

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO
PREDLOG PRENOVE OBDAVČITVE NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Ljubljana, oktober 2014

SANJA MEŠINOVIC

IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisana Sanja Mešinović, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, izjavljam, da sem avtorica magistrskega dela z naslovom Predlog prenove obdavčitve nepremičnin v Sloveniji, pripravljenega v sodelovanju s svetovalcem red. prof. dr. Tinetom Stanovnikom.

Izrecno izjavljam, da v skladu z določili Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah (Ur. l. RS, št. 21/1995 s spremembami) dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

S svojim podpisom zagotavljam, da

- je predloženo besedilo rezultat izključno mojega lastnega raziskovalnega dela;
- je predloženo besedilo jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem
 - poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam v magistrskem delu, citirana oziroma navedena v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, in
 - pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti (v pisni ali grafični obliki) uporabljena v tekstu, in sem to v besedilu tudi jasno zapisala;
- se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku (Ur. l. RS, št. 55/2008 s spremembami);
- se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega magistrskega dela dokazano plagiatstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom.

V Ljubljani, dne 27.10.2014

Podpis avtorice: _____

KAZALO

UVOD	1
1 PREMOŽENJSKI DAVKI	3
1.1 Splošno o premoženjskih davkih	3
1.2 Načela premoženjskih davkov	4
1.3 Premoženjski davki v EU	6
2 OBSTOJEČI SISTEM DAVKA NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI	6
2.1 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	7
2.2 Davek od premoženja	9
2.3 Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest	11
2.4 Obdavčitev transakcij in dohodkov od nepremičnin	12
2.4.1 Davek na promet nepremičnin	12
2.4.2 Davek na zapuščine, dediščine in darila	16
2.4.3 Obdavčitev nepremičnin z davkom od dobička iz kapitala	17
2.4.4 Obdavčitev nepremičnin z davkom na dodano vrednost	18
3 OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V TUJINI	19
3.1 Avstrija	20
3.2 Belgija	21
3.3 Finska	22
3.4 Francija	23
3.5 Litva	25
3.6 Velika Britanija	26
3.7 Povzetek ključnih ugotovitev mednarodne primerjave obdavčitev nepremičnin	28
4 METODE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN	29
4.1 Primerjava individualne metode in metode množičnega vrednotenja nepremičnin	30

4.2 Prednosti in slabosti metode množičnega vrednotenja nepremičnin	32
4.3 Množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji.....	34
4.3.1 Modeli vrednotenja nepremičnin	35
4.3.2 Evidence v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji.....	40
5 UVEDBA NOVEGA DAVKA NA NEPREMIČNINE	41
5.1 Prednosti uvedbe novega davka na nepremičnine.....	50
5.2 Pomanjkljivosti uvedbe novega davka na nepremičnine.....	51
SKLEP.....	52
LITERATURA IN VIRI	54

KAZALO TABEL

Tabela 1: Premoženski davki v državah članicah EU (kot % BDP in kot % vseh davkov)	6
Tabela 2: Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča kot vir prihodka občin v obdobju 2009-2013	9
Tabela 3: Viri sredstev za vzdrževanje gozdnih cest v obdobju 2010-2013 (v EUR)	11
Tabela 4: Davčni zavezanci glede na dejavnost prometa nepremičnin.....	14
Tabela 5: Davki na promet nepremičnin v obdobju 2009-2013.....	14
Tabela 6: Davki na dediščine in darila v obdobju 2009-2013.....	17
Tabela 7: Periodični davki na nepremičnine kot odstotek BDP (2009-2012).....	20
Tabela 8: Uporabnost vseh treh načinov ocenjevanja nepremičnin v množičnem vrednotenju glede na vrsto stavbe oziroma zemljišča.....	31
Tabela 9: Vrednostna raven 14.....	39

UVOD

Gospodarno ravnanje z nepremičninami in razvoj nepremičninskega trga vplivata na gospodarski razvoj države in Sloveniji se odpirajo možnosti za izboljšanje sedanjega sistema obdavčitve nepremičnin z uvedbo novega davka na nepremičnine. Davek na nepremičnine se v Sloveniji uvaja več kot desetletje, toda zadnji dve leti predstavlja še posebej aktualno temo v prenovi davčnega sistema. Kljub temu, da ne predstavlja pomembnega davčnega vira na ravni države, pa predstavlja pomemben vir prihodkov za lokalne skupnosti. Med vsemi premoženjskimi davki je davek na nepremičnine najbolj stabilen vir prihodkov, saj se mu je težko izogniti, če so nepremičninske evidence ustrezne in posodobljene. Nepopolne evidence so poleg zakonskih določil lokalnih skupnosti botrovale k nižjim prihodkom v sedanjem sistemu obdavčitve nepremičnin, saj niso obdavčevale vseh nepremičnin.

Trenutno se posedovanje nepremičnin obdavčuje z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča, davkom od premoženja in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Vse tri navedene dajatve bodo združene v nov davek na nepremičnine. V okviru davčne reforme se je po več letih dokončno pripravil zakon o davku na nepremičnine, ki ga je Ustavno sodišče razveljavilo marca 2014. Kljub temu je pričakovati, da se bodo kmalu začele priprave na spremembe zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in zakona o davku na nepremičnine, ki bodo upoštevale tudi mnenje Ustavnega sodišča.

Bistveno prenovi obdavčitve nepremičnin predstavlja davčna osnova, ki se v obstoječem sistemu obdavčitve nepremičnin določa administrativno in subjektivno. V prenovljenem sistemu sloni davčna osnova na posplošeni tržni vrednosti nepremičnin, izračunane na osnovi novega sistema vrednotenja nepremičnin. Posplošena tržna vrednost se poskuša približati realni tržni vrednosti nepremičnin, kar omogoča prilagodljivost davčnega sistema, saj se davčna osnova tudi v gospodarski krizi prilagaja gibanju cen na trgu nepremičnin. Podlaga za nov sistem vrednotenja nepremičnin so poleg metodologije za vrednotenje nepremičnin tudi urejene in posodobljene nepremičninske evidence, ki jih je Slovenija že vzpostavila z namenom prenove obdavčitve nepremičnin. Te evidence vplivajo tudi na preglednost trga nepremičnin.

Ustrezna prenova obdavčitve nepremičnin, ki se uvaja vrsto let, lahko vpliva na racionalnejšo rabo nepremičnin. V Sloveniji je razvitost trga nepremičnin po posameznih področjih različna; na posameznih področjih ni delujočega trga, obstajajo pa področja, kjer je trg nepremičnin precej razvit. Z vidika obdavčitve nepremičnin je pomembno, da obdavčitev ne vpliva negativno na delujoč in stabilen trg nepremičnin ter spodbuja delovanje trga, kjer je to potrebno. Učinkovit nepremičninski sistem omogoča investicije in transakcije z nepremičninami, kar vpliva na razvoj nepremičninskega trga in posledično tudi na gospodarski razvoj države.

Raziskovalne hipoteze, namen in temeljni cilj magistrskega dela

Temeljno raziskovalno vprašanje magistrskega dela:

Kako je urejen sedanji sistem obdavčitve nepremičnin v Sloveniji?

Iz tega izhaja dodatno raziskovalno vprašanje:

Kako se spremeni sistem obdavčitve nepremičnin ob uvedbi novega davka na nepremičnine?

Hipoteza:

Nov sistem obdavčitve nepremičnin je bolj pregleden in pravičen kot sedanji sistem obdavčitve nepremičnin.

Namen magistrskega dela je analizirati sistem obdavčitve nepremičnin v Sloveniji s poudarkom na analizi sedaj že razveljavljenega zakona o davku na nepremičnine. Kljub nedavni razveljavitvi zakona o davku na nepremičnine, se pričakuje podobna vsebina zakona o davku na nepremičnine, ki naj bi bil v bližnji prihodnosti dopolnjen na podlagi odločbe Ustavnega sodišča. Temeljni cilj je potrditi ali ovreči postavljeno hipotezo s pomočjo ugotovljenih prednosti in pomanjkljivosti novega sistema.

Metode raziskovanja

Teoretični del magistrskega dela je zasnovan na osnovi deduktivnega pristopa s pomočjo teoretičnih izhodišč domače in tuje literature kot tudi zakonskih izhodišč, ki dajejo podlago za podrobnejšo analizo sedanjega sistema obdavčitve nepremičnin. Za boljše ponazoritev so v magistrskem delu navedeni tudi praktični primeri. Prednosti in slabosti novega sistema obdavčitve nepremičnin so povzeti s pomočjo metode kompilacije številnih avtorjev, medtem ko empirični del magistrskega dela sloni na praktičnem izračunu posplošene tržne vrednosti nepremičnine z metodo množičnega vrednotenja nepremičnin. Podano je tudi mnenje o odločbi Ustavnega sodišča, ki se nanaša na razveljavitev zakona o davku na nepremičnine. Analitični pristop je uporabljen pri proučevanju razlik med obdavčitvijo nepremičnin v izbranih državah in prenovo sistema obdavčitve nepremičnin v Sloveniji.

Strnjen načrt vsebine

Magistrsko delo je sestavljeno iz petih poglavij, ki si sledijo v logičnem zaporedju in se medsebojno povezujejo. V prvem poglavju so predstavljene oblike premoženjskih davkov in pomen pravičnosti, učinkovitosti ter administrativnih stroškov teh davkov.

V drugem poglavju je predstavljena veljavna zakonodaja na področju obdavčitve nepremičnin v Sloveniji, konkretno so opredeljeni nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek od

premoženja in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Za ilustracijo so določena teoretična dognanja ponazorjena s hipotetičnimi primeri.

Tretje poglavje obsega prikaz obdavčitev nepremičnin v izbranih državah. Takšen prikaz omogoča boljše predstavo sedanjega stanja obdavčitve nepremičnin v Slovenji.

Glede na to, da sta metoda množičnega vrednotenja nepremičnin in vzpostavitev novih evidenc nepremičnin pogoja za uvedbo novega davka na nepremičnine, sledi poglavje, ki podrobneje opredeli metodo množičnega vrednotenja nepremičnin in primerja le to z individualno metodo vrednotenja nepremičnin. Sledi še praktični izračun, ki ponazarja uporabo metode množičnega vrednotenja nepremičnin.

