

**PREDSTAVITEV  
PREDLOGOV REŠITEV ZA  
ZAKON O DAVKU NA  
NEPREMIČNINE  
16. 9. 2013**

## ***IZHODIŠČA NOVEGA SISTEMA DAVKA NA NEPREMIČNINE***

- 1. Preoblikovanje sedanjih dajatev, ki imajo naravo davka na nepremičnine (nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest) v enoten sodoben premoženjski davek na nepremičnine (odpraviti slabosti sedanjega sistema, razvit sistem množično vrednotenje nepremičnin, vzpostavljena enotna državna evidenca o nepremičninah).**
- 2. Program stabilnosti 2013: v skladu z mednarodnimi priporočili se predlaga davek na nepremičnine kot eden najprimernejših davkov za fiskalno konsolidacijo med ukrepi na prihodkovni strani proračuna.**

## ***CILJI NOVEGA SISTEMA DAVKA NA NEPREMIČNINE***

1. uvesti davek na nepremičnine, ne kot krizno dajatev ampak kot sistemski trajni davčni vir,
2. povečati fiskalno izdatnost obdavčitve nepremičnin na 1,2 % BDP (zdaj 0,6 % BDP),
3. deliti prihodek med občine in državo,
4. zmerno povečati prihodke občin iz tega naslova in državi zagotoviti dodatni prihodek (v letu 2014 **240 mio. evrov**),
5. povečati pravičnost obdavčitve: v obdavčitev zajeti vse nepremičnine,
6. posodobiti in poenostaviti sistem (zmanjšati administrativne stroške),

**MINISTRSTVO  
ZA FINANCE**

<b>Vrsta nepremičnine</b>	<b>Vrednost</b>	<b>Struktura vrednosti v skupnem (%)</b>	<b>Število</b>
stanovanjske	67.131.635.070	55,67	850.738
poslovne	12.935.694.543	10,73	121.457
industrijske	5.235.765.010	4,34	40.369
energetske	1.256.203.698	1,04	527
druge	3.933.398.055	3,26	186.185
javne stavbe	4.410.452.422	3,66	10.852
cerkve in kapelice	232.494.200	0,19	5.458
kulturni spomeniki	14.526.263	0,01	865
kmetijske stavbe	717.997.719	0,60	491.446
gozdna zemljišča	4.567.179.737	3,79	1.541.997
kmetijska zemljišča	7.058.536.886	5,85	3.082.641
nezazidana stavbna zemljišča	6.031.335.533	5,00	265.606
ostala zemljišča	7.028.629.820	5,83	913.720
veleposlaništva	29.689.551	0,02	7.214
<b>SKUPAJ (deli stavb in zemljišča)</b>	<b>120.583.538.507</b>	<b>100,00</b>	<b>7.519.075</b>
<b>SKUPAJ (deli stavb)</b>	<b>95.897.856.531</b>	<b>79,53</b>	<b>1.715.111</b>
<b>SKUPAJ zemljišča</b>	<b>24.685.681.976</b>	<b>20,47</b>	<b>5.803.964</b>
<b>SKUPAJ kmetijstvo (deli stavb in zemljišča)</b>	<b>12.343.714.342</b>	<b>10,24</b>	<b>5.116.084</b>

# PRIHODKI OBČIN IZ NASLOVA DAJATEV NA NEPREMIČNINE

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

## **PREDLAGANE REŠITVE**

**(7. 6. 2013 – za javno in medresorsko razpravo)**

1. **Prihodki:** delitev med državo in občine (50:50 za osnovne stopnje)
  2. **Predmet obdavčitve:** nepremičnina v registru nepremičnin (REN) na dan 1. januarja leta odmere in nepremičnina, ki bi morala biti na ta dan evidentirana v REN
  3. **Davčni zavezanec:**
    - lastnik (solastnik),
    - upravljavec (nepremičnina v lasti države ali občine),
    - lizingojemalec
- 
1. **Davčna osnova:** 100 % posplošene tržne vrednosti (PTV)
  2. **Oprostitev:**
    - diplomatska, konzularna, mednarodna predstavništva
    - javno dobro
    - varovalni gozdovi

## ***PREDLAGANE REŠITVE***

### ***(7. 6. 2013 – za javno in medresorsko razpravo) - nadaljevanje***

#### **6. Postopek:**

→ vročanje z navadno vročitvijo, možnost elektronskega vročanja

→ obveznost zavezanca, da obvesti davčni organ, če odločbe ne prejme

→ možna pritožba, vendar v okviru pravil množičnega vrednotenja (spremembe upoštevane za naprej)

→ možnost občine, da v dogovoru z lastnikom izvede konverzijo davčnega dolga v lastniški delež

