

## TOČKA PRELOMA, 4. MAREC 2014 – DAVEK NA NEPREMIČNINE – NEODGOVORJENA VPRAŠANJA

### INVALIDI

1. Zakaj humanitarne in invalidske organizacije niso obravnavane enakovredno? Namreč invalidske organizacije so za svoje poslovne prostore obdavčene 0,75 odstotno, humanitarne organizacije pa so izvzete iz plačila davka.

Zakon o davku na nepremičnine skladno z odločitvijo zakonodajalca, da bo ožje davka oprostil le nepremičnine, namenjene določenim splošnokoristnim dejavnostim, določa oprostitev za nepremičnine v lasti humanitarnih organizacij. Ne da bi se zanikal pomen invalidskih organizacij in njihove vloge v sodobni družbi, se pri tem upošteva, da invalidske organizacije ne zasledujejo enako širokega splošnokoristnega dobrodelnega namena kot humanitarne organizacije. Te izvajajo svojo dejavnost pomoči potrebnim, ne glede na to, ali so njeni člani ali ne, zato jih je zaradi širine delovanja in zasledovanja plemenitih človekoljubnih ciljev ne glede na članstvo v tej organizaciji mogoče opredeliti kot splošnokoristno dobrodelno organizacijo. Ugodnejša davčna obravnava jim je podeljena zaradi nujne splošno koristne način rabe nepremičnine, ki je v primeru humanitarnih organizacij zagotovljena z zahtevami, določenimi v Zakonu o humanitarnih organizacijah, ki za humanitarne organizacije zaradi njihove narave določa posebne pogoje glede poslovanja in lastništva. Invalidske organizacije po Zakonu o invalidskih organizacijah nimajo deklariranega ali vzpostavljenega splošnokoristnega namena, čeprav delujejo v javnem interesu na področju invalidskega varstva, saj je namen invalidske organizacije prostovoljno in neodvisno združevanje interesno povezanih invalidov in njihovih zakonitih zastopnikov, da ugotavljajo, zagovarjajo in zadovoljujejo posebne potrebe invalidov ter zastopajo interese invalidov, njihove nepremičnine pa niso nujno namenjene splošnokoristni uporabi ampak predvsem zadovoljevanju potreb in interesov članstva.

2. Zakaj Zavod za zdravstveno zavarovanje zavezancem, ki se gibljejo s pomočjo invalidskega vozička, izdaja potrdila in ne odločbe? Potrdila Davčna uprava RS ne bo upoštevala, ker je zakonodajalec določil, da se mora zavezancem, ki se gibljejo s pomočjo invalidskega vozička izdati odločba? Zakaj ni to sistemsko urejeno in ne da zavezanci s prekomernim naporom pridejo le do potrdila in ne do odločbe in morajo zaradi navedenega vlagati pritožbe na Direkcijo Zavoda za zdravstveno zavarovanje, ki pa ne odloči v zakonskem roku, ki je določen za predložitev odločbe Davčni upravi RS?

Zavezanec – invalidna oseba, ki se giblje s pomočjo invalidskega vozička oz. zavezanec, ki živi v skupnem gospodinjstvu z invalidno osebo, ki se giblje s pomočjo invalidskega vozička, pri tem pa zaradi objektivnih razlogov ne razpolaga z odločbo ZZZS (npr. ker njegova pravica do medicinskega pripomočka izvira še iz obdobja pred 8.3.2003, ko ZZZS še ni izdajal odločb ali ker pravico do vozička uveljavlja neposredno pri pogodbenih dobaviteljih, na podlagi izdane naročilnice s strani osebnega zdravnika, ker je osebni zdravnik ocenil, da upravičenec ni sposoben uporabljati drugega vozička, za katerega se izda odločba, čeprav gre za enaka ali podobna zdravstvena stanja), ne sme biti v slabšem položaju kot zavezanec, ki s takšno odločbo razpolaga. Za takšne primere ZZZS za namene izvajanja ZDavNepr izda potrdilo o prejemu vozička, ki ga davčni organ šteje kot dokazilo, enakovredno izdani odločbi ZZZS o pravici do medicinsko tehničnega pripomočka.

### ETAŽNA LASTNINA

3. Kdo je odgovoren za razlago vrednotenja posameznih delov hiš? Zaradi izvedenega etažiranja je skupna vrednost vseh enot še enkrat večja kot večina podobnih stanovanjskih hiš v okolici.

Vrednost nepremičnine **Geodetska uprava RS izračuna** v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN (Uradni list RS, št. 50/2006, 87/2011 in 40/2012 - ZUJF). Vrednosti nepremičnin se izračunajo iz evidentiranih podatkov, ki se upoštevajo pri posameznem modelu vrednotenja. Če so evidentirani podatki pravilni, je izračunana vrednost glede na ZMVN pravilna.