V petem poglavju je podrobneje predstavljen zakon o davku na nepremičnine, ki je bil v letošnjem letu razveljavljen in ga bo potrebno na podlagi sodbe Ustavnega sodišča dopolniti. Predstavljena so tudi različna mnenja avtorjev o davku na nepremičnine. Na koncu poglavja so povzete prednosti in slabosti razveljavljenega zakona. Povsem na koncu magistrskega dela sledijo sklepne ugotovitve in razprava o zastavljeni hipotezi.

1 PREMOŽENJSKI DAVKI

1.1 Splošno o premoženjskih davkih

Premoženjski davki so v splošnem opredeljeni kot davki od premoženja. Čeprav premoženjski davki ne predstavljajo bistvenega deleža v celotnih davčnih prihodkih, so še vedno pomemben vir za financiranje lokalnih skupnosti.

V nadaljevanju so predstavljene tri različne oblike premoženjskih davkov, ki so povzete po Stanovniku (2012, str. 169-170) in Schnellenbachu (2012, str. 369).

Oblike premoženjskih davkov

Redni letni davki na premoženje so periodični davki, ki obsegajo dve različni vrsti davka:

1. davek na neto premoženje je subjektni davek, ker se upošteva davčna sposobnost zavezanca. To se lahko zgodi, ko davčno osnovo predstavlja neto (čisto) premoženje. Velja, da je neto premoženje enako vrednosti premoženja, zmanjšano za obveznosti in obremenitve premoženja. Podatek za leto 2011 kaže, da se takšna oblika uporablja le v treh državah OECD: Francija, Norveška in Švica. V vseh teh državah predstavlja omenjeni davek le majhen delež davčnih prihodkov.

Nekatere države so vpeljale davek na neto premoženje in ga kasneje ukinile: Avstrija, Danska in Nemčija v obdobju 1994-1997 ter Švedska leta 2007. Kot navaja Somai (2009, str. 9-13) so negativne posledice tega davka predvsem:

- beg kapitala in nespodbujanje tujih investicij;
- nepravičnosti, saj vpliva na hitrejše razslojevanje bogatih in revnih;
- davki niso vedno v skladu s plačilno sposobnostjo davčnega zavezanca;
- davki ustvarjajo visoke stroške upravljanja v primerjavi z davčnimi prihodki (Nizozemska je zabeležila stroške v višini 26% davčnega donosa);
- davki niso nevtralni (različne davčne osnove, saj so bile nepremičnine znatno podcenjene glede na tržno vrednost, kar je vplivalo na nižjo vrednost delnic družb, ki niso kotirala na borzi, medtem ko delnice borzno kotirajočih družb niso mogla biti podcenjena).

2. davek na nepremičnine je objektni davek. Davčna osnova temelji le na eni obliki realnega premoženja posameznika, tj. na nepremičninah.

Med neperiodične, tj. neredne oblike premoženjskih davkov prištevamo davke na zapuščine, dediščine in darila. To so subjektni davki, saj upoštevajo bolj lastnosti subjekta (sorodstveno razmerje) kot objekta (darilo, dediščino, zapuščino). Kot izhaja iz imena, nastanek davčne obveznosti je le ob določenih dogodkih.

Davki na finančne in kapitalske transakcije so davki na izdajanje, transfer, nakup in prodajo vrednostnih papirjev ter določene transakcije (npr. prodaja nepremičnin). Izključeni so davki na kapitalske dobičke, ki sodijo v davek od dohodka iz premoženja.

1.2 Načela premoženjskih davkov

Zaželene lastnosti oziroma načela h katerim naj stremi sodoben davčni sistem se v strokovni literaturi razlikujejo in večinoma izhajajo iz opredelitev Adama Smitha. Najbolj poudarjena načela v literaturi so pravičnost, učinkovitost in nizki stroški administracije.

Pravičnost premoženjskih davkov

Načelo horizontalne izenačenosti in načelo vertikalne izenačenosti sta splošni načeli pravičnosti, iz katerih sta izpeljani še načelo koristi in načelo ekonomske sposobnosti. **Načelo horizontalne izenačenosti** določa enako obravnavo zavezancev, ki so v enakem položaju glede relevantnih značilnosti, medtem ko **načelo vertikalne izenačenosti** določa različno obravnavo zavezancev, ki so v različnem položaju glede relevantnih značilnosti. Pri obeh načelih je pomembna predvsem natančna opredelitev relevantnih značilnosti.

Če imata dve osebi enak dohodek in različno premoženje nista enako sposobni obdavčitve, zato je z vidika horizontalne izenačenosti sprejemljivo, da se poleg dohodka upošteva tudi premoženje, kar velja predvsem za letni davek na premoženje. Z vidika vertikalne izenačenosti letni premoženjski davek ter davek na dediščine in darila zmanjšujeta neenakost (Stanovnik, 2012, str. 171).

Načelo koristi določa obdavčitev zavezancev v skladu s koristmi, ki izhajajo iz uporabe javnih dobrin. Davčni zavezanec bi plačal davek v sorazmerju s koristmi od javnih storitev. V praksi je to načelo redko kdaj uporabno oziroma pride v poštev za obdavčitev dobrin komplementarnih javnim dobrinam. Načelo ekonomske sposobnosti narekuje obdavčitev zavezancev v skladu z ekonomsko zmožnostjo plačila (Keith, 2013, str. 255).

Učinkovitost premoženjskih davkov

Letni premoženjski davek je potrebno plačati ne glede na donos saj je njegov namen učinkovitejša raba premoženja. Osnova za letni premoženjski davek je kumulirano varčevanje iz preteklosti, zato naj bi bili učinki davka na varčevanje v prihodnosti skromni. Bolj negativni učinki bi bili, če bi se obdavčevala tudi podjetja. Premoženjski davek lahko vpliva tudi na poslovanje družinskih podjetij, saj lahko smrt lastnika privede do zmanjšanja učinkovitosti, zaradi spremembe lastništva podjetja. Toda ni nujno, da bi prinesli negativne posledice oziroma lahko se zgodi ravno nasprotno.

Davek na dediščine in darila nima večjih ekonomskih posledic na zmanjšanje delovnega napora ali varčevanja. Torej se lahko posameznik odloči, da bo delal več in kljub pridobitvi premoženja to ne bo vplivalo na obdavčenje, saj bo premoženje tudi porabil. Učinki na varčevanje pa obstajajo, saj je zapuščina premoženja eden od motivov varčevanja (Stanovnik, 2012, str. 170-171).

Administrativni stroški premoženjskih davkov

Davčna administracija bi morala biti organizacijsko učinkovita, transparentna, enostavna in razumljiva davkoplačevalcem. Nizki administrativni stroški, ki ne vključujejo le pobiranja davkov ampak tudi stroške izpolnjevanja davčne obveznosti, so zaželeni v vsakem davčnem sistemu. Toda celotno premoženje vsakega posameznika je težko ugotovljivo, kar povzroča administrativne težave. Težko ugotovljive so predvsem tiste vrste premoženja, ki ne omogočajo tržnega donosa. V takih primerih so poštene v neenakopravnem položaju z nepoštenimi davčnimi zavezanci. Problem se nahaja v tem, da ni ustrezne transakcije za vse oblike premoženja, ki velja predvsem za letni davek na premoženje, zato je davek na dediščine in darila bolj primeren od letnega davka na premoženje (Bernardi, Chandler & Gandullia, 2005, str. 97; Stanovnik, 2012, str. 171-172).

1.3 Premoženjski davki v EU

Tabela 1 prikazuje premoženjske davke v državah članicah EU. Ti davki predstavljajo majhen odstotek BDP in tudi majhen odstotek vseh pobranih davkov. V Veliki Britaniji, Belgiji, Franciji in na Danskem je ta odstotek višji. Premoženjski davki v Sloveniji so pod evropskim povprečjem, ki znaša 1,4% BDP. Delež premoženjskih davkov v BDP dosega 4,1% v Veliki Britaniji, medtem ko v Sloveniji dosega le 0,6%.

Tabela 1: Premoženjski davki v državah članicah EU (kot % BDP in kot % vseh davkov)

Države	v % BDP					v % celotnih davkov			
	2009	2010	2011	2012		2009	2010	2011	2012
Avstrija	0,5	0,5	0,5	0,6		1,2	1,2	1,2	1,3
Belgija	3,0	3,1	3,2	3,4		6,9	7,2	7,3	7,5
Bolgarija	0,5	0,5	0,6	0,6		1,9	1,9	2,1	2,0
Ciper	0,9	1,0	0,8	0,8		2,4	2,7	2,2	2,1
Češka	0,4	0,4	0,4	0,5		1,2	1,3	1,3	1,3
Danska	2,6	2,6	2,7	2,6		5,5	5,5	5,6	5,3
Estonija	0,3	0,4	0,3	0,3		1,0	1,1	1,0	1,0
Finska	1,1	1,2	1,1	1,2		2,6	2,7	2,6	2,8
Francija	3,0	3,4	3,6	3,6		7,2	7,9	8,3	8,0
Grčija	1,4	1,0	1,9	2,1		4,6	3,3	6,0	6,2
Hrvaška	0,4	0,4	0,4	0,3		1,2	1,0	1,0	0,9
Irsko	1,4	1,5	1,4	1,4		5,1	5,2	5,0	4,8
Italija	2,2	1,8	2,1	2,6		5,0	4,3	5,0	5,9
Latvija	0,7	0,9	1,0	0,9		2,7	3,1	3,5	3,4
Litva	0,5	0,5	0,5	0,5		1,7	1,9	1,7	1,7
Luksemburg	1,2	1,1	1,2	1,3		3,0	2,9	3,2	3,3
Madžarska	0,8	1,1	1,1	1,2		2,0	3,0	3,0	3,1
Malta	1,1	1,0	1,0	1,0		3,2	3,2	3,1	3,0
Nemčija	0,9	0,8	0,9	0,9		2,2	2,2	2,3	2,3
Nizozemska	1,4	1,4	1,2	1,2		3,8	3,7	3,2	3,1
Poljska	1,2	1,2	1,2	1,3		3,9	3,8	3,6	3,9
Portugalska	1,2	1,2	1,3	1,4		3,8	3,9	3,8	4,3
Romunija	0,8	0,8	0,8	0,8		2,9	3,1	2,9	2,8
Slovaška	0,4	0,4	0,4	0,7		1,4	1,4	1,4	2,4
Slovenija	0,6	0,6	0,6	0,6		1,6	1,6	1,6	1,7
Španija	2,1	2,2	2,0	2,2		6,9	6,8	6,4	6,7
Švedska	1,1	1,0	1,0	1,0		2,3	2,3	2,3	2,3
Velika Britanija	4,3	4,1	4,1	4,1		12,4	11,8	11,5	11,7

Vir: Evropska komisija, Taxation trends in the European Union, 2014a, str. 249-250.

