec nepremičnin ni evidentiran, pa Vladi Republike Slovenije.

(3) Podatki, ki jih bodo lastniki nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, spremenili v registru nepremičnin do 1. aprila 2014 oziroma do izdaje odločbe o odmeri davka, bodo uporabljeni za odmero davka za leto 2014.

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

(5) Geodetska uprava lastnikov o spremembah v registru nepremičnin ne obvešča.

(6) Pri spreminjanju podatkov registra nepremičnin od 1. januarja do 15. aprila 2014, poleg uslužbencev geodetske uprave sodelujejo tudi uslužbenci upravnih enot in uslužbenci občin (varianta: ter geodetska podjetja). Občine in upravne enote za izvajanje nalog zagotovijo računalniško opremo in prostore.

21. člen
(odmera in plačilo davka v letu 2014)

(1) Davek se prvič odmeri za leto 2014.

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

(3) Ne glede na določbo prvega odstavka 12. člena tega zakona se davek v letu 2014 plačuje v največ treh obrokih, od katerih prvi zapade v plačilo 31. junija leta, za katerega se odmerja davek, drugi 31. avgusta leta, za katerega se odmerja davek in tretji 30. oktobra leta, za katerega se odmerja davek.

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

(5) Ne glede na 16. 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.

(6) Ne glede na določbe 6. člena tega zakona se za kmetijska in gozdna zemljišča za leto 2014 davek odmeri največ do zneska, ki ne presega 25 eurov/ha kmetijskega zemljišča in 10 eurov/ha gozdnega zemljišča.

22. člen
(začetek evidentiranja podatkov)

Subjekti iz 15. člena tega zakona morajo prvič poslati podatke v register nepremičnin skladu z 15. členom tega zakona najkasneje do 1. februarja 2014.

23. člen
(začetek uporabe)

Določbe petega, šestega in sedmega odstavka 6. člena tega zakona se prvič uporabijo za odmero davka za leto 2017.

24. člen
(prenehanje veljavnosti predpisov)

Z dnem uveljavitve 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);
6. 189. do 196. člen in 244. člen Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 90/12-ZPIZ-2, 104/12-ZIPRS1314, 105/12, 46/13-ZIPRS1314-A, 47/13, 56/13-ZŠtip-1, 63/13-ZOsn-I in 63/13-ZJAKRS-A.

25. člen
(uveljavitev zakona)

Ta zakon začne veljati 1. januarja 2014.

Priloga I:

Skupine nepremičnin ali delov nepremičnin:

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

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

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

Vrsta nepremičnine po Zakonu o davku na nepremičnine	Podrobnejša razdelitev vrste nepremičnine	Kratica modela (za določitev vrednosti nepremičnin, po ZMVN)	Šifra dejanske rabe
DRUGE STAVBE	STAVBE ZA JAVNO RABO	PPP	1220101
		PND	1220102
		PPP	1262001
		PPP	1262002
		PPP	1263001
		PPP	1263002
		PPP	1263003
		PPP	1263004
		PPP	1264001
		STA	1274001
	STAVBE ZA DRUGO SPLOŠNO RABO	STA	1130001
		HIS	1212001
		GAR	1242001
		GAR	1242002
		GAR	1242003
		PND	1242004
		PNJ	1242005
		GAR	1242006
		PNJ	1261001
		PND	1261003
		PPP	1264002
		PPP	1264003
		PPP	1264004
		PPP	1264005
		PNJ	1265001
		PNJ	1265002
		PNJ	1265003
		PPP	1272103
		PND	1272201
		PND	1274002
		PND	1274004
		PND	1274005
		PND	1274007
		PND	1274008
		PND	1274010
		PND	1274012
		PND	1274013
		PKO	1274023
		PND	1274024
	SAKRALNI OBJEKT	PNJ	1272101
		PND	1272102
	KULTURNI SPOMENIK	PNJ	1273001

b) Razvrstitev zemljišč po modelih vrednotenja

Vrsta nepremičnine po Zakonu o davku na nepremičnine	Kratice modela (za določitev vrednosti nepremičnin, po ZMVN)
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	KME
GOZDNA ZEMLJIŠČA	GOZ
ZEMLJIŠČA ZA POSLOVNO IN INDUSTRIJSKO RABO	PNM - zemljišča za rudnike
	PNP - zemljišča za pristanišča
	PNB - zemljišča za bencinske servise
	PPN - zemljišča za druge posebne nepremičnine
ZEMLJIŠČA ZA NAMENE ENERGETIKE	PNE - zemljišča za elektrarne
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB	ZGS
OSTALA ZEMLJIŠČA	PSZ
	ZDR
	ZDR
STANOVANJSKA RABA	HIS

