

**Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA**  
**Nepremičninska Okrogla miza**

Pripombe in predlogi delovne skupine pri Slovenskem nepremičninskem združenju - FIABCI in Nepremičninski okrogli mizi na Predlog zakona o davku na nepremičnine od 7.6.2013.

V delovni skupini se strinjamo z uvedbo davka na nepremičnine in menimo, da so konkretne rešitve v predlogu večinoma primerne. Zato bi se nam zdelo škoda, da zaradi odporov zakon ne bi bil sprejet. Pri tem opozarjamo na preveč radikalno povečanje obdavčenja stanovanj in kmetijskih in gozdnih površin. V obrazložitvi predloga bi zato bilo koristno številčno posebej oceniti povečanje obdavčenja zaradi popolnejšega zajema.

Delovna skupina ima tudi konkretne sugestije za izboljšave, po členih.

**2. člen (pripadnost davka):**

Za pokrivanje administrativnih stroškov države zaradi davka bi bil približno zadosti, da država dobi 10% davka, ostalo naj pripade občinam, kot je večinoma v svetu. »Izpad« (50% -10%=) 40% predvidenih prihodkov od davka (predlog predvideva 50% delež države) naj država raje nadomesti z zmanjšanjem agregatnega obsega finančne izravnave, ki jo iz države dobijo občine, in na ta način sproži pozitivne procese racionalizacije števila občin, njihovo večjo finančno avtonomijo in večjo odgovornost za lasten razvoj. Menimo, da s sprejetjem zakona o davku na nepremičnine postane še bolj nujno narediti spremembe tudi v Zakonu o financiranju občin.

**4. člen (davčni zavezanec):**

Potrebno bi bilo izrecno določiti zavezanca v primeru stavbne pravice in pravice gradnje, na javnem dobru. Predlagamo, da je to imetnik stavbne pravice, oz. imetnik pravice graditi na javnem dobru, saj s svojo odločitvijo o namenski rabi stavbe vpliva na njeno obremenitev z davkom.

Za prehodno obdobje je treba na primeren način določiti nosilca davčnega bremena znotraj obstoječih najemnih razmerij in v primerih imetnikov osebnih služnosti.

**6. člen (davčne stopnje):**

Predvidene povišane stopnje za nerezidenčno stanovanjsko rabo in za zemljišča z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb so kljub dobremu namenu v praksi težko uresničljive. Pri določanju nerezidenčnih stanovanj bodo negativne posledice sklenitev fiktivnih pogodb o najemu samo za nekaj dni okrog 1. januarja, fiktivnih pogodb za simbolično najemnino med družinskimi člani in drugi ustvarjalni načini, da se bo s formalizmi obšlo takšno povišano obdavčenje. Kot spodbuda za legalizacijo sedaj sivega ali črnega najema predlagani davek ne bo deloval, dokler imamo previsoko efektivno obdavčitev dohodka od najema. Če lastnik zemljišča ne more vplivati na pridobitev gradbenega dovoljenja (ker ni sprejet podroben prostorski načrt (OPPN) ali pa, ker je na zemljišču predvidena gradnja objektov za javni namen, za katero ni sredstev) ni pravično, da je kaznovan z višjo stopnjo.

Zemljišča za gradnjo stavb 7. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin ne opredeljuje nedvoumno, 218.b. člen ZGO-1 se s prehodnimi določbami Predloga zakona o davku ukinja, v prilogi Predloga pa tudi ta zemljišča niso opredeljena. Zato je v tem Predlogu treba jasno opredeliti, da zemljišča za gradnjo stavb morajo izpolnjevati vsaj dva ključna pogoja: da je sprejet prostorski akt, ki daje možnost pridobitve gradbenega dovoljenja in da je zemljišče komunalno opremljeno. Zato je

## **Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA** **Nepremičninska Okrogla miza**

potrebno določiti v zakonu odgovornost občin za vnos pravih podatkov v register nepremičnin in tudi sankcije za vnos napačnih podatkov. Dokler občine ne bodo sposobne pripraviti točnih podlag in te ne bodo vnešene v register nepremičnin se ta zemljišča ne bi smela višje obdavčiti. Enako velja za podatke o javnem dobru, še posebej o grajenem javnem dobru, ki v veliki večini primerov še niso urejeni skladno z 20. členom Zakona o graditvi objektov z ustrežno zaznambo v zemljiški knjigi in posledično tudi podatki v registru nepremičnin ne bodo pravilni za veliko število lastnikov zemljišč, ki so še vedno v njihovi lasti, čeprav je dejansko na njih zgrajeno javno dobro.