## **GARAŽA, DRVARNICA**

4. Zakaj je garaža v enostanovanjski hiši obdavčena z 0,15 odstotka, garažno mesto v kleti večstanovanjske hiše (bloka), v kateri je tudi stanovanje in katerih obeh je isti lastnik, pa z 0,5 odstotno stopnjo?
5. Zakaj je garaža (drvarnica), ki se drži hiše, obdavčena z 0,15 odstotka, garaža (drvarnica), ki se nahaja 1 meter stran od hiše pa z 0,5 odstotka (oziroma drvarnica z 0,3 odstotka)?
6. Zakaj je parkirno mesto, ki pripada stanovanju, obdavčeno z 0,5 odstotno stopnjo?

Odgovor na 6., 7. in 8. vprašanje): Garaže po Stanovanjskem zakonu niso prostor namenjen za bivanje in ne predstavljajo funkcionalne celote stanovanja. Zakon o davku na nepremičnine zasleduje cilj z nižjo stopnjo 0,15 % obdavčiti stanovanjske prostore kot socialno kategorijo, ki zagotavlja varnost prebivanja. Za vse druge vrste nepremičnin praviloma določa višje davčne stopnje. Davčne stopnje so za stavbe in dele stavb določene glede na dejansko rabo stavbe in vrsto modela. V primeru garaže v stanovanjski hiši, ki ni evidentirana kot samostojen del stavbe, se cela stavba vrednoti po modelu za vrednotenje hiš (HIS). Enako velja za primere, ko je garaža evidentirana kot prostor, ki pripada stanovanju. Posledično se take garaže štejejo kot del stanovanjske nepremičnine, njihova vrednost je vključena v vrednost stanovanja oziroma hiše, zato se obdavčijo preko enotne vrednosti stanovanjske nepremičnine. Če pa je garaža določena kot samostojna nepremičnina s svojim identifikatorjem, se vrednoti po modelu za garaže in posledično obdavči s stopnjo 0,5 %. V takih primerih je garaža samostojna nepremičnina, sposobna samostojnega pravnega prometa, kar nakazuje tudi na njeno večnamensko funkcijo, odvisno od potreb lastnika (lahko namenjena stanovalcem, za zagotavljanje možnosti parkiranja za vozila za potrebe poslovnega prostora, za oddajanje v najem itd.). V vseh primerih, kjer predstavlja garaža samostojno nepremičnino, se samostojno tudi obdavči, in to po stopnji 0,5 %. V ta sklop padejo tako garaže pri stanovanjih, poslovne garaže itd.

Po Stanovanjskem zakonu med druge individualne prostore, ki pripadajo stanovanju, sodijo klet, drvarnica, balkon, loža, atrij. Taki prostori so praviloma ali del stanovanja (nimajo samostojnega vhoda) ali so v bistvu pomožni prostori stanovanja. Teh prostorov naj se samostojno ne bi smelo prodajati in je zanje primerno, da se jih vključi v vrednost stanovanja. V kolikor je vrednost teh prostorov vključena v vrednost stanovanja, ti prostori delijo usodo stanovanja in se tako ne obravnavajo kot samostojne nepremičnine.

V kolikor pa je drvarnica evidentirana kot samostojen del stavbe s svojim identifikatorjem, se ta za namene davka na nepremičnine tako kot garaža obravnava kot samostojna nepremičnina. Iz Pravilnika o vpisih v kataster stavb in podrobnejše delitve dejanske rabe dela stavb s primeri (podzakonski predpis na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin) izhaja, da je drvarnica uvrščena med »dele stavb za druge nestanovanjske rabe – drugi deli stavb« s šifro dejanske rabe 1274018. Glede na Prilogo I k Zakonu o davku na nepremičnine je drvarnica s prej navedeno šifro dejanske rabe uvrščena med stanovanjske nepremičnine – stanovanja. Torej se za take dele stavb, tudi kadar se obravnavajo kot samostojne nepremičnine upošteva davčna stopnja, kot velja za stanovanjske nepremičnine.

## **VREDNOTENJE NEPREMIČNIN**

7. Kaj storiti, če menite, da je vaša nepremičnina previsoko ovrednotena? Ali se upošteva cenitev uradnega cenilca? Ali se upošteva cenitev sodnega cenilca?

Cenitev sodnega cenilca se ne upošteva. Upoštevala se bo za ugotavljanje posebnih okoliščin (npr. požar, poplava, plaz), če bodo sprejete spremembe Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN (Uradni list RS, št. 50/06 in 87/11\_in 40/12 - ZUJF).