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

S tem členom se uvaja obveznost plačevanja davka na nepremičnine kot enotne dajatve, vezane na lastništvo nepremičnin ter ureja postopek odmere in način plačevanja davka. 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 in pregleden davčni vir. Obenem tako davčna teorija kot praksa oz. izkušnje drugih držav kažejo, da davek na nepremičnine kot del sistema obdavčitve premoženja predstavlja eno od dajatev, ki najmanj vplivajo na ekonomsko ravnanje zavezancev. Zato se davek uvaja ne le kot ukrep posodobitev obstoječega sistema obdavčitve nepremičnin, pač pa tudi kot pomemben sistemski ukrep vzpostavitve dodatnega davčnega vira z namenom postopne prilagoditve strukture javnih dajatev na način, da se delež prihodkov iz naslova obdavčitve (nepremičnega) premoženja, ki danes znaša v Sloveniji le okoli 0,6 % bruto domačega proizvoda, poveča na okoli 1 %.

K 2. členu:

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

Občine se financirajo preko dveh virov. Prvi vir financiranja so lastni viri, ki so namenjeni investicijam in zagotavljanja nadstandardnih javnih storitev in dobrin v posamezni občini, drugi vir financiranja pa so dodeljeni viri, ki so namenjeni pokrivanju primerne porabe posamezne občine, s katero te izvajajo z zakonom predpisane naloge.. Način financiranja izhaja iz Zakona o financiranju občin (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. Zato se davek na nepremičnine pogosto razume kot nekakšna komunalna dajatev s katero lastniki ali uporabniki prispevajo sredstva za razvoj lokalnega okolja.

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

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 Republike Slovenije. Kot taka je najpopolnejša evidenca o nepremičninah, saj zajema tako nepremičnine, ki so vpisane v zemljiško knjigo, kot tudi take, ki tam še niso zavedene. Poleg tega je to izvorna evidenca za določitev identifikatorjev vsem nepremičninam, predvsem pa se v njej vodijo podatki o lastnostih nepremičnin. Na podlagi predpisov o množičnem vrednotenju nepremičnin se v REN vodi tudi podatek o njihovi posplošeni tržni vrednosti, register pa je urejen tako, da omogoča tudi vodenje kar se da ažurnega (dejanskega) stanja lastništva nad nepremičnino. S tem so podani pogoji, da se celoten sistem davka na nepremičnine nasloni na to enovito evidenco, s čimer preneha obveznost občin, da zagotavljajo 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 oziroma se bodo zemljišča z objekti, ki niso stavbe, štela kot prazna zemljišča.

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

Člen določa, da se bo za odmero davka na nepremičnine upoštevalo stanje v REN na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja. Glede na to določbo bo zato zelo pomembno, da se bodo tako podatki o nepremičninah, predvsem pa podatek o lastniku, v registru kar se da ažurno spreminjali oziroma spreminjali v skladu s spremembami dejanskega stanja. To je še toliko bolj pomembno, ker se 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, tudi pritožbene postopke veže na podatke v REN.

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.

Nasprotno Stvarnopravni zakonik (SPZ) določa pravno domnevo, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo. SPZ določa tudi načine pridobitve lastninske pravice, pri čemer je za pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom ključen vpis v zemljiško knjigo, na podlagi listine, ki mora vsebovati intabulacijsko klavzulo (to lahko vsebuje tudi kupoprodajna pogodba) za pridobitev lastninske pravice. Poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost prenosa lastninske pravice, se zahteva tudi izpolnitev drugih pogojev, ki jih zahteva zakon, kar posledično pomeni, da sama sklenitev pravnega posla še ni zadosten pogoj za dejanski prenos lastninske pravice. V določenih primerih je vprašanje pridobitve lastninske pravice različno tudi s časovnega vidika (na primer v primeru dedovanja že s trenutkom zapustnikove smrti, čeprav je pravna podlaga za vpis v zemljiško knjigo praviloma kasneje izdani pravnomočni sklep o dedovanju), z vidika različnih dogovorov in

značilnosti pravnih poslov, na podlagi katerih prihaja do prenosov lastninske pravice (na primer nekatere vrste leasing pogodb, potek stavbne pravice, ...).