Podobno neoperativne in nepravilne so lahko kljub dobremu namenu določbe o možnem povišanju stopenj pri nevarnih, neobnovljenih, neskladnih stavbah in stavbah izven uporabe. Odvisne bodo od arbitrarnih odločitev in različne prakse po občinah in po inšpektorjih, različne vključenosti teh podatkov v register nepremičnin, preveč bodo odvisne od izjav zavezancev, in za te podatke iz registra ni možnosti pravnega varstva in ukrepanja prizadetih. Prišli bomo v zapletene situacije, ko je za obnovo potrebno 100% soglasje (solastnikov ali etažnih lastnikov), pa manjšina ni finančno sposobna plačati takšne prenove, potem pa bo še kaznovana z davkom.

Načeloma predlagamo, da se v prvi fazi sprejme enostaven zakon brez ambicioznih fines dvomljive operativnosti, in da se kasneje dopolnjuje z bolj podrobnimi in preiščljenimi določili, na podlagi enolično pridobljenih podatkov v javne registre (npr. o zasedenosti oz. neizkoriščenosti).

Predlagamo, da se prouči možnost znižanja davka za stavbe, ki so kulturni spomenik na podlagi odloka države ali lokalne skupnosti o razglasitvi določenega objekta za kulturni spomenik državnega ali lokalnega pomena.

### 12. člen (pravna sredstva)

Nujno je potrebno omogočiti tudi pritožbe zavezanca na odločbo in na podatke v registru nepremičnin. Predlog zakona namreč ne predvideva nobenih pravnih sredstev proti dajalcem napačnih podatkov v register nepremičnin.

V registru so lahko napačni podatki, na katere zavezanec ne more vplivati, zato ker občine niso poslale podatkov o namenski rabi, ker niso v ZK uredile status javnega dobra, ker je prišlo pri prenosu podatkov do napak ali zamud ali pa v predvidenih rokih ne bodo speljane predvidene javne aktivnosti, kot je recimo odkup zasebnih parcel, na katerih je javna infrastruktura (npr. kategorizirana občinska cesta, ki jo morajo občine odkupiti po odločbi US). Obvezno reagiranje GURS na posamične pritožbe bo tudi prispevalo k izboljšanju registra. Del od 10% sredstev, kot predlagamo, da bi država dobila od davka, naj se nameni za te aktivnosti.

### 16. člen ( prehodne določbe):

Predlog predpostavlja, da bo država uredila vse svoje evidence javnega dobra in druge do 2015. To je nerealno, zato si država mora prizadevati, da vsaj v registru nepremičnin identificira v naravi obstoječo javno infrastrukturo in taka zemljišča brez časovne omejitve izključi iz obdavčenja.

### 18. člen (prenehanje veljavnosti predpisov)

Z uveljavitvijo ZDN je treba ukiniti davek na nepremično premoženje večje vrednosti po ZIPRS1314.

**Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA**  
**Nepremičninska Okrogla miza**

Slovensko nepremičninsko združenje- FIABCI meni, da v predlogu Zakona o davku nepremičnine manjka člen o prekrških in kaznih, kar bo seveda pomembno vplivalo na učinkovitost zakona.

Predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja- FIABCI SLOVENIJA

Jože Podgoršek

Delovna skupina:

Dr. Ivo Lavrač,

Franci Gerbec

Jože Podgoršek

Dr. Aleksander Pavšlar

Mag. Anton Kožar

V Ljubljani , dne 20.06.2013