Vrednosti nepremičnin so izračunane z uporabo modelov vrednotenja nepremičnin, kot jih določa Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011) sprejeta na podlagi ZMVN.

Vrednost nepremičninam se ne določi, ampak se izračuna na osnovi podatkov, ki so evidentirani v registru nepremičnin, z uporabo veljavnih modelov. Več o modelih (npr. kateri podatki se upoštevajo

pri posameznem modelu) si lahko pogledate v Zbirki vrednotenja nepremičnin na naši spletni strani (<http://www.gu.gov.si/>).

Preverite pravilnost evidentiranih podatkov o nepremičninah. Podatki so javno dostopni z vpogledom v spletno aplikacijo Geodetske uprave RS (t.i. javni vpogled v podatke o nepremičninah). V kolikor podatki niso pravilni, jih popravite. Nasveti za ureditev podatkov o nepremičninah so prav tako objavljeni na naši spletni strani (<http://www.gu.gov.si/si/>).

Poudarjamo, da se posplošene tržne vrednosti izračunajo izključno na podlagi podatkov, evidentiranih v registru nepremičnin in modelov vrednotenja v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju. Če so evidentirani podatki pravilni, je izračunana vrednost glede na ZMVN pravilna.

8. *Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin med drugim določa, da vlada sprejme predpis - model množičnega vrednotenja najmanj vsaka štiri leta. Obvestilo o informativnem izračunu vrednosti nepremičnin, ki smo ga lastniki prejeli, navaja, da gre za model po stanju vrednotenja 1.7.2010. Kdaj bo to dejanje v skladu z zakonom narejeno, saj zakon določa najmanj vsaka štiri leta, ta štiri leta pa bodo potekla 1.7.2014?*

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa, da se modeli vrednotenja preverijo najmanj vsaka štiri leta. Ta določba ne zahteva, da se modeli vsaka štiri leta dejansko izdelajo na novo. Načrtuje se, da bo v letošnjem letu GURS po potrebi izvedel valorizacijo vrednosti ter na podlagi izboljšanih podatkov o prostoru in nepremičninah postopoma začel preverjati primernost modelov vrednotenja.

9. *Po kakšnem ključu oz. pravilu je zemljišče za gradnjo razdeljeno na dve vrednostni ravni. Na primer: zemljišče do 2.400 m<sup>2</sup> je cena 51,00 evrov na m<sup>2</sup>, zemljišče od 2.400 m<sup>2</sup> naprej pa 44,00 evrov na m<sup>2</sup>. Na realnem trgu ta cena sigurno ne vzdrži, saj gre za eno in isto zemljišče v isti coni in je cena enaka, ne glede na velikost zemljišča. (GURS) Na primer: zemljišče do 2.400 m<sup>2</sup> je cena 51,00 evrov na m<sup>2</sup>, zemljišče od 2.400 m<sup>2</sup> naprej pa 44,00 evrov na m<sup>2</sup>. Na realnem trgu ta cena sigurno ne vzdrži, saj gre za eno in isto zemljišče v isti coni in je cena enaka, ne glede na velikost zemljišča.*

Vsaka parcela oz. zemljišče za gradnjo stavb pripada vedno samo eni vrednostni ravni in sicer glede na lokacijo. Vaše vprašanje pa je povezano z velikostjo zemljišča. Model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb upošteva, da se z večanjem površine zemljišča (od določene površine naprej) zmanjšuje vrednost dodatnega m<sup>2</sup> zemljišča. To pomeni, da se skupna vrednost zemljišča povečuje, pada pa vredno dodatnega m<sup>2</sup>. Gre za določeno količino zemlje, ki je potrebna, da se zagotovi takšno raven uporabe zemljišča, ki je glede na lokacijo in tržne razmere ustrezna.

10. *Pri informacijskem izračunu je v površino stanovanja k neto površini prišteta celotna kvadratura balkona in celotna kvadratura kleti. Ali je to v redu?*

DA – površine kleti in balkonov pri stanovanju se štejejo v (neto) površino, v uporabno površino pa ne.

11. *Travnik, ki leži na poplavnem območju, je ocenjen kot najboljše kmetijsko zemljišče. Kako znižati vrednost zemljišču, na katerem več kot 6 mesecev na leto stoji voda?*

Možnost zmanjšanja zaradi posebnih okoliščin, če/ko bodo sprejete spremembe Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

12. *Kaj storiti, ker je objekt, ki je šele na začetku gradnje, ovrednoten na vrednost, ki presega celo stroške izgradnje objekta?*

Domnevamo, da je nepravilno določena dejanska raba dela stavbe – le ta mora biti ena od rab, ki opredeljujejo nedokončane gradnje – za stanovanjsko gradnjo je to 1110000-stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem in uporabna površina mora biti 0m<sup>2</sup>. Lastnik naj podrobno preveri podatek o taki nepremičnini in jih ustrezno popravi.