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 je posodobilo tudi precejšnje število podatkov o lastnikih. Prav tako je pričakovati, da se je zmanjšal delež lastnikov z neznanim ali nepopolnim naslovom ter število nepremičnin brez lastnika. Za uspešno izvajanje sistema davka na nepremičnine je namreč potrebno, da so znani kar se da ažurni podatki o lastnikih, saj se za odmero davka kot zavezanca 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.

Kot izhaja iz drugega odstavka obrazložitve k 4. členu, pa za nastanek lastninske pravice kot stvarne pravice samo evidentiranje v REN ni ne pogoj in v določenih primerih (zaradi dogodkov, ki z določenim časovnim zamikom nastanejo po sami sklenitvi pravnega posla – na primer neizpolnitev pogojev, ki jih določa zakon, morebitne kasnejše razveze pogodbe, in podobno, kar ima za rezultat, da do vpisa prenosa lastninske pravice v zemljiški knjigi sploh ne pride) tudi ne odraz dejanskega stanja. Ne glede na 99. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin, ki sicer omogoča, da se v register nepremičnin kot novi lastnik lahko vpiše pridobitelj ali kupec nepremičnine ali oseba, ki je sklenila pravni posel, na podlagi katerega je pridobila pravico, da se vpiše v zemljiško knjigo (torej še ni vpisana), če se izkaže z ustrezno pravno listino, je zato smiselno dopustiti možnost, da je v določenih primerih in ob izpolnitvi z zakonom določenih pogojev zavezanec za davek na nepremičnine lahko tudi druga oseba in ne le v registru nepremičnin evidentiran lastnik nepremičnine. Zato zakon kot davčnega zavezanca določa tudi fizično oz. pravno osebo, ki je v letu pred letom odmere postala lastnik na podlagi veljavne pogodbe oz. sklenjenega pravnega. Zavezanec svoje lastništvo izkazuje s predložitvijo veljavne pogodbe (kupoprodajne, darilne, ipd), ki vsebuje ustrezno ZK dovolilo ali pa je dovolilo priloga k pogodbi. Na podlagi predložitve te pogodbe bo geodetska

uprava lahko spremenila podatke v REN, davčni organ pa odločbo o odmeri davka naslavljal pravemu davčnemu zavezancu – dejanskemu lastniku nepremičnine.

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, torej se davek odmeri v breme proračuna države ali občine.

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

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.

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

Kot posebnost se zavezanec drugače določi tudi za vodna zemljišča, ki se uporabljajo za poslovni in industrijski namen oziroma za namene energetike. Taka zemljišča so najpogostejše v lasti države ali občin, lahko pa tudi v lasti fizičnih ali pravnih oseb. Določa se, da je za davek na taka zemljišča zavezanec uporabnik oziroma oseba, ki opravlja dejavnost na takih zemljiščih.

Za potrebe izvajanja teh določb bo treba ustrezno dopolniti evidenco registra nepremičnin.

Glede na to, da je določanje neprofitne najemnine zelo podrobno regulirano in da ne omogoča vključevanja stroška davka med stroške najemnika, se z določbo zadnjega dostavka določa izjema, da ne glede na pravila določanja neprofitne najemnine lastniki takih stanovanj lahko breme davka prenesejo na najemnike.

K 5. členu:

Po metodologiji množičnega vrednotenja se praviloma posplošena tržna vrednost ocenjuje kot ocena vrednosti, ki od dejanskih tržnih cen podobnih nepremičnin ne odstopa več kot to določajo merila množičnega vrednotenja, urejena v Pravilniku o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/2008). 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. Določa se, da je davčna osnova 100 % posplošene tržne vrednosti ob zavedanju, da je ta podatek lahko glede na realno tržno vrednost za 20 % podcenjen ali precenjen.