→ možnost znižanja davčne obveznosti v primeru uničenja nepremičnine in odpisa pod ugodnejšimi pogoji

→ možnost plačila davka v treh obrokih

## ***PREDLAGANE REŠITVE***

### ***(7. 6. 2013 – za javno in medresorsko razpravo) - nadaljevanje***

#### **7. Davčne stopnje:**

##### **→ Za stavbe in dele stavb**

- 0,15 % za stanovanjsko rabo
- 0,45 za nerezidenčno stanovanjsko rabo (ni prijavljen lastnik in ni v evidenci trga nepremičnin evidentiranega odplačnega najema)
- 0,80 % za poslovno in industrijsko rabo
- 0,50 % za drugo rabo (kmetijsko, javno ...)

##### **→ Za zemljišča**

- 0,50 % za zemljišča brez sestavin (kmetijska, gozdna, stavbna, zemljišča za gradnjo stavb ...)
- 1,50 % za zemljišča z neizkoriščeno rabo za gradnjo stavb (po 3 letih ni izdano gradbeno dovoljenje ali po 5 letih gradnja še ni začeta)

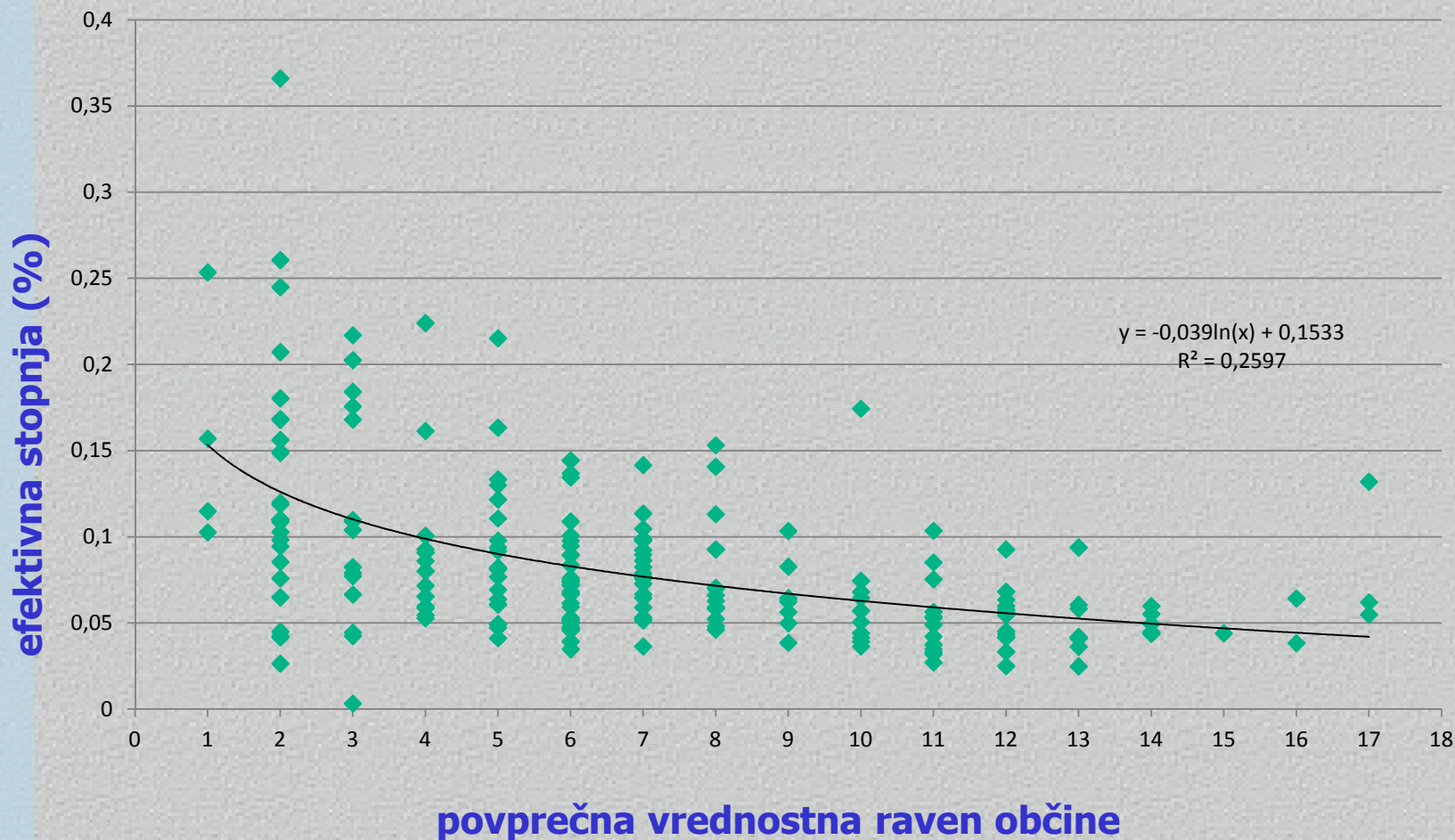
**→ Občine lahko davčne stopnje za del davka, ki jim pripada, povišajo ali znižajo za 50 %**