13. *Zakaj je stanovanje, ki je danes starejše, ovrednoteno višje, kot je bilo leta 2010?*

Leta 2010 so lastniki prejeli informativni izračun vrednosti. Na podlagi pripomb lastnikov so se na podlagi Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011), ki je bila sprejeta na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06 in 87/11 in 40/12 - ZUJF), v letu 2011 določile posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

Vrednost se spremeni tudi, če se spremenijo podatki o nepremičnini (tako podatki o stavbi kot podatki o posameznem delu stavbe/stanovanju).

14. *Ali dejstvo, da se v poslovne namene uporablja le slaba polovica stavbe (ostali del je še neizdelan), vpliva na vrednotenje objekta? Namreč vsa kvadratura stavbe je bila enako vrednotena.*

Neizdelani prostori se štejejo v površino, ne štejejo pa se v uporabno površino. Lastnik naj preveri podatke in jih ustrezno popravi.

15. *Kako je mogoče, da imata dve popolnoma identični stanovanji (enaka kvadratura, lega) v isti stavbi različno vrednost? Kaj storiti, da se napaka odpravi?*

Podatki niso enaki. Preveriti je potrebno podatke o posamezni nepremičnini in jih ustrezno dopolniti, če ne izražajo dejanskega stanja.

## **ENOTNA STOPNJA ZA REZIDENČNE IN NEREZIDENČNE NEPREMIČNINE**

16. *Ali bo GURS na informativnem izračunu davčno stopnjo avtomatično spremenil na 0,15 odstotke glede na to, da sedaj velja enotna stopnja tako za nerezidenčne kot tudi za rezidenčne nepremičnine?*

Informativni izračun, ki so ga lastniki nepremičnin in drugi potencialni zavezanci za davek na nepremičnine prejeli od GURS sredi februarja letošnjega leta, ni še odločba o odmeri davka. Z dejansko višino odmere bodo zavezanci seznanjeni z odločbo o odmeri davka, v kateri bodo upošteevane davčne stopnje, kot bodo določene v zakonu za odmero 2014.

## **OSEBNA SLUŽNOST**

17. *Ali je imetnik služnosti zavezanec za davek na nepremičnino?*

Da, kadar gre za osebno služnost na celotni nepremičnini, ki je vpisana v Zemljiško knjigo.

18. *Kdo plača davek v primeru, da je lastnik podedoval nepremičnino, v kateri pa ima dosmrtno osebno služnost tretja oseba in v njej tudi stalno prebivališče?*

Skladno z določbami ZDavNepr o davčnem zavezancu, je v opisanem primeru zavezanec imetnik osebne služnosti.

19. *Kako je s podelitvijo osebne služnosti in plačilom davka v primeru solastništva nepremičnine, v kateri biva samo eden od solastnikov?*

Osebna služnost se skladno s Stvarnopравnim zakonikom lahko podeli tudi na solastniškem deležu, vendar to, glede na določbe ZDavNepr, ne pomeni prenosa zavezanosti za davek na imetnika osebne služnosti na solastniškem deležu. Zavezanca za davek sta kljub temu oba solastnika nepremičnine, vsak za svoj delež.

20. *Zakaj ne morejo državljani sami urediti izbrisa služnosti v zemljiški knjigi na podlagi zahtevka in izpiska iz evidence umrlih oseb oz. pravnomočnega sklepa o dedovanju, ampak morajo zato plačati notarja?*

Postopek izbrisa služnosti na podlagi izpisa iz evidence umrlih ali pravnomočnega sklepa o dedovanju s sodelovanjem notarja ni edina možna rešitev. Stranka lahko takšen predlog za izbris vložiti tudi sama, vendar pa ga mora vložiti v elektronski obliki in predlogu pripeti v elektronsko obliko pretvorjen

(*scaniran*) izpisek iz evidence umrlih oseb oziroma pravnomočen sklep o dedovanju. Seveda lahko stranka vložitev takšnega predloga zaupa tudi odvetniku.

Zakon o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št.58/2003 in nasl., v nadaljnjem besedilu ZZK-1) namreč v 125.a členu dopušča, da vsakdo, torej tudi vsaka fizična ali pravna oseba, sestavi in vloži zemljiškknjižni predlog v elektronski obliki. Stranka si mora predhodno zagotoviti le varni elektronski predal (ki je za fizične osebe praviloma brezplačen) in varno elektronsko potrdilo (t.i. SIGENCO, za katero brezplačno zaprosi na upravni enoti). Podrobneje so koraki in zahteve opisane tudi na naši spletni strani [http://www.mp.gov.si/si/storitve/zemljiska\\_knjiga/pogosta\\_vprasanja/](http://www.mp.gov.si/si/storitve/zemljiska_knjiga/pogosta_vprasanja/).