2 OBSTOJEČI SISTEM DAVKA NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI

Večina držav se pri premoženjskih davkih najbolj opira na nepremičninske davke, saj predstavljajo zanesljiv vir obdavčitve. Premoženjski davki lahko vplivajo na premik določenih vrst premoženja v druge države, kjer je davčna zakonodaja za posameznika bolj ugodna, medtem ko nepremičnin ni možno premikati. Prav tako je določena vrsta premoženja

težko izsledljiva, medtem ko se nepremičnine oziroma njihovo lastništvo lahko nadzoruje s primernimi evidencami ter ustrezno zakonodajo.

Toda nepremičnine imajo lahko raznoliko uporabo, bodisi potrošno bodisi proizvodno, zato je davčna zakonodaja precej obsežna in odvisna od dejavnosti oziroma namena nepremičnine. Trenutno se v Sloveniji posedovanje nepremičnin obdavčuje z:

- nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča,
- davkom od premoženja,
- pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest.

Vse tri dajatve bo nadomestil novi davek na nepremičnine, ko bo sprejet Zakon o davku na nepremičnine. V obdobju 2012-2013 se je kot začasen protikrizni ukrep vpeljal tudi davek na nepremično premoženje večje vrednosti. Poleg navedenih dajatev na nepremičnine so lahko nepremičnine tudi predmet drugih davkov, na katere prenovljen sistem davka na nepremičnine ne bo imel vpliva:

- davek na promet nepremičnin,
- davek na dediščine in darila,
- davek od kapitalskega dobička,
- davek na dodano vrednost.

2.1 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Zakon o stavbnih zemljiščih določa pravno ureditev nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč in v skladu z omenjenim zakonom, zakonom o graditvi objektov ter občinskimi akti občina določi zavezancu višino nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Glede na to, da se nadomestilo plačuje za uporabo stavbnega zemljišča je povsem logično, da je **zavezanec** za plačilo ravno uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe, kar pomeni, da je zavezanec imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik (stanovanja ali poslovnega prostora) ali imetnik stanovanjske pravice. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča predstavlja prihodek občin. Z reformo premoženjskih davkov se bo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ukinilo in vključilo v enotni premoženjski davek (Čok et al., 2012, str. 107; Obvestilo zavezancem, 2010).

Nadomestilo se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih stanovanjske in drugačne kompleksne gradnje, na območjih, ki imajo sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim ter električnim omrežjem. Določitev območja za katerega se plačuje nadomestilo je v pristojnosti občin (Plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, 2010). Predvsem zanimivo je dejstvo, da občine niso zavezane k odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Tako občine

Šentrupert, Lenart-Trebelno in Rogašovci leta 2007 niso zaračunavale nadomestila, od leta 2007 pa nadomestila ne zaračunava le še občina Rogašovci.

Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske ali poslovne površine stavbe, medtem ko se nadomestilo za nezazidana stavbna zemljišča plačuje od površine za nezazidana stavbna zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje (Površine od katerih se plačuje nadomestilo, 2010).

Zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 102/2004-UPB1, 14/2005-popr., 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US, 120/2006 Odl.US, 126/2007, 57/2009 Skl.US, 108/2009, 61/2010-ZRud-1, 62/2010-popr., 20/2011 Odl.US, 57/2012, 101/13-ZDavNepr, 110/13, v nadaljevanju ZGO-1) v 218. členu konkretno opredeljuje katera stavbna zemljišča so zazidana in katera nezazidana. Zazidana stavbna zemljišča so tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele s stavbami in gradbenimi objekti ali pa so se na teh parcelah začele gradnje stavb in gradbenih objektov, a vendar niso objekti gospodarske javne infrastrukture. V definicijo nezazidanih stavbnih zemljišč spadajo tista zemljišča na katerih je dovoljena gradnja stanovanjskih in poslovnih površin, ki niso namenjena za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave, saj se od slednjih ne obračunava nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Če je gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso gospodarske javne infrastrukture, dopustna na zemljiščih se taka zemljišča tudi uvrščajo v nezazidana stavbna zemljišča.

Nadomestila se ne plačuje (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 2000, str. 87):

- za zemljišče, katerega namen je uporaba za potrebe obrambe;
- za objekte tujih držav, ki so namenjena uporabi tujih diplomatskih in konzularnih predstavništev;
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij;
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za versko dejavnost.

Če se občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo odloči, da bo uveljavljal oprostitev, lahko poda zahtevo, ki mu omogoča pet let oprostitve nadomestila, toda predhodno mora plačati stroške za urejanje stavbnega zemljišča. Doba oprostitve začne teči od vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo. Oprostitev ali delna oprostitve se lahko dodeli tudi občanom z nižjimi dohodki ali občanom, ki so vlagali sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav (Oprostitev, 2010).

Merila, ki vplivajo na višino nadomestila so (Čok et al., 2012, str. 107):

- komunalna opremljenost stavbnega zemljišča oziroma možnost priključitve na komunalno omrežje;
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih;
- lega, namembnost in smotrna uporaba stavbnega zemljišča.

Tabela 2 prikazuje podatke o prihodkih iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) in celotnih prihodkih občin v obdobju 2009-2012, iz katere je razvidno, da so občine s pobiranjem NUSZ ustvarile manj kot desetino svojih prihodkov.

Tabela 2: Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča kot vir prihodka občin v obdobju 2009-2013

Leto	NUSZ (v mio EUR)	Prihodki občin (v mio EUR)
2009	162	2.037
2010	169	2.180
2011	171	2.061
2012	185	2.080
2013	187	2.016

Vir: Ministrstvo za finance, Bilten javnih financ, 2014.

Glede na dejstvo, da nadomestilo predstavlja del lastnih prihodkov lokalnih skupnosti, ki jim omogoča finančno samostojnost, si višino prihodkov lahko zvišajo z večjim številom zavezancev in njihovih površin, številom točk pri posameznem faktorju ali vrednostjo točk, ki so potrebne za določitev višine nadomestila. Praviloma se lokalne skupnosti takšnim načinom izogibajo (Rakar, Černe & Šubic Kovač, 2008, str. 745).

2.2 Davek od premoženja

Davek od premoženja predstavlja obliko premoženjskega davka, ki je v Sloveniji precej zastarela. Namreč obveznost plačila davka ne zajema pravnih oseb, saj so **davčni zavezanci** le fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja, garaže, prostore za počitek ali rekreacijo. Ne glede na to, če lastnik ali uživalec uporablja premoženje ali ga oddaja v najem mora plačati davek. **Davčna osnova** je vrednost stavbe oziroma prostora za počitek ali

rekreacijo, ki jo določi upravni organ po sistemu točkovanja, kjer se vrednost točke letno prilagaja rasti cen življenjskih potrebščin (Čok et al., 2012, str. 105).

Davčne stopnje so določene po progresivni lestvici glede na namen uporabe in vsako leto se valorizirajo zneski za odmero davka od premoženja (1. člen Pravilnika o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov za leto 2014 Ur.l. RS, št. 35/2014). Te stopnje so:

- 0,1% do 1,0 % (za stanovanjske stavbe);
- 0,2% do 1,5% (za prostore za počitek in rekreacijo);
- 0,15% do 1,25% (za poslovne prostore).

Oprostitev in znižanje davčne osnove

Osnova za plačilo davka za stavbe se zniža zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, če je lastnik prebival z njimi v stanovanju ali hiši v zadnjem letu pred letom za katerega se odmerja davek. Davek se zniža za 10% za četrtega in vsakega nadaljnjega družinskega člana (21. člen Zakona o davkih občanov, Ur.l. RS, št. 36/1988, št. 8/1989, SRS, 48/1990, 8/1991, 7/1993, 18/1996-ZDavP, 91/1998-ZDavP-C, 117/2006-ZDDD, 24/2008-ZDDKIS, 101/13-ZDavNepr, 22/14 Odl.US, v nadaljevanju ZDO).

Davka od premoženja na posest stavb so začasno oproščeni za deset let prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj, kjer se za prvega lastnika lahko uvršča tudi lastnik, ki je stavbo podedoval, vendar le v obsegu pravic, ki jih je imel prvi lastnik. Oproščeni so tudi lastniki popravljenih in obnovljenih stanovanjskih hiš ali stanovanj in garaž, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost povečala za več kot 50%. Oprostitev pri stanovanjskih površinah velja za prvih 160 m², če v stanovanju prebiva lastnik ali njegovi ožji družinski člani (Čok et al., 2012, str. 105; 158. člen ZDO).

Stavbe, za katere se davek od premoženja ne plačuje so (19. člen ZDO):

- kmetijska gospodarska poslopja;
- poslovni prostori, ki jih lastnik ali uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti;
- stanovanjske stavbe zavezancev davka iz kmetijstva ali njihovih družinskih članov, ki so pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva;
- stavbe, ki predstavljajo kulturni ali zgodovinski spomenik;
- stavbe, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

Nastanek davčne obveznosti

Zavezanec mora vložiti napoved v roku 15 dni od nastanka davčne obveznosti pri davčnem uradu, kjer nepremičnina leži in kasneje plačati davek po odmerni odločbi. Davčna obveznost nastane, ko je sklenjena pogodba s katero se prenese nepremičnina, razen v primeru, ko je za

prenos nepremičnine potrebno dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt. V takem primeru nastane davčna obveznost, ko je zavezanec prejel dovoljenje ali ko postane pravni akt pravnomočen, ne glede na to, da je bila pogodba sklenjena pred tem. Če se prične uporabljati stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo pred izdajo uporabnega dovoljenja, se datum uporabe upošteva kot nastanek davčne obveznosti. V primeru nastanka, spremembe ali prenehanja davčne obveznosti se le ta upošteva od prvega dne naslednjega meseca po preteku meseca, ko je obveznost ugotovljena. K davčni napovedi je potrebno priložiti dokazilo o lastništvu nepremičnine (npr. izpisek iz zemljiške knjige) in listine oziroma pogodbe, ki dokazujejo prenos nepremičnin. V 30 dneh po prejemu davčne napovedi mora davčni organ zavezancu izdati odločbo o odmeri davka na promet nepremičnin, razen ko dogovorjena prodajna cena ne ustreza tržni vrednosti, odmeri davčni organ davek z začasno odločbo od napovedane davčne osnove (Roki, 2011; Tratar & Kruhar, 2005, str. 810-814).