**→ Občine lahko davčne stopnje povišajo za 3 X za nevzdrževane ali neprimenro uporabljene stavbe**

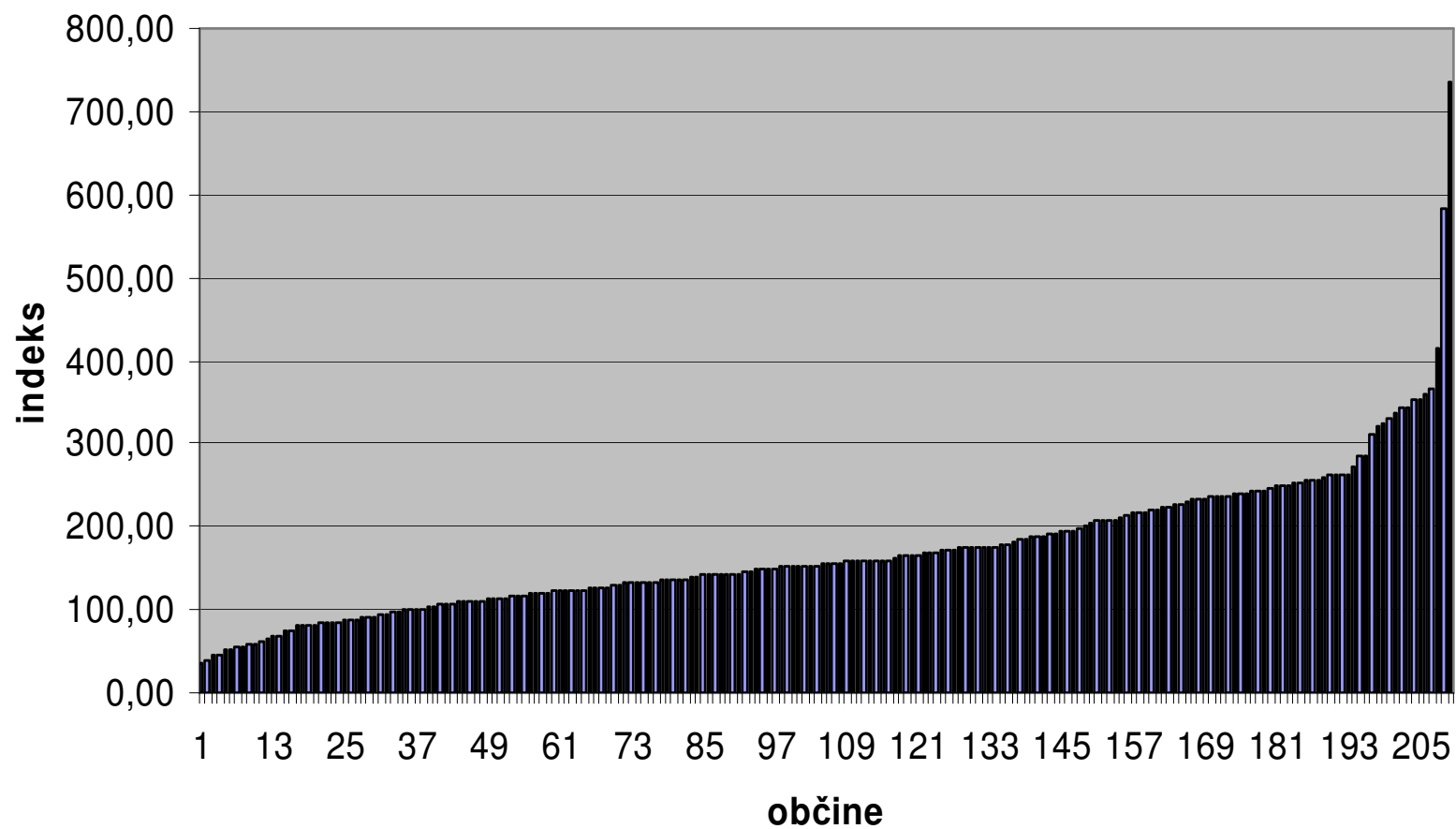


Vrsta nepremičnine	Efektivne davčne stopnje po občinah (NUSZ/PTV) – v %		
	povprečna	min	max
stanovanjske	0,082	0,003	0,380
poslovne in industrijske	0,526	0,185	21,849
druge	0,106	0,017	4,303