Edini zemljiškknjižni predlog, ki ga stranka mora vložiti preko notarja, je predlog za vpis zaznambe vrstnega reda in predlog za predznambo ali vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu. Torej, zemljiškknjižni predlog za izbris služnosti lahko stranka vloži sama.

V primerih, ko zemljiškknjižni predlog temelji na javni listini (bodisi pravnomočni sodbi, drugi odločbi državnega ograna ali drugi javni listini) lahko stranka takšno listino sama pretvori v elektronsko obliko. Zahteva po pretvorbi listin v elektronsko obliko s strani notarja je predpisana samo za zasebne listine (glej 142. člen ZZK-1). Torej lahko stranka (fizična ali pravna oseba) vsa opravila, povezana z izbrisom služnosti iz zemljiške knjige v primeru, kot ga opisujete, opravi sama. Opozarjamo samo, da mora stranka pri pretvorbi (*scanu*) listine v elektronsko obliko upoštevati zahteve, ki jih glede pretvorbe določa Pravilnik o elektronskem poslovanju v civilnih sodnih postopkih, ki v tretjem odstavku 19. člena določa, da mora elektronski dokument iz prejšnjega odstavka ustrezati tem zahtevam:

1. biti mora v PDF/A obliki na črno-bel način,
2. ločljivost mora biti med 240dpi in 300dpi,
3. če pisna listina obsega več listov, morajo biti vsi listi, ki jih obsega listina, vsebovani v eni PDF datoteki tako, da je vsak list na svoji strani brez vmesnih praznih listov,
4. če se prilagata dve listini ali več listin, mora biti vsaka listina v svoji PDF datoteki.

Postopek izbrisa služnostne pravice za stranko ni taksiran, torej stranke v tem postopku ne bremeni nikakršna sodna taksa.

## NOVOGRADNJA

*21. Zakaj je treba plačati davek na hišo, ki se šele gradi in se v njej ne more prebivati in to po stopnji 0,5?*

Davek na nepremičnine je premoženjski davek in se načeloma plača za vsako evidentirano nepremičnino, ki je zemljišče ali stavba oziroma del stavbe in to glede na njeno vrednost. Tudi nedokončana stanovanjska hiša ima svojo vrednost na trgu, je pa ta seveda primerno nižja od vrednosti dokončane in za vselitev sposobne stavbe. Vse to sistem množičnega vrednotenja upošteva in nedokončano hišo ovrednoti primerno nižje. Seveda pa taka hiša še ni primerna za bivanje in torej izpolnjuje merila za to, da se določi kot nerezidenčna stanovanjska nepremičnina. Ob nespremenjenih davčnih stopnjah bi se taki hiši torej pripisala davčna stopnja 0,5 %, ker pa se bo še pred prvo odmero davka na nepremičnine davčna stopnja za nerezidenčne nepremičnine izenačila z davčno stopnjo za rezidenčne, bo tudi taka še nedokončana stavba, če ima evidentirano dejansko stanovanjsko rabo, obdavčena s stopnjo 0,15 %.

## NAPAČNI PODATKI O LASTNIŠTVU NEPREMIČNINE

*22. Gospa je po pokojnem očetu podedovala stanovanje, garažo in nekaj zemlje. Vpis v zemljiško knjigo je bil izvršen na osnovi sklepa o dedovanju že v lanskem letu. Gospa ima na obvestilu o podatkih o nepremičninah navedeno garažo in zemljo, medtem ko je stanovanje še vedno navedeno v obvestilu, ki ga je prejel pokojni oče. Ali bo GURS sam pridobil pravilne podatke iz zemljiške knjige ali je gospa sama dolžna to urediti na GURS-u?*

GURS ureja podatke o lastništvu in jih prevzema od zemljiške knjige. Žal od leta 2011 ni prejel cca. 5000 sklepov od zemljiške knjige. Le-te sedaj vnaša. Gospa naj le opozori GURS (telefon, e-pošta) in GURS bo prevzel podatke iz zemljiške knjige.

*23. Kje se uredi podatke o nepremičninah v zvezi s solastništvom nepremičnine, namreč na zadnjem obvestilu o podatkih o lastništvu parcel je vpisana napačna oseba, in sicer druga kot na obvestilu iz leta 2010?*

Če so podatki o lastništvu že urejeni v zemljiški knjigi, jih GURS prevzame – potrebno je le opozorilo stranke.