2.3 Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest

Za učinkovito gospodarjenje z gozdovi in zagotavljanje dostopa do določenih površin je potrebno vzdrževanje gozdnih cest, ki se lahko financira iz različnih virov. Ti viri so:

- pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest;
- proračun RS;
- Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov;
- občine.

Največji delež predstavljajo pristojbine, katere prispevajo lastniki gozdov. Za vzdrževanje gozdnih cest se je leta 2013 porabilo več kot 5 milijonov evrov in več kot tretjina sredstev je pridobljenih s pobranimi neposrednimi prihodki iz naslova pristojbin (Tabela 3).

Tabela 3: Viri sredstev za vzdrževanje gozdnih cest v obdobju 2010-2013 (v EUR)

Leto	Proračun RS	Pristojbina	Občine	Ostalo	Skupaj
2010	1.257.100	2.007.177	1.474.058	904.359	5.642.694
2011	1.233.532	1.941.693	1.258.797	818.876	5.252.898
2012	1.266.745	1.972.188	1.099.437	906.416	5.244.786
2013	1.264.468	1.956.905	1.378.192	988.902	5.588.467

Legenda:

Pristojbina = pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest; Ostalo = sredstva za sanacije gozdov

Vir: Zavod za gozdove Slovenije, Poročilo Zavoda za gozdove Slovenije za leto 2013, str. 58; Poročilo Zavoda za gozdove Slovenije za leto 2012, str. 61; Poročilo Zavoda za gozdove Slovenije za leto 2011, str. 59; Poročilo Zavoda za gozdove Slovenije za leto 2010, str. 61.

Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest predstavlja namenski prihodek, saj mora biti porabljena izključno za vzdrževanje gozdnih cest. Prihodki iz naslova pristojbin za vzdrževanje gozdnih cest se zbirajo na posebnem računu in se razdelijo občinam glede na ugotovljeno dolžino gozdnih cest, povprečne vzdrževalne stroške in delež stroškov, ki ga k vzdrževanju prispevajo lastniki gozdov. **Zavezanci** za plačilo pristojbine so fizične in pravne osebe, ki so kot lastniki gozdov evidentirani v zemljiškem katastru. Pristojbina se lastnikom zasebnih gozdov odmeri po **stopnji** 14,7% od katastrskega dohodka gozdnih zemljišč, medtem ko je stopnja višja (20%) za Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki gospodari z gozdnimi zemljišči v državni lasti (3. člen, 4. člen in 6. člen Uredbe o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest, Ur. l. RS, št. 38/94, 20/95, 42/98, 12/99, 25/02, 35/03, 31/05, 9/06, 32/07, 36/09, 103/10, 35/12, 101/13-ZDavNepr, v nadaljevanju pristojbina).

Oprostitve

Plačila so oproščeni varovalni gozdovi, gozdovi s posebnim namenom določeni s predpisom vlade in gozdovi, ki niso odprti s cestami¹. Slednje pomeni, da je gozd večji od 100 ha, kjer je povprečna pravilna razdalja s traktorjem več kot 1,2 km in pravilna razdalja z žičnico je večja kot 0,8 km. Območja gozdov, ki so deležna oprostitev določi oziroma ugotovi Zavod za gozdove Slovenije (3. člen pristojbine).

2.4 Obdavčitev transakcij in dohodkov od nepremičnin

2.4.1 Davek na promet nepremičnin

Po davčni klasifikaciji spada davek na promet nepremičnin med premoženjske davke in obdavčuje transakcije z nepremičninami, če te transakcije niso obdavčene z davkom na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV). Namreč promet nepremičnin je v Sloveniji lahko obdavčen z davkom na promet nepremičnin ali davkom na dodano vrednost. Torej sta davek na dodano vrednost in davek na promet nepremičnin povezana, kjer velja, da davek na dodano vrednost izključi obdavčitev z davkom na promet nepremičnin. Vsi prihodki zbrani z davkom na promet nepremičnin pripadajo proračunu občine, kjer nepremičnina leži. Z davkom na promet nepremičnin je obdavčen:

- odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini;
- odplačna ustanovitev in odplačni prenos stavbne pravice.

¹ To je dikcija zakona.

Stavbna pravica pomeni lastništvo zgradbe, ki je zgrajena na tujem zemljišču oziroma zemljišču v lasti druge osebe. Slednje pomeni, da je imetnik stavbne pravice lastnik zgradbe kljub temu, da ni lastnik zemljišča na katerem zgradba stoji. Veljavnost lastništva velja največ 99 let. V tem času lahko imetnik stavbne pravice uživa in uporablja nepremičnino ali prenese stavbno pravico na tretjo osebo. V primeru uveljavitve oprostitve plačila davka na dodano vrednost, se od ustanovitve in prenosa stavbne pravice plača davek na promet nepremičnin (Čok et al., 2012, str. 110; Jerman, 2007, str. 7-10; 4. člen Zakona o davku na promet nepremičnin, Ur.l. RS, št. 117/06, v nadaljevanju ZDPN-2).

Primeri v praksi, ko ustanovitev in prenos stavbne pravice nista obdavčena z DDV, temveč z davkom na promet nepremičnin (Jerman, 2007, str. 34):

1. če pravna oseba, ki ni zavezanec za DDV, ustanovi ali prenese stavbno pravico.
2. če davčni zavezanec ustanovi ali prenese stavbno pravico in je minilo več kot 2 leti od prve uporabe ali vselitve v zgradbo. Pogoji je, da davčni zavezanec ne uveljavlja prostovoljnega obdavčenja transakcije, za katero se lahko odloči po 45. členu Zakona o davku na dodano vrednost (Ur.l. RS, št. 13/2011-UPB3, 18/2011, 78/2011, 38/2012, 40/2012-ZUJF, 83/2012, 46/2013-ZIPRS1314-A, v nadaljevanju ZDDV-1).

Kot prenos nepremičnin se uvrščajo tudi (3.člen ZDPN-2):

- zamenjava nepremičnine z drugo nepremičnino;
- finančni najem ali leasing nepremičnin;
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine od dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je solastnik dobil plačanega;
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledica gradnje čez mejo nepremičnine ali povečanja vrednosti nepremičnine.

Davčni zavezanec

Davčni zavezanci, ki jih prikazuje tabela 4, so dolžni v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti vložiti davčno napoved. Davek se odmeri z odmerno odločbo, ki ga mora vsak zavezanec plačati v 30 dneh po vročitvi odločbe. Dokler davek ni plačan, ni možna overitev podpisov na pogodbi o prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Davčno obveznost lahko prevzame tudi kupec, najemjemalec ali imetnik stavbne pravice, če se pogodbeno obveže za prevzem plačila davka na promet nepremičnin (Klun, 2010, str. 84; Splošna pojasnila o ZDPN-2, 2013).

Tabela 4: Davčni zavezanci glede na dejavnost prometa nepremičnin

Dejavnost	Davčni zavezanec
Prodaja nepremičnin	Prodajalec nepremičnin
Ustanovitev ali prenos stavbne pravice	Ustanovitelj ali prenositelj stavbne pravice
Zamenjava nepremičnine	Vsak odsvojitelj, za vrednost nepremičnine, ki jo zamenja
Prodaja idealnih deležev nepremičnine	Vsak prodajalec posebej
Finančni najem	Najemodajalec
Pridobitev lastninske pravice na podlagi priposestovanja ²	Priposestvovalec

Vir: 5. člen ZDPN-2.

Tabela 5 prikazuje, da se večina prihodkov pobranih z davkom na promet nepremičnin nanaša na fizične osebe (79% v 2013). Celotni pobrani davki na promet nepremičnin predstavljajo 10% vseh davkov na premoženje.

Tabela 5: Davki na promet nepremičnin v obdobju 2009-2013

Leto	DPN pravne osebe (mio EUR)	DPN fizične osebe (mio EUR)	DPN ostali (mio EUR)	Skupaj (mio EUR)
2009	7,34	22,05	0,17	29,56
2010	7,33	25,10	0,01	32,44
2011	5,91	22,93	0,06	28,90
2012	5,30	21,30	0,02	26,62
2013	4,86	18,39	0,00	23,25

Legenda:

DPN= davek na promet nepremičnin

Ostali= osebe, ki nimajo stalnega prebivališča ali sedeža v RS

Vir: Ministrstvo za finance, Bilten javnih financ, 2014.

² Pridobitev lastninske pravice je obdavčena, če davek v času nastanka prvotnega posla ni bil plačan. Priposestvanje je način pridobitve lastninske pravice na nepremičnini, ki nastopi po 10 letni dobroverni lastniški posesti nepremičnine. V dobri veri pomeni, da posestnik ni vedel ali mogel vedeti o neupravičenosti do posesti (28. člen & 43. člen Stvarnopravnega zakonika, Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13).

Davčna osnova in davčna stopnja

Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine, ki predstavlja vsako obliko plačila, tudi nedenarno obliko plačila, ki jo prejme prodajalec. V primeru, da prodajna cena odstopa od posplošene tržne vrednosti nepremičnine več kot 20%, velja pravilo, da je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti nepremičnine³. Izjemo, ko davčne osnove ne predstavlja prodajna cena, je nepremičnina prodana na javni dražbi v izvršilnem postopku. V takem primeru davčno osnovo predstavlja dosežena prodajna cena, ki je zmanjšana za davek na promet nepremičnin in je všteta v ceno. Davčna stopnja je 2% od davčne osnove, razen v primeru oprostitev (8. člen, 9. člen & 14. člen ZDPN-2).