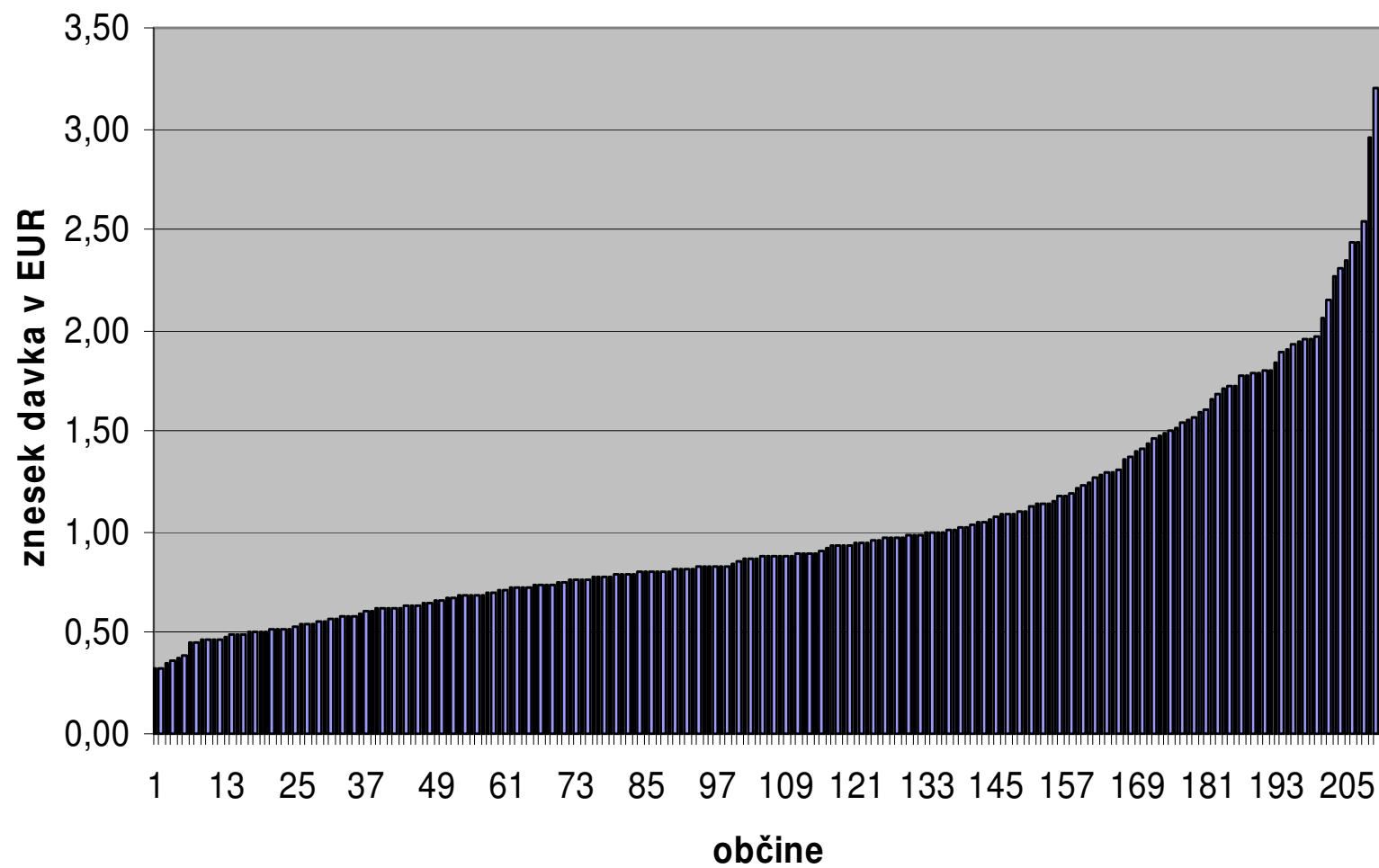
## Povprečne efektivne stopnje za stanovanjske nepremičnine po občinah in vrednostnih ravneh



## Indeksi obdavčitve stanovanjskih nepremičnin po občinah



## davek na m2 stanovanjske nepremičnine po občinah



## Prerazporeditev davka na stanovanjske nepremičnine med občinami

Indeks spremembe obdavčitve:

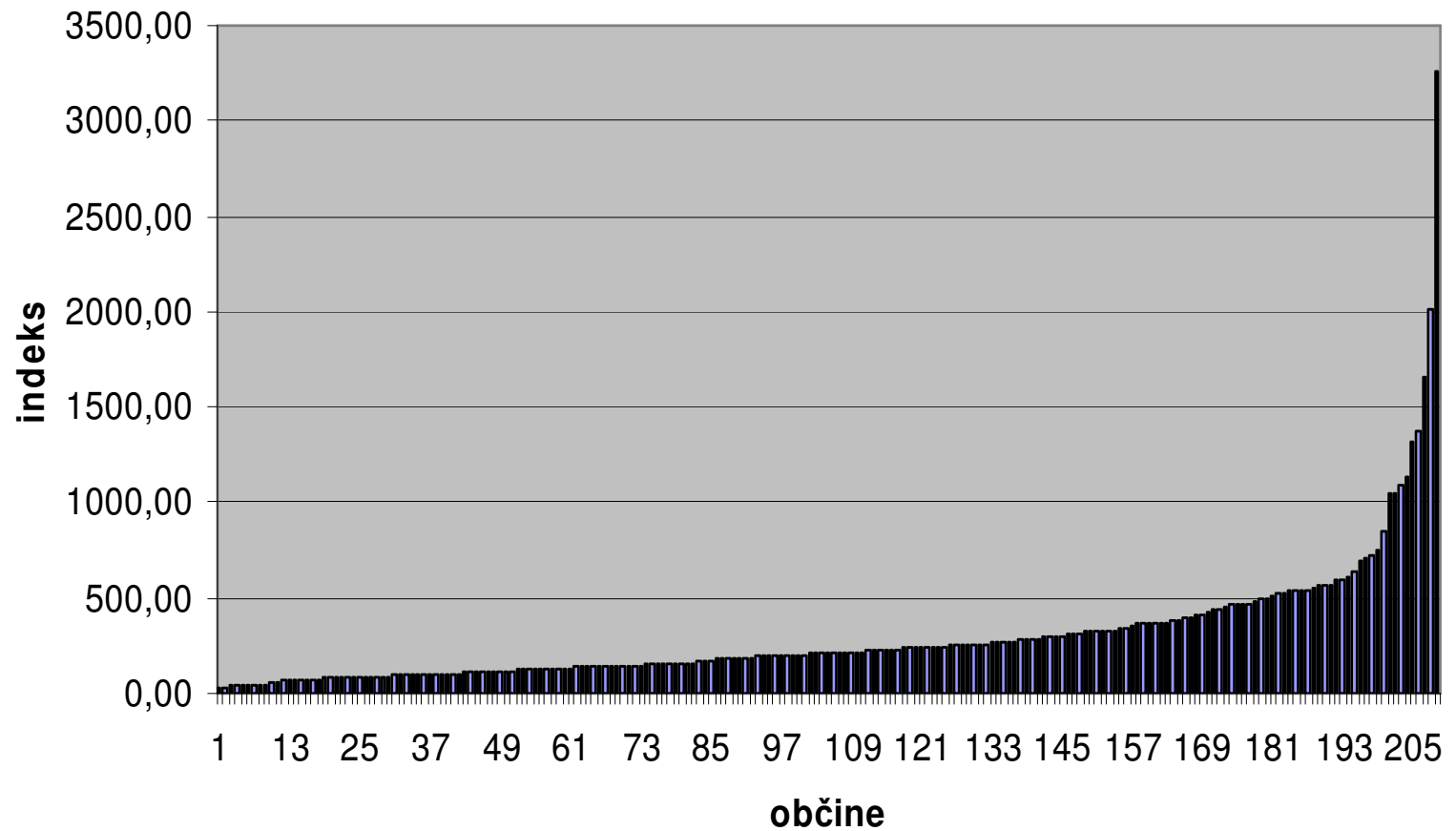
- 16,6 % občin do vključno 100 %
- 53,6 % nad 100 do vključno 200 %
- 16,5 % občin nad 200 do vključno 250 %
- 13,2 % občina nad 250 %

Znesek davka na m<sup>2</sup>:

- 62,3 % občin do vključno 1 EUR/m<sup>2</sup>
- 32,5 % občin nad 1 so vključno 2 EUR/m<sup>2</sup>
- 5,2 % občin nad 2 EUR/m<sup>2</sup>

Ni korelacije med indeksom spremembe obdavčitve in višino davka!