Če pa lastništvo še ni urejeno v zemljiški knjigi, lastnik podatke o lastništvu v registru nepremičnin na GURS uredi tako, da priloži pogodbo ali drugo ustrezno listino.

## **DVOJNO OBDAVČENJE**

*24. Ali se vrednoti hiša in zemljišče pod stavbo vsako posebej? Ali ni z zakonom o nepremičninah davek na stavbna zemljišča ukinjen?*

Modeli vrednotenja nepremičnin za stavbe oziroma dele stavb se določajo glede na dejansko rabo delov stavb. V primeru, ko na parceli stoji samo hiša, se uporabi modela vrednotenja za hiše in se celotna nepremičnina (zemljišče do velikosti 2.400 m<sup>2</sup>) vrednoti z modelom vrednotenja za hiše (HIS). Model določa vrednost za stavbo in vrednost za zemljišče. Vrednost dela stavbe je določena na osnovi vrednostne tabele, faktorja za lastnosti dela stavbe, razmerja površin in materiala nosilne konstrukcije. Vrednost zemljišča se izračuna na osnovi vrednostne tabele za zemljišča pri hišah, pri tem, da vrednost dodatnega m<sup>2</sup> zemljišča pada z velikostjo zemljišča. To pomeni, da večje kot je zemljišče manj je vreden m<sup>2</sup> zemljišča. Pripravlja se novela Zakona o množičnem vrednotenju, ki naj bi določala, da se do leta 2015 zemljišča za gradnjo stavb vrednotijo po namenski rabi prostora kot je opredeljena v občinskih prostorskih aktih (Če je zemljišče po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče, se njegova vrednost oceni glede na dejansko rabo zemljišča).

## **NAJEMODAJALCI**

*25. Ali je neprofitni najemnik, ki ima v najemu le en del enostanovanjske hiše in je (bil) za ta del tudi zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča od l. 1991 dalje, skladno s 4. členom zakona o davku na nepremičnine zavezanec tudi za plačilo sorazmernega dela davka za del nepremičnine, ki jo ima v neprofitnem najemu?*

Skladno z ZDavNepr se zavezanost za davek pri najemnih razmerjih prenese le na najemnike (prejšnje imetnike stanovanjske pravice) v denacionaliziranih stanovanjskih nepremičninah, oddanih v neprofitni najem na podlagi upravne ali sodne odločbe. Davek bo odmerjen na podlagi podatka o najemniku nepremičnine v evidenci trga nepremičnin. V vseh ostalih primerih neprofitnih najemov je zavezanec za davek lastnik nepremičnine.

*26. Ali bodo tudi podnajemniki dobili odločbo o odmeri davka?*

Skladno z ZDavNepr se zavezanost za davek pri najemnih razmerjih prenese le na najemnike (prejšnje imetnike stanovanjske pravice) v denacionaliziranih stanovanjskih nepremičninah, oddanih v neprofitni najem na podlagi upravne ali sodne odločbe. V kolikor ne gre za takšno razmerje, je zavezanec za davek praviloma lastnik nepremičnine.

## **JAVNO DOBRO**

*27. Na območju Ljubljanskega barja je bil 2. januarja letos sprejet odlok o razglasitvi Kolišč na Igu za kulturni spomenik državnega pomena. Lastniki nepremičnin smo dobili sklep o vpisu zaznambe javnega dobra na nepremičnine v območju kulturnega spomenika. Ali bo tudi za te nepremičnine potrebno plačevati nepremičninski davek, kljub zaznambi javnega dobra?*

Zakon o davku na nepremičnine določa, da so nepremičnine, ki so javno dobro, davka oproščene. Torej bodo vsa zemljišča, ki imajo status javnega dobra urejen z vpisom v zemljiško knjigo, davka oproščena.

*28. Kdo plača davek v primeru, ko nepremičnine uporablja nekdo drug (npr. Agrarna skupnost je lastnica nepremičnin, na katerih so občinske ceste, pločniki, električni vodi itd.)?*