K 6. členu:

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

Davčne stopnje znašajo:

1. Za stavbe ali dele stavb:

- 0,15 % za stanovanjske nepremičnine od vrednosti do vključno 500.000 eurov,
- 0,50 % za stanovanjske nepremičnine od vrednosti nad 500.000 eurov
- 0,80 % za poslovne in industrijske nepremičnine razen energetske nepremičnin,
- 0,40 % za energetske nepremičnine,
- 0,30 % za kmetijske stavbe,
- 0,50 % za druge stavbe (javne, kulturne spomenike, sakralne objekte itd.).

2. Za zemljišča:

- 0,15 % za kmetijska zemljišča,
- 0,07 % za gozdna zemljišča,
- 0,80 % za zemljišča za poslovno in industrijsko rabo
- 0,40 % za zemljišča energetske rabe,
- 0,50 % za ostala zemljišča (stavbna zemljišča, zemljišča za gradnjo stavb itd.).

Kot neke vrste socialni korektiv se predlaga, da se za stanovanjske nepremičnine uporabita dve davčni stopnji in sicer se za vrednost stanovanj do 500.000 eurov upošteva stopnja 0,15 %, za vrednost, ki presega 500.000 eurov, pa stopnja 0,50 %. Tako se bo za stanovanja, vredna več kot 500.000 eurov, upoštevalo dve davčni stopnji.

Izjema se nižjo davčno stopnjo predlaga za energetske nepremičnine. Te nepremičnine so danes obremenjene ne le z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč, ampak še z različnimi vrstami dajatev (koncesijami, okoljskimi dajatvami itd.). Če se želi, da se njihova davčna obremenitev zmerno poviša, je treba za take nepremičnine določiti nižjo davčno stopnjo.

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

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

Občinam se daje možnost povišanja ali znižanja davčnih stopenj za različne vrste nepremičnin v skladu s cilji njihove prostorske in ekonomske politike. Za izvajanje te

pristojnosti morajo občine sprejeti podrobnejša merila in kriterije v okviru možnosti, ki jih določa zakon. Tako bodo lahko določile različne davčne stopnje za nepremičnine na posameznih razvojnih območjih, za nepremičnine z dejavnostjo ali vrsto rabe, ki jo želi občina spodbujati ali zavirati itd.

Občine lahko stopnje davka, določene z zakonom, v delu ki pripada občinam (50 %), v skladu z merili in kriteriji za posamezne nepremičnine ali skupine nepremičnin zvišajo ali znižajo največ 2,5 krat. Nepremičnine, za katere želijo občine uveljaviti zvišane ali znižane davčne stopnje, morajo občine najkasneje do 31. decembra leta pred letom odmere določiti v uredbi in označiti v registru nepremičnin.

Določa se, da morajo občine najkasneje do 31. decembra leta pred letom, za katero se odmerja davek, podatke o davčnih stopnjah za nepremičnine na njihovem območju poslati davčnemu organu, ki jih za seznanitev zavezancev javno objavi na svojih spletnih straneh. Tako določene in objavljene stopnje veljajo tudi v naslednjih odmernih letih, vse do takrat, ko občina v skladu s temi pravili določi nove davčne stopnje. V primeru, da občina stopenj ne objavi (kar velja predvsem za prve odmere) ali pa, da objavi stopnje, ki niso v skladu s tem členom, se davek odmeri z upoštevanjem osnovnih davčnih stopenj, določenih v prvem odstavku tega člena.

K 7. členu:

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

Pogoj za izvedbo obdavčitve je evidentiranje gradnje (stavbe) v registru nepremičnin in določitev njene posplošene tržne vrednosti. Torej bo mogoče obdavčiti le stavbe, ki že izpolnjujejo pogoje za evidentiranje (so primerne za uporabo), v primeru, da bodo odkrite šele v inšpekcijskem postopku in naknadno vpisane v register nepremičnin, pa jim bo mogoče poleg dodatnega davka v letu evidentiranja, le tega odmeriti tudi za nazaj. Za izvajanje določbe se predvideva vpis pravnomočnosti in stanja odločbe o nelegalni gradnji v register nepremičnin.