## Indeksi spremembe obdavčitve poslovnih in industrijskih nepremičnin po občinah



## Prerazporeditev davka na poslovne in industrijske nepremičnine med občinami

Indeks spremembe obdavčitve:

- 18,4 % občin do vključno 100 %
- 27,4 % nad 100 do vključno 200 %
- 39,6 % občin nad 200 do vključno 500 %
- 14,6 % občina nad 500 %

FU – javna obravnava	
Stanovanjske	140.773.414
Poslovne	94.219.765
Industrijske	51.256.580
Druge stavbe	41.192.091
Kmetijske stavbe	3.589.935
Gozdna zemljišča	22.835.899
Kmetijska zemljišča	35.292.684
Zemljišča za gradnjo stavb	30.156.678
Ostala zemljišča	48.143.414
<b>SKUPAJ DAVKA</b>	<b>467.460.460</b>
<i>od tega vir državnega proračuna</i>	<i>233.730.230</i>
<i>od tega vir občin</i>	<i>233.730.230</i>
Indeks DN / sedanji prihodki iz premoženja	266,94
Indeks DN na stanovanjske / sedanjimi prihodki (NUSZ fizične osebe in davek od premoženja)	317,18
Indeks DN na poslovne in industrijske / sedanjimi prihodki (NUSZ pravne osebe)	113,09
Indeks davka na gozdna zemljišča / pristojbino od gozdnih cest	1123,89
DELITEV PRIHODKOV 50 : 50	
ŠTEVILO OBČIN S PRESEŽKOM PRIHODKOV	181
ŠTEVILO OBČIN S PRIMANJKLJAJEM PRIHODKOV	30
DELITEV PRIHODKOV NA NAČIN, DA OBČINE V PRVEM LETU UVELJAVITVE ZAKONA DOBIJO ENAKO VIŠINO PRIHODKOV KOT V LETU 2012	
<i>višina prihodka državnega proračuna</i>	<i>275.406.948</i>
<i>višina prihodka občin</i>	<i>192.053.512</i>



## PRIPOMBE iz javne in medresorske razprave:

### Fizične osebe:

- napake v zvezi z vrednotenjem (nesmiselne razlike, nerazumna višina posplošene tržne vrednosti - PTV),
- previsoka obdavčitev – predvsem stanovanj (navajajo tudi do 4x višjo obremenitev kot z NUSZ, kar je v nasprotju z napovedmi, obljubami) in nezmožnostjo plačila tako visokih dajatev (ljudje bi tudi prodali, pa ni povpraševanja),
- upoštevati je treba bremena (hipoteke, kredite itd.)
- predlog nižje obdavčitve za upokoјence, mlade družine,
- nepravična obdavčitev denacionaliziranih stanovanj v prisilnem neprofitnem najemu,
- davka naj se oprostijo vsa stanovanja (plačevali so davke že za material pri gradnji, itd. sedaj plačujejo vodovod, elektriko ipd. zato ni pravično, da bi morali plačevati še enkrat),
- kot rezidenčna naj se štejejo tudi stanovanja, v katerih živijo otroci, starši, drugi sorodniki,
- možnost znižanja davka za določeno površino za vsakega otroka oz. stanovalca,
- oprostitev kmetijskih nepremičnin (posebej izpostavljena zazidljiva zemljišča namenjena kmetijski proizvodnji po OPN).

## PRIPOMBE iz javne in medresorske razprave:

### Združenja:

- oprostitev za sakralne objekte,
- obremenitev gospodarstva se ne sme povečati,
- ni primerno občinam dopustiti arbitrarnega poviševanja davčnih stopenj,
- del davka, ki pripada državi, naj se določi kot kratkoročen krizni ukrep,
- problem nepremičnin v stečajnih postopkih,
- problematičnost vrednosti v REN,
- kot zavezanca naj se določi najemnika (kot je to zdaj v NUSZ),
- oprostitev za kmetijska in gozdna zemljišča in kmetijske stavbe (obdavčitev pomeni dvojno obdavčitev glede na katastrski dohodek),
- oprostitev za nepremičnine v narodnih in naravnih parkih (na primer Triglavski narodni park),
- nestrinjanje z višjim davkom za neizkoriščena zemljišča za gradnjo stavb,
- predlogi za drugačno razmerje delitve prihodkov med državo in občinami (70 % občinam),
- previsoko obdavčitev energetskih objektov,
- oprostitev za nepremičnine v lasti nepridobitnih organizacij,
- odpravo davka na nepremično premoženje večje vrednosti,
- neprimernost omejevanje pritožbenih razlogov.

PRIPOMBE iz javne in medresorske razprave:

**Občine (podobno Državni svet):**

- nasprotovanje delitvi prihodkov med proračune občin in države (posega se v suverenost občin),
- nekakovost evidenc države,
- ohrani naj se NUSZ, država pa uvede začasni krizni davek,
- nasprotovanje možnosti povišanja ali znižanja stopenj za 50 %
- oprostitev za nepremičnine v lasti občin.