Nastanek davčne obveznosti

Ko je pogodba s katero se prenese nepremičnina ali ustanovi oziroma prenese stavbna pravica sklenjena nastane davčna obveznost. Davčna obveznost nastane tudi s pravnomočnostjo sodne odločbe. V primeru, da je potrebno dovoljenje državnega ali drugega pravnega akta se davčna obveznost šteje od tistega trenutka, ko je davčnemu zavezancu vročeno dovoljenje. Če je pogodba sklenjena pred dovoljenjem pravnega akta pa davčna obveznost nastopi, ko postane pravni akt pravnomočen. Ko se lastninska pravica pridobi s priposestvovanjem nastane davčna obveznost s podpisom listine, ki zagotavlja, da so stranke ugotovile priposestvanje. Če listina ne obstaja potem nastane davčna obveznost ko se pridobi lastninska pravica na podlagi priposestvanja ali s pravnomočnostjo sodne odločbe (Napoved za odmero davka, 2011).

Oprostitev plačila davka na promet nepremičnin

Davek na promet nepremičnin se ne obračuna, če gre za (10. člen ZDPN-2):

- prenos nepremičnin na diplomatska, konzularna predstavništva in mednarodne organizacije pri katerih velja vzajemnost ali pa to določajo mednarodne pogodbe;
- prenos nepremičnin iz naslova razlastitev ali zakonsko določenih oziroma na podlagi prodajne pogodbe;
- prenos nepremičnin, ki nosijo status kulturnega spomenika in je dostopen za javnost ali pa je namenjen izvajanju kulturne dejavnosti z neomejenim trajanjem;
- prenos zemljišč v okviru komasacij⁴ in prenos kmetijskih zemljišč v okviru drugih agrarnih operacij;
- prenos nepremičnin v postopkih prisilne izterjave obveznih dajatev;

³ Do uskladitve zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin z Ustavo velja vrednost, ki se jo lahko doseže v prostem prometu oziroma vrednost ugotovljena v odmernem postopku.

⁴ Komasacija je zložba zemljišč in ponovna razdelitev med iste lastnike, tako, da dobi vsak čimbolj zaokroženo celoto zemljišč.

- prenos nepremičnin v primeru razdelitve premoženja med zakonci in zunajzakonskimi partnerji;
- razdrtje pogodbe o prenosu nepremičnine;
- razdelitev premoženja v postopkih likvidacije družbe;
- prenos nepremičnin, ko se gospodarska družba materialno statusno preoblikuje;
- prenos nepremičnin kot stvarnega vložka ob ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe.

Vračilo davka na promet nepremičnin

Vračilo davka se po zakonu lahko zgodi ob (16. člen ZDPN-2):

- razdrtju pogodbe o prenosu nepremičnin po volji strank preden je opravljen prenos na novega pridobitelja ali po presoji sodišča;
- nemožni ali le delno možni izpolnitvi pogodbe.

2.4.2 Davek na zapuščine, dediščine in darila

Razlika med davkom na zapuščino in dediščino je v tem, da se pri zapuščini upošteva vrednost zapuščine kot celote, pri dediščini pa le del zapuščine, ki jo dobi dedič. Glede na to, da je zapuščina možna v času življenja donatorja, se zapuščine običajno obravnavajo skupaj z davki na darila. V Sloveniji se zapuščina ne obdavčuje, medtem ko ZDA, Švica, Kanada in Velika Britanija uporabljajo kar oba davka. Pri davku na dediščine in davku na darila je **davčna osnova** vrednost podedovanega ali podarjenega premoženja zmanjšana za dolgove, stroške in bremena podedovanega ali podarjenega premoženja. Če je premoženje nepremičnina potem je zakonsko določena vrednost 80% posplošene tržne vrednosti, ki se jo ugotovi z množičnim vrednotenjem nepremičnin⁵ (Kranjec, 2003, str. 192; 5. člen Zakona o davku na dediščine in darila, Ur.l. RS, št. 117/2006, v nadaljevanju ZDDD).

Zavezanec za davek na dediščine in darila ni le fizična oseba temveč tudi pravna oseba zasebnega prava (društva, fundacije, skladi, ustanove, zasebni zavodi, gospodarska interesna združenja), ki podeduje premoženje ali ga prejme kot darilo. Lestvica je progresivna in diferencirana po dednem redu ter vrednosti darila oziroma dediščine, kjer velja, da so davka oproščeni dediči in obdarjenci prvega dednega reda. Davka so oproščeni tudi kmetje, ki prejmejo kmetijsko zemljišče ali kmetijo in osebe, ki prejmejo zaščiteno kmetijo. Plačila davka so oproščene tudi organizacije, ki opravljajo kulturne, izobraževalne, raziskovalne, socialno-varstvene, zdravstvene, verske, dobrodelne ali človekoljubne dejavnosti ter dejavnosti zaščite in reševanja, toda z namenom, da bo prejeto premoženje namenjeno opravljanju dejavnosti. (3. člen, 8. člen, 9. člen, 10. člen ZDDD).

⁵ Do uskladitve zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin v skladu z Ustavo velja vrednost nepremičnine, ki se jo lahko doseže v prostem prometu (Podlipnik, 2014, str. 15-16).

Kranjec (2003, str. 196) sicer pravi, da oprostitev kmetov v primeru dedovanja kmetije ali kmetijskega zemljišča ni v skladu z načelom pravičnosti, saj kaže na nepopolno zajemanje premoženja in pozitivno diskriminacijo kmetijstva.

Davčna obveznost nastane z dnem pridobitve darila oziroma po pravnomočnosti sklepa o dedovanju. Vsi prihodki iz naslova davka na dediščine in darila pripadajo občini (6. člen, 7. člen ZDDD).

Davek na dediščine in darila predstavlja še manjši delež vseh premoženjskih davkov kot davek na promet nepremičnin. V letu 2013 so pobrani davki dediščin in daril predstavljali 3,5% vseh premoženjskih davkov (Tabela 6).

Tabela 6: Davki na dediščine in darila v obdobju 2009-2013

Leto	Davki na ded.in dar. (mio EUR)	Davki na premoženje (mio EUR)
2009	10,95	206,97
2010	13,65	219,55
2011	9,84	214,50
2012	9,28	226,46
2013	7,83	222,88

Vir: Ministrstvo za finance, Bilten javnih financ, 2014.

2.4.3 Obdavčitev nepremičnin z davkom od dobička iz kapitala

Dobiček iz kapitala pri nepremičninah se nanaša na odsvojitve nepremičnine fizične osebe, kar pomeni predvsem prodajo nepremičnine, podaritev nepremičnine in zamenjavo nepremičnine v roku 20 let od pridobitve nepremičnine, ne glede na to v kakšnem stanju je bila odsvojena. **Davčna osnova** od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo kapitala oziroma nepremičnine ob odsvojitvi in vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi. Kot nabavna vrednost nepremičnine velja vrednost navedena na pogodbi ali vrednost dokazljiva z drugimi ustreznimi dokazili oziroma primerljiva tržna vrednost v času pridobitve zmanjšana za stroške vzdrževanja in stroške opravljenih investicij, ki vplivajo na uporabno vrednost nepremičnine. Če je zavezanec ob pridobitvi nepremičnine plačal davek na dediščine in darila ter davek na promet nepremičnin, se ta znesek prav tako odšteje od nabavne vrednosti nepremičnine (4. člen, 92. člen, 93. člen, 94. člen, 96. člen, 97. člen, 98. člen Zakona o dohodnini, Ur. l. RS, št. 13/2011-UPB7, 9/2012 Odl. US, 24/2012, 30/2012, 40/2012-ZUJF, 75/2012, 94/2012, 52/2013 Odl. US, 96/2013, 29/2014-Odl. US, 50/14, v nadaljevanju ZDoh-2).

Zakon za uravnoteženje javnih financ je leta 2013 z 119. členom (Ur. l. RS, št. 40/2012, 55/2012 Skl.US, Up-626/12-5, 96/2012-ZPIZ-2, 104/2012-ZIPRS1314, 105/2012/, 25/2013 Odl.US, 46/2013-ZIPRS1314-A, 47/2013, 56/2013-ZŠtip-1, 63/2013-ZOsn-I, 63/2013-ZJAKRS-A, 99/2013-ZUPJS-C, 99/2013-ZSVarPre-C, 101/2013-ZIPRS1415, 101/2013-ZDavNepr, 107/2013 Odl.US, v nadaljevanju ZUJF) zvišal **davčno stopnjo** za obdavčitev kapitalskih dobičkov za 5% na 25%, ki velja prvih pet let imetništva nepremičnine, nato velja stopnja 15% za naslednjih pet let imetništva oziroma do deset let imetništva. Od dopolnjenih 10 let imetništva se stopnja znižuje za 5% na vsakih 5 let imetništva kapitala. Davčni zavezanec je dolžan vložiti napoved za odmero dohodnine v 15 dneh od dneva odsvojitve kapitala (93. in 96. člen ZDoh-2; 326. člen Zakona o davčnem postopku, Ur. l. RS, št. 13/11-UPB4, 32/12, 94/12, 101/13-ZDavNepr, 111/13, 25/14-ZFU, 40/14-ZIN-B).

Oprostitve

Dobiček, ki je dosežen z odsvojitvijo nepremičnine, če je le ta pridobljena pred 1. januarjem 2002, se ne obdavčuje. Obdavčljiva odsvojitvev pomeni vsako odsvojitvev nepremičnine (prodaja, podaritev, zamenjava). Prav tako je dobiček iz kapitala neobdavčen, če je dosežen z odsvojitvijo stanovanja ali stanovanjske hiše z največ dvema stanovanjema in zemljiščem, v katerem je zavezanec bival vsaj 3 leta pred odsvojitvijo, hkrati pa je bil lastnik te nepremičnine in imel prijavljeno stalno prebivališče na tem naslovu (94.člen, 96. člen in 153. člen ZDoh-2). Oprostitve davka od kapitalskega dobička pri odsvojitvi nepremičnine veljajo tudi za (95. člen ZDoh-2):

- podedovano nepremičnino;
- nepremičnino, ki je odsvojena po pogodbi o dosmrtnem preživljanju, ali po darilni pogodbi za primer smrti;
- prenos nepremičnine zaradi razlastitve;
- zastavitev nepremičnine;
- prenos nepremičnine posojilojemalcu in nazaj;
- rubež nepremičnine v primeru prisilne izterjave obveznih dajatev.