Zakon o davku na nepremičnine določa, da se ne glede na lastništvo površine pod kategoriziranimi cestami, gozdnimi cestami in železnico obravnavajo kot javno dobro in izvzamejo iz obdavčitve. Za ta del površin, ki se bo določil po uradni dolžnosti, lastniki ne bodo zavezanci za davek. Drugače je v primeru daljnovodov, kjer je površina pod objektom praviloma predmet stvarne služnosti. To je pravica »uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar)«. Stvarna služnost je zaradi ravnanj, ki jih mora trpeti in dopustiti oziroma opustiti, za lastnika služeče nepremičnine breme, vendar pa je praviloma stvarna služnost, posebej kadar je ustanovljena zaradi višjega interesa (javna infrastruktura itd.), nadomeščena z odškodnino, uporabnino itd.. Zato za take primere Zakon o davku na nepremičnine posebne rešitve ne ureja, se pa tako breme v primerih, ko znatno vpliva na samo vrednost nepremičnine, ustrezno upošteva v sistemu množičnega vrednotenja. Tako se zaradi bližine daljnovoda zniža posplošena tržna vrednost, če gre za stanovanjsko nepremičnino ali zemljišče za gradnjo stavb. Z novelo Zakona o množičnem vrednotenju, ki je že v zakonodajnem postopku v Državnem zboru, pa se dodatno ureja možnost uveljavljanja znižanja posplošene tržne vrednosti v primeru posebnih okoliščin, v kolikor te v modelu vrednotenja še niso upoštevane. Med posebne okoliščine se uvrščajo tudi javnopravne omejitve rabe. Vpliv posebnih okoliščin se bo upošteval na podlagi predloga in dokazil lastnika. Posredno se bo torej stvarna služnost lahko upoštevala skozi znižanje posplošene tržne vrednosti in s tem davčne osnove.

*29. Gospod je solastnik več podedovanih parcel, na katerih so se že pred desetletji naselili vrtičkarji in postavili lope za orodje in zunanje vrtno mize. Na obvestilu GURS je kot dejanska raba opredeljena 100 odstotna pozidana zemljišča. Namenska raba pa območje drugih zemljišč in površine za vrtičkarstvo ter na parceli več stavb s površino od 12m<sup>2</sup> pa do 31m<sup>2</sup>. Davčna stopnja obdavčitve je 0,15 odstotkov in to na vrednost parcele 150.000 evrov. Leta 2011 je Ministrstvo za okolje, Geodetska uprava Ljubljana izdalo obvestilo v postopku vzdrževanja zemljiškega katastra za parcele, da je raba na teh parcelah gozd in 3. kategorija. V istem letu so morali solastniki podpisati na parceli obremenitev trajne služnosti v javno korist družbi Geoplin Plinovodi za napeljavo ruskega plina. (So)lastnikom so ta zemlja popolnoma nekoristna, davek pa zelo visok. Kaj storiti oz. kako se lahko zniža davek?*

Po Zakonu o davku na nepremičnine je praviloma zavezanec za davek njihov lastnik. Za primere, ki jih navajate (zasedenost zemljišča z vrtičkarji, služnost v javno korist za namene plinovoda) zakon ne določa posebne rešitve, s katero bi bilo mogoče zavezanost za davek prenesti na uporabnika nepremičnine. Lastnik se sicer lahko dogovori z uporabnikom, da bo ta kril znesek davka, vendar zavezanosti za davek nanj ne more prenesti. To pomeni, da bo odločbo o odmeri davka vedno dobil lastnik, ta pa lahko po dogovoru z uporabnikom (praviloma pisna pogodba) znesek davka refundira od uporabnika. Na višini davka vplivata dva elementa, to sta davčna osnova (posplošena tržna vrednost) in davčna stopnja. Lastnik lahko vpliva na oba elementa. Na vrednost lahko vpliva z uskladitvijo podatkov v registru nepremičnin z dejanskim stanjem. S tem pa lahko vpliva tudi na davčno stopnjo, ki je za različne vrste zemljišč različna. Tako bi se lahko v konkretnem primeru preverilo, ali je mogoče zemljišče po dejanski rabi uvrstiti v kmetijsko zemljišče in s tem vplivalo tudi na znižanje davčne stopnje. znižalo davčno stopnjo.

Poleg tega se bo z novelo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je že v obravnavi v Državnem zboru, uveljavila možnost spremembe vrednosti nepremičnine v primeru posebnih okoliščin, med katere bi bilo mogoče uvrstiti tudi brez soglasja zasedeno zemljišče (z vrtički?) ali breme služnosti.

## **ŠTEVILKA STANOVANJA**

*30. Ali zadostuje, da se številka stanovanja uredi na upravni enoti ali je v zvezi s tem potrebno tudi na GURS?*

Dovolj je ureditev na upravni enoti. podatki se iz upravne enote prenesejo na geodetsko upravo avtomatično.

## RAZNO

*31. Lastnik poslovnih prostorov je fizična oseba, upokojenec. Ali je mogoče brez prenosa lastništva, da zavezanec za davek postane pravna oseba, ki posluje v omenjenih poslovnih prostorih? V kolikor je to mogoče, kaj je potrebno storiti?*

Zakon o davku na nepremičnine kot zavezanca za davek praviloma določa lastnika in ne uporabnika nepremičnine. V posebnih primerih, ko je ekonomska korist nepremičnine prenesena na drugo osebo, zakon kot zavezanca za davek namesto lastnika določa dejanskega ekonomskega upravičenca. Tako je v primeru finančnega najema zavezanec lizingojemalec; v primeru (v Zemljiško knjigo) vpisane osebne služnosti na celotni nepremičnini – imetnik osebne služnosti in v primeru denacionaliziranih stanovanj – neprofitni najemnik. V naveden primeru zakon ne omogoča izjeme zato zavezanec za davke ostaja lastnik, ta pa lahko s pogodbo z najemnikom določi, da mu ta strošek davka povrne.