**Ministrstva:**

- MKO predlagal popolni izvzem iz obdavčitve za vsa kmetijska in gozdna zemljišča,
- MZZ predlaga oprostitev za stavbe za zdravstvo,
- MIZS predlaga oprostitev za stavbe za javno izobraževanje, športne objekte itd.
- MNZJU predlaga oprostitev za vse nepremičnine v lasti občin in države,
- MK predlaga oprostitve za kulturne spomenike itd.

## **IZHODIŠČA PO JAVNI IN MEDRESORSKI OBRAVNAVI**

→ ostaja se na načelnem izhodišču, da se obdavči vse nepremičnine (posebnosti se prizna skozi različne davčne stopnje)

### **STANOVANJSKE NEPREMIČNINE**

→ stanovanjske nepremičnine se razlikuje le glede na vrednost (ne glede na zasedenost in vrsto uporabe) in v zakon vgradi progresija za stanovanjske nepremičnine večjih vrednosti,

→ ne upošteva se predlogov za oprostitev za določeno površino in zmanjšanje davka zaradi bremen (danes take oprostitve NUSZ ne pozna - fiskalni problem, obdavčuje se premoženje - premoženje lastnika predstavlja celotna vrednost stanovanja),

→ v zakon se glede stanovanjskih nepremičnin ne vgrajuje posebnega socialnega korektiva: zavezancem fizičnim osebam že obstoječi predpisi v primeru socialne stiske omogočajo plačevanje na večje število obrokov ter delni ali celotni odpis davka, kar bo veljalo tudi za davek na nepremičnine,

## **IZHODIŠČA PO JAVNI IN MEDRESORSKI OBRAVNAVI - nadaljevanje**

- za javna stanovanja v neprofitnem najemu se predlaga, da je zavezanec lastnik,
- poskuša se upoštevate posebne okoliščine, na katere zavezanec nima vpliva (denacionalizirana stanovanja v prisilnem neprofitnem najemu, neevidnetirana javna infrastruktura na zasebnih zemljiščih, uporaba zasebnih zemljišč za poslovne namene v javnem interesu – energetika itd.).

**Ocenjuje se, da je večje povišanje davka za stanovanjske kot za poslovne in industrijske nepremičnine primerno, saj stanovanjske predstavljajo preko 55 % vrednosti nepremičninskega fonda, do sedaj pa so prispevale le okoli 30 % prihodkov od obdavčitve nepremičnin**

## **IZHODIŠČA PO JAVNI IN MEDRESORSKI OBRAVNAVI - nadaljevanje**

### **POSLOVNE IN INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE**

- **ocenjuje se, da sta predlagana davčna stopnja in skupni indeks povišanja za poslovne in industrijske nepermičnine generalno ustrezna, in da večje poenotenje davčnih stopnje vodi k pravičnejši porazdelitvi bremena,**
- **poskuša se zasledovati cilj, da se v povprečju raven obdavčitve za industrijske in poslovne nepremičnine le malenkostno poveča,**
- **ponuja se možnost razlikovanja skozi davčne stopnje za nekatere posebne vrste nepremičnin, ki so bile danes zaradi svoje specifikke (na primer energetske nepremičnine, ki poleg davka plačujejo še nekatere posebne javne dajatve – koncesnine, različna povračila in okoljske dajatve).**

## **IZHODIŠČA PO JAVNI IN MEDRESORSKI OBRAVNAVI - nadaljevanje**

### **KMETIJSKE NEPREMIČNINE**

→ za kmetijska in gozdna zemljišča se išče konsenz o davčni stopnji, ki bi glede na nekatere ekonomske kazalce (donosnost, kapitalsko intenzivnost itd.) ta zemljišča obremenila primerljivo z nepremičninami v drugih dejavnostih,

→ pojasnjuje se, da je davek na nepremičnine davek na premoženje, obdavčitev katastrskega dohodka pa davek na dohodek dejavnosti, zato katastrskega dohodka z uvedbo davka na nepremičnine ni mogoče ukiniti – ukine se ga lahko le, če se za ugotavljane dohodka iz kmetijstva in gozdarstva uvede druga metoda (vodenje evidenc o prihodkih in odhodkih, kot to velja za druge dejavnosti)

## **IZHODIŠČA PO JAVNI IN MEDRESORSKI OBRAVNAVI - nadaljevanje**

### **OPROSTITVE**

→ načeloma se širitve oprostitev ne podpira, pač pa se predlaga, da se posebnosti (sakralni objekti, kulturni spomeniki, nepremičnine v javni rabi itd.) ob konsenzu obdavčijo z nižjo davčno stopnjo.