2.4.4 Obdavčitev nepremičnin z davkom na dodano vrednost

Z davkom na dodano vrednost je dobava večine vrst nepremičnin oproščena plačila, toda nekatere transakcije spadajo v sistem obdavčitev z DDV, npr. novo zgrajene nepremičnine ali deli objektov in zemljišč na katerih so te nepremičnine postavljene, če niso bile vseljene ali uporabljene. Obdavči se tudi v primeru, ko še nista potekli dve leti odkar se je zgodila prva vselitev ali prva uporaba nepremičnine. Predhodno navedeni pravili veljata le, če se presodi, da prodajalec opravlja obdavčeno dejavnost v skladu s 5. členom ZDDV-1, v katerem je zavezanec opredeljen kot oseba, ki kjerkoli neodvisno opravlja katero koli dejavnost ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti. Za nezazidana stavbna zemljišča velja enako

pravilo, medtem ko za promet nestavbnih velja oprostitev plačila DDV. Stavbna zemljišča so v zakonu o stavbnih zemljiščih opredeljena kot zemljišča na katerih so že zgrajeni objekti ali imajo dovoljeno gradnjo objektov (44. člen ZDDV-1; 2. člen Zakona o stavbnih zemljiščih, Ur.l. SRS, št. 18/84, 32/85, 33/89, Ur.l. RS, št. 24/92, 44/97, 101/13-ZDavNepr).

Oprostitev plačila davka na dodano vrednost se razveljavi, ko se sklene pisni dogovor ali sporazum med kupcem in prodajalcem, s katerim sta obvezana, da bosta transakcijo, ki spada pod oprostitev obdavčila z davkom na dodano vrednost. Slednje pa je možno le takrat, ko ima kupec pravico odbitka celotnega vstopnega davka, sicer velja obdavčitev prometa z davkom na promet nepremičnin (45.člen ZDDV-1).

Pravilnik o izvajanju zakona o davku na dodano vrednost v 54. členu določa stanovanja namenjena trajnemu bivanju, ki so del socialne politike za katere velja nižja davčna stopnja: stanovanje v večstanovanjski stavbi do 120 m² ali v enostanovanjski stavbi do 250 m² bivalne površine (Ur.l. RS, št. 141/2006, 52/2007, 120/2007, 21/2008, 123/2008, 105/2009, 27/2010, 104/2010, 110/2010, 82/2011, 106/2011, 108/2011, 102/2012, 54/2013).

Primer: fizična oseba prodaja nepremičnino pred potekom dveh let od vselitve
Obdavčitev z davkom na dodano vrednost je odvisna od možnosti opredelitve osebe kot davčnega zavezanca za DDV oziroma osebe, ki kjerkoli neodvisno opravlja katerokoli dejavnost v skladu s 5. členom ZDDV-1. Če fizična oseba prodaja nepremičnino, ki je kupljena z namenom prodaje, toda vrednost obdavčljivega prometa v obdobju zadnjih 12 mesecev ne presega 50.000 evrov, je fizična oseba oproščena plačila DDV v skladu z 94. členom ZDDV-1. V nasprotnem primeru je zavezana k plačilu DDV. Če bi fizična oseba prodajala nepremičnino, ki jo je podedovala, bi bila v takem primeru zavezana k plačilu davka na promet nepremičnin, saj se v takem primeru presoja, da fizična oseba ne opravlja dejavnosti prodaje nepremičnin.

3 OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V TUJINI

Evropska unija velja za območje z visokimi obdavčitvami. Visoke obdavčitve so se začele leta 1970, ko je vloga javnega sektorja postala bolj obsežna. Podatki za leto 2012 kažejo, da se Slovenija pri obdavčevanju še vedno uvršča pod evropsko povprečje z 35,7% BDP, medtem ko se Danska uvršča na najvišje mesto z 48,1% ter Litva na najnižje mesto z 27,2% (Evropska komisija, 2014a, str. 16-18). Največji delež davčnih prihodkov pridobi Evropska unija z obdavčitvijo dela. Višina periodičnih davkov na nepremičnine, ki obdavčujejo uporabo ali lastništvo nepremičnin, se med državami precej razlikuje, npr. v letu 2012 je ta davek v Luksemburgu predstavljal 0,1% BDP, medtem ko je v Veliki Britaniji znašal kar 3,4% BDP. Države članice Evropske unije, katerih davki na nepremičnine presegajo 2% BDP

so: Danska, Francija in Velika Britanija. Slovenija beleži razmeroma majhen delež v primerjavi z višje obdavčenimi državami, in sicer 0,5% BDP (Tabela 7).

Tabela 7: Periodični davki na nepremičnine kot odstotek BDP (2009-2012)

Države	v % BDP					v % celotnih davkov			
	2009	2010	2011	2012		2009	2010	2011	2012
Avstrija	0,2	0,2	0,2	0,2		0,5	0,5	0,5	0,5
Belgija	1,3	1,3	1,3	1,3		3,0	3,0	3,0	2,9
Bolgarija	0,3	0,3	0,3	0,3		0,9	1,1	1,1	1,1
Ciper	0,6	0,6	0,5	0,5		1,6	1,5	1,5	1,5
Češka	0,2	0,2	0,2	0,2		0,5	0,6	0,6	0,7
Danska	2,1	2,1	2,1	2,1		4,4	4,4	4,4	4,3
Estonija	0,3	0,4	0,3	0,3		1,0	1,0	1,0	1,0
Finska	0,6	0,7	0,6	0,7		1,3	1,5	1,5	1,5
Francija	2,0	2,2	2,4	2,4		4,9	5,4	5,4	5,3
Grčija	0,4	0,4	1,2	1,4		1,3	3,8	3,8	4,2
Hrvaška	0,0	0,0	0,0	0,0		0,1	0,1	0,1	0,1
Irska	0,9	1,0	0,9	0,9		3,2	3,3	3,3	3,1
Italija	0,6	0,6	0,7	1,6		1,4	1,6	1,6	3,6
Latvija	0,6	0,8	0,9	0,8		2,4	3,1	3,1	3,0
Litva	0,3	0,4	0,3	0,3		1,1	1,1	1,1	1,0
Luksemburg	0,1	0,1	0,1	0,1		0,2	0,2	0,2	0,2
Madžarska	0,3	0,3	0,3	0,4		0,8	0,9	0,9	1,0
Malta	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Nemčija	0,5	0,5	0,4	0,5		1,2	1,2	1,2	1,2
Nizozemska	0,6	0,6	0,6	0,7		1,6	1,7	1,7	1,7
Poljska	1,2	1,2	1,2	1,2		3,8	3,6	3,6	3,8
Portugalska	0,6	0,6	0,7	0,7		2,0	2,1	2,1	2,3
Romunija	0,6	0,7	0,7	0,6		2,3	2,3	2,3	2,3
Slovaška	0,4	0,4	0,4	0,4		1,4	1,4	1,4	1,5
Slovenija	0,5	0,5	0,5	0,5		1,3	1,3	1,3	1,4
Španija	0,9	1,0	1,0	1,2		2,9	3,3	3,3	3,6
Švedska	0,8	0,8	0,8	0,8		1,7	1,8	1,8	1,8
Velika Britanija	3,5	3,4	3,3	3,4		10,1	9,3	9,3	9,5

Vir: Evropska komisija, *Taxation trends in the European Union, 2014a*, str. 251-252.

3.1 Avstrija

Obdavčevanje nepremičnin je v Avstriji zakonsko opredeljeno že od leta 1955, in sicer z zakonom Grundsteuergesetz, ki beleži zadnjo spremembo leta 2010. Obdavčuje se kmetijska in gozdna zemljišča, stanovanjske nepremičnine ter poslovne nepremičnine. Davčni zavezanec je lastnik nepremičnine. Osnova za obdavčitev nepremičnin je standardna vrednost nepremičnine, ki je ocenjena v skladu z zakonom o vrednotenju in praviloma nižja od tržne vrednosti nepremičnine. Osnovna davčna stopnja je določena na zvezni ravni in je običajno 0,2%, medtem ko občine pomnožijo stopnjo s koeficienti, ki ga določijo v razponu do 500%, saj pobrani davek pripada lokalnim skupnostim (18. člen Bewertungsgesetz BGBl Nr. 148/1955; European Tax Handbook, 2013, str. 72; Reiss Köhler-Töglhofer, 2011, str. 37; 9. člen Grundsteuergesetz BGBl Nr. 149/1955, v nadaljevanju Grundsteuergesetz).

Davka na nepremičnine so oproščene nepremičnine v lasti države, avstrijskih železnic, neprofitnih organizacij, dobrotelčnih in verskih institucij ter športnih klubov, nepremičnine javnega značaja za znanost, izobraževanje in vzgojo, bolnišnice, pokopališča, tuja diplomatska in konzularna predstavništva, javni transport in nekatere izjeme določene v skladu z zakonom (2. člen Grundsteuergesetz).

Davek na premoženje, dediščine in darila so ukinili avgusta 2008. Promet nepremičnin je obdavčen s stopnjo 3,5%. Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine. Davčna stopnja je lahko znižana na 2% za bližnje sorodstvo, kar pomeni transakcijo bodisi med možem ter ženo bodisi med starši in otroci. Obdavčitev obsega tako stavbo kot tudi zemljišče in stavbno pravico. Kot obdavčeni transakciji veljata prodaja in tudi izmenjava nepremičnine (European Tax Handbook, 2013, str. 78-84).

Prodaja nepremičnine po 10 letih imetništva oziroma lastništva je bila oproščena obdavčitve dobička iz kapitala do leta 2012, ko je Avstrija uvedla davek od dobička iz kapitala doseženega pri odsvojitvi nepremičnin tudi po 10 letih lastništva s stopnjo 25%, kjer se upošteva razlika med prodajno ter nakupno ceno nepremičnine, toda še vedno veljajo znižane stopnje za nepremičnine pridobljene pred aprilom 2012. Obstaja tudi možnost obdavčitve po stopnjah dohodnine. Če nepremičnina predstavlja primarno bivališče, je le ta oproščena obdavčitve dobička iz kapitala ob prodaji (Schmidt, 2012, str. 44).