K 8. členu:

S tem členom se določa relativno ozek nabor oprostitev. Načelno izhodišče zakona namreč je, da so z davkom obdavčene vse nepremičnine (široka davčna osnova), kar na drugi strani omogoča ohranitev relativno nizke davčne stopnje oziroma nizke ravni obdavčitve na posamezno nepremičnino ob zagotavljanju ustrezno visokih prihodkov občin iz tega vira. Predlagajo se 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 predstavništev, če tako določajo mednarodne pogodbe, za nepremičnine, ki so javno dobro, za varovalne gozdove in nekatere druge vrste gozda, ki ga na podlagi predpisov o gozdovih in naravnih danosti ni mogoče ekonomsko izkoriščati (gozdni rezervat, gozd s posebnim namenom). Iz podobnega razloga se iz obdavčitve izvemajo neplodna zemljišča ter nepremičnine, ki so javno dobro.

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

Pojem »javno dobro« je določen v različnih zakonih. Tako Zakon o graditvi objektov opredeljuje grajeno javno dobro kot zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona, in na njih zgrajene objekte, če so namenjeni splošni rabi. Grajeno javno dobro so nepremičnine, ki sodijo v omrežje gospodarske javne infrastrukture 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 infrastruktura (ceste, železnica itd.), tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno. Kot javno dobro se v skladu z Zakon o vodah določa tudi vodna zemljišča. Iz oprostitev pa se izključujejo vodna zemljišča, ki so namenjena opravljanju poslovne ali industrijske dejavnosti. Praviloma so to zemljišča na območju elektram, na območju izkoriščanja mineralov itd. Taka zemljišča imajo sicer pravo dejansko ali namensko rabo, le da so vrednotena po poslovnem ali industrijskem modelu in se bodo zato uvrščala v drugo skupino nepremičnin in obdavčila. Zavezanec za davek od takih zemljišč bo njihov uporabnik.

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

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

Podobno bo geodetska uprava za določil neplodna zemljišča, njihov delež na parceli povzela iz evidence dejanske rabe pri ministrstvu, pristojnem za kmetijstvo.

Tudi za potrebe določitve nepremičnin, ki so predmet oprostitev, se bodo podatki vodili v registru nepremičnin. Določa se, da se bodo vse oprostitev priznale po uradni dolžnosti na podlagi podatkov v evidencah. V ta namen se v 15. členu ureja obveznost poročanja novih podatkov za namene tega zakona v register nepremičnin in evidenco trga nepremičnin.

K 9 členu:

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

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

Določa se tudi, da mora občina prihodek od davka na gozdna zemljišča, ki v delu nadomešča pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest, nameniti vzdrževanju gozdnih v skladu s predpisi o gozdovih. Torej mora občina nameniti tem nalogam sredstva v obsegu, kot jih bo določil program vzdrževanja, ki ga pripravi Zavod za gozdove Slovenije ter ob upoštevanju možnega sofinanciranja na podlagi finančnega načrta Ministrstva za kmetijstvo in okolje. Preostali prihodek od davka na gozdna zemljišča pa lahko občina nameni za druge potrebe oziroma splošno za gradnjo in vzdrževanje druge javne infrastrukture, saj so gozdovi za njihovo polno ekonomsko izkoriščanje vezani tudi na drugo infrastrukturo.

K 10. členu:

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

V drugem odstavku je določeno splošno pravilo, da davčni organ ugotovi davek z odločbo, ki jo mora izdati do 31. maja leta, za katerega se odmerja davek.

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

Določba tretjega odstavka 10. člena odmero davka opira na podatke o nepremičninah, kot so evidentirane v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin, kar omogoča, da se davčne stopnje pripišejo posameznim modelom vrednotenja in vrstam rabe, 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.

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

K 11. 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. Od datuma vročitve začnejo teči roki, tako pritožbeni kot tudi rok za prostovoljno izpolnitev obveznosti, in po preteku paricijskega roka tudi roki za prisilno izterjavo.

Če zavezanec, ki mu je bila odločba vročena z navadno vročitvijo, v roku za prostovoljno izpolnitev obveznosti ne bo plačal prvega obroka, bo davčni organ postopal skladno z tretjim odstavkom 85. člena ZDavP-2 in mu odločbo vročil z osebno vročitvijo.