### **OBČINE**

→ najtežje usklajevanje z občinami, ki nasprotujejo možnosti povišanja ali znižanja (mednarodna primerjava kaže, da je to pravi ukrep!): velike razlike v prihodkih glede na prejšnjo obdavčitev, velike razlike v ravni obdavčitve po vrstah nepremičnin v občinah,

→ delno navezovanje na problem financiranja občin – iščejo se usklajene rešitve tudi v okviru sprememb ZFO-1.



## **IZHODIŠČA PO JAVNI IN MEDRESORSKI OBRAVNAVI - nadaljevanje**

### **VREDNOTENJE**

→ usklajevanja se nadaljujejo z vsemi skupinami (gospodarstvo, kmetijstvo, občine itd.) pripombe, vezane na vrednotenje, se bo delno uredilo skozi ponovno obveščanje lastnikov nepremičnin o podatkih v REN in skozi možnost ponovne preveritve in popravkov podatkov pred prvo odmero davka.

## **NOVI PREDLOGI:**

### **Davčne stopnje:**

- nov predlog, ki še ni dokončen
- možnost višnje davčne stopnje za stanovanja nad vrednostjo 500.000 evrov,
- ni več 3 X za nerezidenčna stanovanja in neizkoriščena zemljišča za gradnjo stavb,
- možnost višje obdavčitve nelegalnih gradenj,
- zaenkrat se ohranja možnost občin da povišajo ali znižajo stopnjo za 50 %,

### **Oprostitev:**

- med oprostitevami ni več sakralnih objektov, zanje se predlaga nižja davčna stopnja,

### **Drugo:**

- predlog za ponovno obveščanje lastnikov
- predlog za ukinitvev davka na nepremično premoženje večje vrednosti

## DAVČNE STOPNJE

	predlog iz javne obravnavi	Predlog 9. 9. 2013 (še v usklajevanju)
Stanovanjske	0,15%	0,15%
<i>nerezidenčne</i>	0,45%	<b>0,15%</b>
Poslovne	0,8%	0,8%
Industrijske	0,8%	0,8%
Energetske nepremičnine	0,8%	<b>0,4%</b>
Druge stavbe	0,5%	0,5%
Sakralni objekti	0,5%	<b>0,1%</b>
Kulturni spomeniki	0,5%	<b>0,1%</b>
Javne stavbe	0,5%	0,5%
Kmetijske stavbe	0,5%	0,5%
Gozdna zemljišča	0,5%	<b>0,xx%</b>
Kmetijska zemljišča	0,5%	<b>0,xx%</b>
Zemljišča za gradnjo stavb	0,5%	0,5%
<i>neizkoriščena</i>	1,5%	<b>0,5%</b>
Ostala zemljišča	0,5%	0,5%
Nelegalne gradnje - stanovanjske		<b>0,8%</b>
posloven in industrijske		<b>1,2%</b>
druge		<b>0,7%</b>

VRSTA NEPREMIČNINE	PREDLOG 2	
	Ocena prihodkov - upoštevanje zakonskih stopenj	Ocena prihodkov - zvišanje zakonskih stopenj za 50%
Na stanovanjske nepremičnine	101.791.635	127.239.544
Na poslovne nepremičnine	110.194.380	137.742.975
Na industrijske nepremičnine	41.886.120	52.357.650
Na energetske nepremičnine	5.024.815	6.281.018
Druge nepremičnine	15.473.976	19.342.469
Javne stavbe	22.052.262	27.565.328
Cerkve	232.494	290.618
Kulturni spomeniki	14.526	18.158
Kmetijske stavbe	2.871.991	3.589.989
Gozdna zemljišča	6.850.770	8.563.462
Kmetijska zemljišča	17.646.342	22.057.928
Zemljišča za gradnjo stavb	30.156.678	37.695.847
Zemljišča za poslovni in industrijski namen	9.680.849	12.101.061
Zemljišča za namene energetike	6.002.490	7.503.113
Ostala zemljišča	21.589.506	26.986.883
<b>SKUPAJ DAVKA</b>	<b>391.468.834</b>	<b>489.336.042</b>
<i>od tega vir državnega proračuna</i>	<i>195.734.417</i>	<i>195.734.417</i>
<i>od tega vir občin</i>	<i>195.734.417</i>	<i>293.601.625</i>
Indeks DN / sedanji prihodki iz premoženja*	203,83	254,79
Indeks DN na stanovanjske/(NUSZ fiz.os. in dav od premož.)	189,5	236,9
Indeks DN na poslovne in industrijske /(NUSZ pravne os.)	130,4	163,0
Indeks davka na gozdna zemlj. / pristojbino od gozd. cest	347,37	434,21