3.2 Belgija

Osnova za obdavčitev nepremičnine je katastrski dohodek, ki predstavlja ocenjeno letno najemnino nepremičnine. Cenitev naj bi bila opravljena vsakih 10 let, sicer se opravi indeksacija vrednosti. Osnovna davčna stopnja se določi na regionalni ravni in pripada trem različnim regijam. Davčne stopnje so:

- Flamska regija: 2,5%
- Valonska regija: 1,25%
- Bruseljska regija: 1,25%

Občine in province lahko skupno obremenitev nepremičnin povečajo z lokalnimi davki, ki pripadajo lokalnim skupnostim. Davčni zavezanec je lastnik ali uživalec nepremičnine, imetnik stavbne pravice in najemnik nepremičnine v dolgoročnem najemu od 27 do 99 let. (Almy, 2013, str. 19-21; 251. člen Code des impôts sur les revenus - CIR 92; European Tax Handbook, 2013, str. 126 in 141; Gerard, Jayet & Paty, 2010, str. 337).

Plačila davka na nepremičnine so oproščene nepremičnine nacionalnega pomena oziroma gospodarske javne službe, ki ne ustvarjajo dobička, diplomatska in konzularna predstavništva v skladu s sklenjenimi mednarodnimi sporazumi ter nepremičnine, ki so namenjene šolanju,

verski dejavnosti, bolnišnični in ambulantni dejavnosti. Nepremičnine, kot so počitniški domovi za otroke, domovi upokojencev in podobne organizacije, ki ne ustvarjajo dobička in delujejo dobrodelno so tudi oproščene plačila davka na nepremičnine. Zakonsko so določene tudi olajšave: če nepremičnina predstavlja primarno bivališče davkoplačevalca in katastrski dohodek brez indeksacije ne presega 745 evrov, se lahko uveljavlja olajšavo v višini 25%. V primeru novozgrajene nepremičnine ali nakupa novozgrajene nepremičnine se davčna obveznost zniža za 50% v prvih petih letih imetništva nepremičnine. Toda v primeru subvencij za izgradnjo ali nakup te nepremičnine taka olajšava ne velja. Za vzdrževane otroke so olajšave odvisne od regij. Za invalide velja 10% olajšava, za vojne invalide pa 20% (12. člen, 231. člen, 253. člen, 257. člen Code des impôts sur les revenus - CIR 92).

Davčne stopnje davka na dediščine se v Valonski in Bruseljski regiji gibljejo med 3% in 30%, medtem ko je v Flamski regiji razpon manjši (3%-27%). Obstajajo tudi izjeme z nižjo obdavčitvijo, medtem ko za oddaljen dedni red veljajo višje obdavčitve (Valonska regija do 80%, Flamska regija do 65%, Bruseljska regija do 80%). Davek na darila ima podobne davčne stopnje kot davek na dediščine, medtem ko davek na neto premoženje ne obstaja (European Tax Handbook, 2013, str. 142-143).

Davek na promet nepremičnin se obdavči glede na regijo, kjer se nepremičnina nahaja. Flamska regija določa 10% davčno stopnjo, medtem ko Valonska in Bruseljska regija določata davčno stopnjo v višini 12,5% od tržne vrednosti nepremičnine (ali prodajne cene, če je slednja višja). Če se nepremičnina proda v dveh letih od pridobitve, se povrne 60% davka na promet nepremičnin v Flamski regiji in Valonski regiji, medtem ko Bruseljska regija povrne le 36% (European Tax Handbook, 2013, str. 133-134).

Za posameznike kapitalski dobiček ni obdavčen, razen v določenih primerih. Če se proda nepremičnina, ki ni bila uporabljena za primarno bivališče in je bila v lasti manj kot 5 let, se kapitalski dobiček obdavči s stopnjo 16,5%. Po 5 letih od prejema te obdavčitve ni. Če ima posameznik v lasti nezazidano zemljišče več kot 5 let in manj kot 8 let, je kapitalski dobiček pri prodaji obdavčen s stopnjo 16,5%. Če se proda nezazidano zemljišče, ki je v lasti manj kot 5 let, sledi obdavčitev po davčni stopnji 33%. Prav tako so z višjo stopnjo obdavčene tudi špekulativne transakcije (European Tax Handbook, 2013, str. 137).

3.3 Finska

Lastniki nepremičnin so obdavčeni z davkom na nepremičnine, ki predstavlja prihodek lokalnih skupnosti. Davčno osnovo predstavlja ocenjena vrednost nepremičnine, letne davčne stopnje pa variirajo med 0,6% in 1,35%. Za rezidenčne stavbe so stopnje nižje (med 0,32% in 0,75%). Minimalne in maksimalne stopnje so določene na državni ravni, medtem ko so

konkretne stopnje, ki se gibljejo v okviru teh zakonsko določenih limitov, določene na lokalni ravni (European Tax Handbook, 2013, str. 273; Lyytikäinen, 2009, str. 306).

Oprostitve veljajo za gozdove in kmetijska zemljišča, diplomatska in konzularna predstavništva v skladu z mednarodnimi sporazumi in javne površine, objekte ter pokopališča. (Evropska komisija, 2014b).

Davek na dediščine in darila je obdavčen s progresivno lestvico med 7% in 19% , kjer velja, da se davek na dediščine odmeri, če vrednost preseže 20.000 EUR, medtem ko pri davku na darila velja vrednost nad 4.000 EUR. Finska je leta 2013 vpeljala nov razred obdavčitev z davkom na dediščine in darila, ki velja za vrednosti višje od milijon evrov. Za bližnje sorodstvo velja davčna stopnja 19%, medtem ko za ostale velja višja stopnja (35%). Davek naj bi veljal le 2 leti, toda finska vlada stremi k dolgotrajni uvedbi, zaradi vpliva na krepitev gospodarstva (Evropska komisija, 2013, str. 79; Juusela, 2013, str. 38).

Z davkom na promet nepremičnin se obdavči nakup nepremičnin toda z izjemo, ko gre za nakup od prvega lastnika nepremičnine, ki je imel poseljeno nepremičnino. Promet nepremičnin se obdavči z 4% stopnjo od nakupne cene oziroma davčne osnove (European Tax Handbook, str. 265; Evropska komisija, 2013, str. 79).

Stopnja obdavčitve kapitalskega dobička od prodaje nepremičnin se je v letu 2012 zvišala iz 28% na 30%, ki velja za znesek dobička do 50.000 EUR. V primeru, da presega to mejo, se davčna stopnja zviša na 32%. Velja omeniti izjemo, da se kapitalski dobiček ne obdavči, če je davkoplavec oziroma prodajalec nepremičnine živel v nepremičnini neprekinjeno vsaj dve leti (Evropska komisija, 2013, str. 78; Finland capital gains, 2014).

3.4 Francija

V Franciji poznajo davkoplavevalci kar dva davka na nepremičnine: davek na bivališče (fra. *Taxe d'habitation*) ter davek na stavbo in zemljišče (fra. *Taxe Foncière*). Davek na bivališče plača vsak uporabnik nepremičnine. S tem davkom se obdavčijo opremljene stanovanjske nepremičnine. Kot osnova velja ocenjena letna najemnina rezidenčne nepremičnine pomnožena s koeficienti oziroma stopnjami določenimi na lokalni ravni, ki ne sme biti višja od zakonsko določene omejitve. Pripada občinam in javnim ustanovam za medobčinsko sodelovanje. Davek na stavbo in zemljišče plača vsak lastnik stavbe ter zazidanega in nezazidanega zemljišča. Davčno osnovo za zazidano zemljišče oziroma stavbo predstavlja polovična ocenjena letna najemnina nepremičnine pomnožena s koeficienti določenimi na lokalni ravni. Osnova za nezazidana zemljišča, ki so predvsem v zasebni lasti ter gozdna zemljišča predstavlja 80% ocenjene letne najemnine pomnožene s koeficienti določenimi na lokalni ravni, ki ne sme presegati zakonsko določene omejitve.

Tudi davek na stavbo in zemljišče je lokalni davek ter pripada občinam in javnim ustanovam za medobčinsko sodelovanje (European Tax Handbook, 2013, str. 304; French tax system, 2014, str. 79, 81, 83).

Oprostitve davka na stavbo so deležne javne stavbe, tuja diplomatska in konzularna predstavništva, stavbe namenjene kmetijski dejavnosti, starejši in invalidi v skladu z določenimi pogoji. Določene so tudičasne oprostitve: za novozgrajene nepremičnine (2 leti), novozgrajene nepremičnine zgrajene z državno subvencijo (15 let), novoustanovljena podjetja (2 leti ali 7 let odvisno od odločitve lokalnih skupnosti), socialna stanovanja z nizkimi najemninami (15 let), stavbe obdavčene s podjetniškim davkom in v območju proste trgovine (5 let). Davek na zemljišče ima določene trajne oprostitve za naslednja zemljišča: javne površine, zemljišča, ki pripadajo določenim združenjem in zemljišča, ki so predmet davka na stavbe, državne in lokalne ceste, določena zemljišča v lasti držav. Časne oprostitve veljajo za ekološke kmetije, obnovo gozdov in nekatere odločitve iz pristojnosti lokalnih skupnosti (1394. člen Code général des impôts –CGI; Evropska komisija, 2014b).

Davka na bivališče so oproščene: javne ustanove za znanost in izobraževanje, nepremičnine namenjene nastanitvi študentov, nepremičnine namenjene podeželski dejavnosti in nepremičnine obdavčene s podjetniškim davkom, primarna bivališča starejših občanov, invalidov ali bolnih ljudi pod določenimi pogoji, uradne rezidence diplomatskih predstavništev, primarna bivališča fizičnih oseb z nižjimi dohodki v skladu z zakonom in stavbe javne uprave (Evropska komisija, 2014b).

Davek na dediščine se obdavči s progresivno lestvico od 5% do 45% vrednosti nepremičnine oziroma podedovanega premoženja. Veljajo olajšave glede na bližino sorodstva. Enako se obdavčijo tudi darila, kjer veljajo številne olajšave (npr. otroci niso obdavčeni, če prejmejo nepremičnino v obliki darila do 100.000 evrov od vsakega starša). Olajšave se določijo glede na bližino sorodstva ter starost donatorja. Pogost učinek takšnega davka je donacija hiše svojim otrokom, saj se lahko ob primerni donaciji zgodi, da je hiša oproščena obdavčitve. Davek na promet nepremičnin se obdavči po davčni stopnji 5,09% od nakupne vrednosti nepremičnine, toda le v primeru, ko ta ni obdavčena z DDV (European Tax Handbook, 2013, str. 292; Evropska komisija, 2014a, str. 84; Guichard, 2013, str. 46).