Glede na to, da pri vročanju veljajo splošne določbe ZDavP-2 glede krajevne pristojnosti, torej da odločbo izda urad, pri katerem je zavezanec vpisan v davčni register, bo zavezanec za vse nepremičnine na območju RS, katerih lastnik je, prejel eno odločbo. V določenih primerih (npr. pri zemljiščih za kmetijsko in gozdarsko rabo), bodo posledično odmerne odločbe zelo obsežne, zato je predvidena tudi možnost vročanja po elektronski poti. Vročitev po elektronski poti z uporabo informacijskega sistema se bo opravljala skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek in uredbe, ki ureja upravno poslovanje in ob pogoju, da davčni organ za konkretnega zavezanca razpolaga z zanesljivim podatkom o varnem elektronskem predalu. Praviloma bo davčni organ uporabil vročanje po elektronski poti za pravne osebe in za tiste zavezance, ki bodo v določenem roku sami sporočili davčnemu organu, da želijo tovrstno vročitev, pa tudi za zavezance z zelo obsežnimi odločbami (več kot 100 strani). Kot varen elektronski predal bo davčni organ uporabljal informacijski sistem eDavki. Zavezanci z DURS že vrsto let poslujejo preko informacijskega sistema eDavki, predvsem se uporablja za oddajo obračunov davka in drugih obveznih podatkov. Vse pravne osebe so že dolžne obračune davkov oddajati preko sistema eDavki. Torej za vse pravne osebe davčni organ razpolaga z zanesljivo informacijo o varnem elektronskem predalu oziroma o osebnem profilu v sistemu eDavki. Zato je vsem tem zavezancem možno vročati dokumente preko informacijskega sistema eDavki, kar je splošna zahteva ZUP za elektronsko vročanje.

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

K 12. členu:

12. člen določa način plačevanja davka na nepremičnine. V primerih, ko je znesek davka do 200 eurov za fizične oziroma 2.000 eurov za pravne osebe, se davek plača v dveh obrokih, Če pa znesek davka preseže 200 eurov za fizične oziroma 2.000 eurov za pravne osebe, pa se davek plača v treh obrokih. V kolikor znesek davka ne bo presegel 30 (varianta 50) eurov za fizične oziroma 500 eurov za pravne osebe, se bo plačal v enem obroku, ki bo zapadel v plačilo 31. maja. Določen je drseči rok za plačilo posameznega obroka, pri čemer začne rok za izpolnitev prvega obroka teči 31. maja, za izpolnitev drugega obroka 31. julija in za izpolnitev tretjega obroka 30. septembra leta, za katerega se odmerja davek. Zavezanec bo moral v skladu s to določbo plačati davek v 15 dneh od pričetka teka roka za prostovoljno izpolnitev posameznega obroka.

K 13. členu:

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

V drugem odstavku 13. člen določa posebnosti v zvezi s pritožbo zoper odločbo glede na to, da se večina podatkov (o nepremičninah oziroma njihovih lastnostih, o lastnikih, upravljavcih, lizingojemalcih, uporabnikih in najemnikih nepremičnin ter o posplošeni tržni vrednosti), potrebnih za določitev davčne obveznosti, črpa iz evidenc, ki jih je vzpostavila in jih vodi GURS (REN, ETN), torej niso v pristojnosti Davčne uprave RS. Lastniki nepremičnin so sicer glede na določbe Zakona o evidentiranju nepremičnin dolžni skrbeti za pravilnost podatkov o lastnih nepremičninah v registrih, vendar zakon o davku na nepremičnine ne omejuje pritožbenih razlogov, ki se nanašajo na ugotavljanje dejanskega stanja in daje možnost, da zavezanec podatke uredijo, ko se jim odmeri davek, torej v sklopu pritožbe zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine.