*32. Ali se je treba za urejanje podatkov na GURS in drugih institucijah oglasiti osebno, oz. ali so primeri, ko se lahko uredi s pisnim ugovorom, vlogo ... in predložitvijo potrebnih dokazil?*

Podate, ki jih odi geodetska uprava je možno urediti:

- preko spletne aplikacije za spreminjanje podatkov o nepremičninah, v katero dostopa lastnik preko kode, ki jo je prejel na informativnem izračunu davka
- preko obrazcev registra nepremičnin
- preko elaborata geodetske podjetja
- z obiskom na geodetski upravi.

Podrobnosti o spreminjanju posameznega podatka so navedene v Pojasnilih za spreminjanje podatkov – dostopnih na <http://www.gu.gov.si/>.

*33. Gospod sprašuje, kako je mogoče, da ima soseda za višje ovrednoteno stanovanje izračunan nižji davek.*

Možno je, da je upoštevana drugačna davčna stopnja ali pa drugačen delež davčnega zavezanca.

*34. Imamo gozd, ki je lastniško v idealni delitvi. Neki (so)lastniki živijo v tujini. Če jih ne najdejo, ali bomo ostali morali plačati celi davek?*

Ne, davek na nepremičnine plača vsak solastnik za svoj solastniški delež. V kolikor drugih solastnikov ni mogoče identificirati oziroma locirati tako, da se jim lahko izda odločba, se davek za njihove deleže ne odmeri.

*35. Kako bodo obdavčeni tisti, ki imajo na določenih sosednjih zemljiščih le posest in niso lastniki? Na zemljišču je s sklepom sodišča določena soproset, s katero posestnik uživa posestno varstvo v skladu s 35. členom Stvarnopravnega zakonika ne glede na to, da ni lastnik. Lastnik ne sme spreminjati posesti ali ovirati posestnika v izvrševanju posesti. Vsaka sprememba dejanskega stanja pomeni motilno dejanje in predstavlja poseg v posest in posestnik lahko ponovno vloži tožbo zaradi motenja posesti. Soproset ni vpisana v zemljiško knjigo.*

Skladno z ZDavNepri bodo obdavčeni lastniki teh nepremičnin, kot so evidentirani v REN. Zakon namreč prenos zavezanosti za davek določa le v primeru osebne služnosti na celi nepremičnini. Takšna ureditev izhaja iz določb Stvarnopravnega zakonika (SPZ) v zvezi s stroški, ki bremenijo užitarja (glede na določbo SPZ pa se določbe o užitku smiselno uporabljajo tudi za rabo in služnost stanovanja). SPZ namreč določa, da užitarja bremenijo vsi stroški rabe kot tudi stvarna bremena in javne dajatve ne glede na korist, ki jo ima od užitka.

Posest se od služnosti razlikuje po tem, da ni stvarna pravica, temveč gre za varovanje dejanskega stanja (pri čemer se upošteva zadnje stanje glede posesti in nastalo motenje). Služnost (tako stvarna, kot tudi osebna), pa je stvarna pravica na tuji stvari - pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati



na svoji stvari (služeča stvar). Praviloma je služnost na nepremičnini vpisana v zemljiško knjigo, kar za posest ne velja.

*36. Zakaj zakon dopušča občinam, ki so po 9. členu ustave skupnosti prebivalcev (in ne teritorija kot bivše občine), da predpisujejo nečlanom lokalne skupnosti davek? Ali je to skladno s 44. členom ustave?*

Davek na nepremičnine določa zakon, ki ga je sprejela zakonodajna veja oblasti v RS - državni zbor in ne lokalna skupnost. ZDavNepr sicer določa, da lahko občina davčne stopnje v delu, ki ji pripada, poveča ali zmanjša za največ 50 %. S tem se občini daje možnost, da uveljavlja prostorsko in ekonomsko politiko v zvezi z nepremičninami, ki ležijo na svojem ozemlju. Pri tem ni relevantno, če lastniki oz. drugi zavezanci za davek od teh nepremičnin, niso člani lokalne skupnosti, saj občina v mejah izvrševanja lokalne samouprave legitimno določa obveznosti v zvezi z nepremičninami na njenem ozemlju.