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

- podatke o lastniku, upravljavcu, lizingojemalcu, uporabniku ali najemniku,
- podatke o lastnostih nepremičnine,
- model vrednotenja, ali
- ugotovljeno vrednost nepremičnine, kadar davčni organ iz navedb v pritožbi ugotovi, da se davčni zavezanec ne strinja z ugotovljeno posplošeno tržno vrednostjo nepremičnine oziroma določeno davčno osnovo, ker je slednja izračunana na podlagi podatkov o nepremičnini, ki v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, niso pravilni,

kopijo pritožbe posreduje GURS, ki jo šteje kot predlog za spremembo podatkov v REN oz. ETN. V primeru, kadar davčni zavezanec v pritožbi zatrjuje, da podatki v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, niso pravilni, in izkaže, da je geodetski upravi pravočasno (torej pred 1. januarjem leta, za katerega se odmerja davek) že sporočil podatke, ki odražajo dejansko stanje oziroma je pravočasno predlagal vpis sprememb podatkov v uradne evidence, vendar sprememba ni bila izvedena ali pa so bili evidentirani napačni podatki, geodetska uprava pa ugotovi, da so zatrjevanja davčnega zavezanca resnična - geodetska uprava podatke, na katere se nanaša pritožba, preveri in jih spremeni po stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek.

V kolikor na podlagi podatkov o lastništvu nepremičnine v REN davčni organ odmeri davek na nepremičnine osebi, ki je v letu pred letom odmere davka nepremičnino, za katero se odmerja davek, odsvojila, ima v okviru pritožbenega postopka možnost, da z ustreznimi dokumenti (kupoprodajno pogodbo, drugo veljavno pogodbo o sklenjenem pravnem poslu, ki ima priloženo zk dovolilo) to izkaže. Na podlagi zatrjevanj in priloženih dokazov bo GURS spremenila podatke v evidencah o stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se odmerja davek, kar pomeni, da bodo spremenjeni podatki veljali že za tekoče leto. Kadar je pritožba vložena zaradi napačnih podatkov 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 pri subjektih, ki do dolžni pošiljati podatke, preveri dejansko stanje in o tem, ali je spremenila podatke v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, obvesti davčni organ in zavezanca.

Če geodetska uprava iz pritožbenih navedb ugotovi, da gre za nove navedbe o napačnih podatkih v zvezi z nepremičninami oziroma da davčni zavezanec pred 1. januarjem leta, za katerega se odmerja davek, ni zahteval sprememb v registrih, geodetska uprava spremeni podatke o stanju po 1. januarju, zato davčni organ spremenjene podatke lahko upošteva šele pri odmeri davka v letu po letu spremembe tega podatka v registru nepremičnin. Pritožbo, ki se nanaša izključno na podatke v REN oz. ETN, bo pritožbeni organ v tem primeru zavrnil.

Davčni organ bo po prejemu obvestila geodetske uprave ravnal skladno z določbami o delu organa prve stopnje v zvezi s pritožbo, ki jih vsebuje Zakon o splošnem upravnem postopku.

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

V primeru, ko pritožba zoper odločbo vsebuje tudi druge pritožbene razloge ali ko geodetska uprava spremeni podatke v evidencah o stanju na dan po 1. januarju leta, za katero se odmerja davek, pa bo davčni organ pritožbo poslal pritožbenemu organu.

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 to določbo se ureja, katere nove podatke je treba za izvajanje zakona o davku na nepremičnine voditi v registru nepremičnin in evidenci trga nepremičnin ter zavezance za posredovanje podatkov v te evidence. Podrobneje se bo poročanje uredilo s predpisom vlade, ki bo pripravljen na podlagi predpisov, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

K 16. členu:

Določa obveznost in roke posredovanja podatkov iz REN in ETN davčnemu organu. Skladno s tem členom je organ, pristojen za evidentiranje nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin, dolžan poslati podatke o nepremičninah, ki so predmet obdavčitve, o njihovi posplošeni tržni vrednosti ter o osebah, ki se po zakonu štejejo za zavezance za davek, po stanju 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. S tem je jasno določena obveznost posredovanja podatkov davčnemu organu, potrebnih za odmero davka, na podlagi katerih bo davčni organ lahko odmeril davek.

K 17. členu:

Ureja se možnost dopolnitve oziroma uskladitve identifikatorja (enotne matične številke-EMŠO) za davčnega zavezanca v registru nepremičnin. In sicer se določa obveznost davčnega organa da v primeru, ko ugotovi, da podatek o EMŠO zavezanca v registru nepremičnin manjka ali da je napačen, to sporočiti v REN tako napako kot tudi pravilen podatek najkasneje do roka za odmero davka na nepremičnine, t.j. do 31. marca leta, za katero se davek odmerja. Organ, pristojen za evidentiranje nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin podatek o identifikatorju zavezanca v registru nepremičnin v najkrajšem možnem času dopolni ali popravi skladno z določbami zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

K 18. členu:

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

K 19. členu:

Prehodno se za leta 2014, 2015 in 2016 določa, da se davek odmeri po zakonsko določenih stopnjah, prihodek pa nameni proračunu države. Da se občinam v tem letu zagotovi primerni

obseg sredstev, se del prihodka nameni občinam in sicer vsaki občini v znesku, ki je enak znesku odmerjenega nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč posamezne občine za leto 2012, zmanjšanim za prihodek iz naslova pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest iz leta 2012.

Davek, odmerjen za gozdna zemljišča, se v letih 2014, 2015 in 2016 sicer upošteva kot prihodek države, vendar nakaže na poseben podračun. Polovica tega prihodka se nato porazdeli občinam v skladu z razdelilnikom, ki ga na podlagi predpisov o gozdovih, pripravi ministrstvo, pristojno za gozdarstvo.

S tem se občinam za leta 2014, 2015 in 2016 zagotovi iz naslova obdavčitve nepremičnin enake prihodke kot v letu 2012, ter omogoči, da se občine lahko prilagodijo na nov sistem, obenem pa omogoči čas za prilagoditev celotnega sistema financiranja občin na nove razmere. S tako delitvijo sredstev iz davka, odmerjenega za gozdna zemljišča pa se občinam zagotovi primerne zneske za izvajanje nalog občin v zvezi z vzdrževanjem gozdnih cest.

K 20. členu:

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

K 21. členu:

Določa se, da se davek prvič odmeri za leto 2014. Ker se bo v začetku leta 2014 izvedlo ponovno obveščanje lastnikov in vsem omogočilo preveritev in spremembe podatkov v registru nepremičnin, se s tem členom za prvo odmero določajo drugačni datumi za upoštevanje podatkov za odmero. In sicer se določa, da se v letu 2014 davek odmeri najkasneje do 31. maja 2014, datumi za obročno plačilo pa glede na datume v ... členu zamakne za en mesec.

Urejajo se tudi drugačni presečni datumi za določitev predmeta obdavčitve, davčne osnove in zavezanca, in sicer se kot presečni datum določa 1. april 2014. Prav tako se v letu 2014 določajo drugačni datumi za posredovanje podatkov za odmero.

Kot izjema pa se v prehodnem obdobju enega leta določa tudi prag za najvišji možni znesek davka za kmetijska in gozdna zemljišča. In sicer se določa, da davek za kmetijska zemljišča v tem letu ne more preseči 25 eurov/ha kmetijskega zemljišča in 10 eurov/ha gozdnega zemljišča. S tem se za leto 2014 za vsa kmetijska zemljišča, katerih posplošena tržna vrednost presega 1,7 eura/m² in vsa gozdna zemljišča, katerih posplošena tržna vrednost presega 1,4 eura/m² (takih je med 90 in 97 % vseh kmetijskih in gozdnih zemljišč) določa zgornja možna meja zneska davka. Določba se v zakon vnaša z namenom, da se v letu 2014, ko se bodo revidirali modeli množičnega vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč, omogoči prehodna rešitev, v tem času pa omogoči stroki in stanovski javnosti, da v skladu s postopki generalnega vrednotenja nepremičnin, kot jih določa zakon, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, sodeluje pri pripravi modelov in potrdi primernost vrednotenja, ki se bo upoštevalo od leta 2015 naprej.

K 22. členu:

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

K 23. členu:

Zakon generalno določa, da morajo občine stopnje davka za območje svoje občine javno objaviti najkasneje do 31. decembra leta pred letom odmere davka. S prehodno določbo se, glede na to, da se občinam za leta 2014, 2015 in 2016 zagotavlja enake prihodke kot v letu 2012, določa, da lahko občine stopnje v skladu z merili in kriteriji prostorske in razvojne politike prvič določijo za leto 2017.

K 24. členu:

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

K 25. členu:

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