Davek na neto premoženje obdavči fizične osebe, ki imajo v lasti premoženje in nepremično premoženje vredno več kot 1,3 milijona evrov. Poslovne nepremičnine, starine, umetniška dela, zbirateljski predmeti in določene naložbe so v celoti ali delno oproščene obdavčitve. Davčna osnova je tržna vrednost premoženja z odštetimi obveznostmi za to premoženje. Davčne stopnje po progresivni lestvici so od 0,5% do 1,5% (stopnje so odvisne od neto vrednosti premoženja). Najvišja davčna stopnja velja za davčno osnovo nad 10 milijonov evrov. Če nepremičnina predstavlja primarno bivališče, velja olajšava v višini 30% od tržne vrednosti nepremičnine (European Tax Handbook, 2013, str. 303-304).

Davčna stopnja na kapitalni dobiček znaša za rezidente Francije 34,5% in je sestavljena iz osnovne davčne stopnje na kapitalni dobiček (19%) ter socialnih prispevkov (15,5%). Kot izjema velja nepremičnina v vrednosti manj kot 15.000 evrov ali nepremičnina, ki je namenjena stalnemu bivanju. Prav tako ni obdavčitve z davkom na kapitalni dobiček, če je nepremičnina v lasti 30 let. Novost v davčni reformi Francije veljavna od leta 2013 je dodatni davek na kapitalni dobiček, ki presega 50.000 EUR. Velja progresivna lestvica med 2% in 6% (European Tax Handbook, 2013, str. 298-299).

3.5 Litva

Davek na nepremičnine pripada lokalnim skupnostim in obdavči lastnike nepremičnin, bodisi fizične osebe bodisi pravne osebe, toda velja izjema pri fizičnih osebah, če je nepremičnina rezidenčna in vrednost nižja od 290.000 evrov. Rezidenčne nepremičnine v lasti fizičnih oseb, ki presegajo 290.000 evrov so obdavčene po stopnji 1%. Davčna osnova je ocenjena tržna vrednost določena z množičnim vrednotenjem, toda davčni zavezanec lahko uveljavi svojo cenitev, če vrednost nepremičnine določena z množičnim vrednotenjem odstopa več kot 20% od tržne vrednosti nepremičnine. Davčna stopnja za nepremičnine variira v razponu 0,3% - 3% in je odvisna od lokacije, kjer se nepremičnina nahaja, saj konkretno davčno stopnjo določijo občine, medtem ko je razpon davčnih stopenj določen z zakonodajo. Davčne stopnje za zemljišča so določene v razponu med 0,01% in 4%, kjer se gozdno zemljišče šteje kot izjema. Obdavčeni so vsi lastniki zemljišč. Konkretno stopnje so določene s strani občin, osnovo pa predstavlja tržna vrednost zemljišča (Aleknavičius & Baumanė, 2011, str. 378; European Tax Handbook, 2013, str. 554; Evropska komisija, 2014a, str. 112).

Oprostitve veljajo tako za fizične kot pravne osebe. Fizična oseba, ki ima v lasti nepremičnino je oproščena plačila davka, če v nepremičnini opravlja kmetijsko dejavnost, izobraževalno dejavnost, pogrebno storitev, ustvarjalno dejavnost, socialno dejavnost ali izdelavo kulturnih izdelkov. Plačila davka so oproščena tudi pokopališča. Pravne osebe, ki imajo v lasti nepremičnino so oproščene plačila davka, če je nepremičnina namenjena opravljanju zdravstvene dejavnosti, varstva okolja, izdelavi kulturnih izdelkov, varstvu pred požari in pogrebnih storitev. Oprostitve obsegajo tudi nepremičnine v lasti države ali občin, nepremičnine v lasti podjetij v stečaju, nepremičnine v prostih ekonomskih conah, pokopališča, združenja, podjetja in ustanove invalidov, banko Litve, diplomatsko konzularna predstavništva, mednarodne vladne organizacije ali njihova predstavništva, nepremičnine v lasti pravnih oseb, ki zaslužijo več kot 50% dohodka iz naslova kmetijske dejavnosti, nepremičnine v lasti pravnih oseb, ki imajo v skladu z zakonom pridobljen status umetnikov, nepremičnine organizacij, združenj in društev, ki opravljajo nekomercialne dejavnosti, nepremičnine sindikatov, ki delujejo v nekomercialne namene, nepremičnine socialnih in izobraževalnih ustanov v skladu z zakonom, nepremičnine inštitucij za znanost in študij, ki so zakonsko določene, nepremičnine dobrodelnih in sponzorskih dejavnosti nekomercialnih

namenov v skladu z zakonom, nepremičnine verskih skupnosti, društev in centrov, ki izvajajo verske dejavnosti (7. člen Law on immovable property tax in Republic of Lithuania).

Litva je množično vrednotenje uvedla leta 2003, ko je nameravala vrednosti zemljišč nadomestiti s povprečnimi tržnimi vrednostmi. V šestih občinah Litve so primerjali povprečne vrednosti zemljišč na trgu in vrednosti zemljišč pridobljene na osnovi množičnega vrednotenja, kjer so ugotovili bistvena odstopanja, in sicer vrednosti na trgu so bile v povprečju višje za 35% kot tiste vrednosti določene z množičnim vrednotenjem. Podobni rezultati so dobljeni pri primerjavi stanovanj v mestu Kaunas, kjer so povprečne razlike med realno tržno in povprečno vrednostjo nepremičnin na osnovi množičnega vrednotenja višje za 43% (Aleknavičius & Baumane, 2011, str. 381-382).

Stopnje davka na dediščine so 5% in 10%, kjer veljajo izjeme za bližnje sorodstvo, če je vrednost podedovanega premoženja manj kot 2.900 evrov. Posebnega davka na darila Litva ni uvedla in vrednosti daril se prištejejo dohodnini, razen v primerih, ko so darila prejeta od bližnjega sorodstva ali pa so vredna manj kot 2.320 evrov na leto. Davek od neto premoženja in davek na promet nepremičnin v Litvi ne obstajata (European Tax Handbook, 2013, str. 554-555).

Kapitalski dobiček od prodaje nepremičnine je neobdavčen, če je bila nepremičnina v lasti vsaj 3 leta in pridobljena pred letom 2011, sicer velja spodnja meja lastništva vsaj 5 let (v nekaterih izjemah velja tudi lastništvo manj kot 3 leta). Sicer je dobiček pridobljen s prodajo nepremičnine obdavčen z 15% stopnjo. Enaka stopnja obdavčitve velja tudi pri oddajanju nepremičnine v najem (European Tax Handbook, 2013, str. 552; Evropska komisija, 2013, str. 110-111).

3.6 Velika Britanija

V Evropi so davki na nepremičnine najvišji ravno v Veliki Britaniji, saj dosegajo 3,4% BDP. Davek na stanovanjske stavbe plačajo vsi, ki bivajo v nepremičnini ne glede na lastništvo. Davčno osnovo predstavlja ocenjena vrednost nepremičnine iz leta 1991. Vrednosti nepremičnin predstavljajo osnovo za razvrstitev nepremičnin oziroma njenih vrednosti v enega od 8 razredov razvrščenih po abecedi od A do H (v Walesu je 9 razredov). Namreč davek na nepremičnine v Veliki Britaniji obdavčuje nepremičnine na podlagi nepremičninskih razredov (angl. *Property banding*). Nepremičnine v istem razredu se enako obdavčijo in vrednosti nepremičnin, ki spadajo v vsak razred so v skladu z zakoni Anglije, Škotske in Walesa. Vsak razred ima zakonsko določene deleže in razred D predstavlja 100%. Razredi od A do D predstavljajo manjše deleže in razredi od D dalje predstavljajo višje deleže (npr. razred H predstavlja 200%). Lokalne oblasti določijo konkretne stopnje oziroma zneske letnih davkov za razred D in posledično se izračunajo letni davki za vse ostale razrede (npr. razred H

predstavlja 200% glede na razred D, kar pomeni, da bodo davkoplačevalci, katerih vrednost nepremičnine pade v razred H plačali dvakrat višji letni davek kot so ga lokalne oblasti določile za razred D). Kljub temu, da davkoplačevalec plača dvakrat višji letni davek v razredu H kot ga plača davkoplačevalec v razredu D, je davek regresiven, saj so vrednosti nepremičnin v razredu H vsaj trikrat višje kot v razredu D. Tak način vrednotenja nepremičnin za namene obdavčitve je bolj enostaven in stroškovno učinkovit, toda manj solidaren. Omogoča stabilnost prihodkov, ustrezno enostavnost v administriranju ter transparentnost. Ponovno vrednotenje je manj pogosto v primerjavi z drugimi metodami vrednotenja nepremičnin. Taka metoda je primerna le za države kot je Velika Britanija, kjer so si nepremičnine na ulicah oziroma lokacijah primerljive. Posebna oblika davka na nepremičnine je v Veliki Britaniji določena tudi za uporabnike poslovnih nepremičnin. Davčno osnovo predstavlja ocenjena letna najemnina poslovnih nepremičnin, ki naj bi se ocenjevale vsakih 5 let in prihodek pripada lokalnim skupnostim. Zadnja veljavna davčna stopnja določena na državni ravni za leto 2013 za Anglijo je bila 47,1% oziroma 46,2% za manjša podjetja (Almy, 2013, str. 19; Babawale, 2013, str. 233-234; European Tax Handbook, 2013, str. 984; Evropska komisija, 2014a, str. 155; Maestri, 2013, str. 44).

Za posameznike so določene olajšave, kot npr. bivanje le ene osebe v nepremičnini zniža davek za 25%. V primeru, da nihče ne biva v nepremičnini je olajšava 50%. Prav tako veljajo določene olajšave za invalide ter družine z nižjimi dohodki (European Tax Handbook, 2013, str. 984; Maestri, 2013, str. 44).

Oprostitve in olajšave za poslovne nepremičnine so odvisne od dežele, kjer se nepremičnina nahaja, toda vsem deželam Velike Britanije je skupna oprostitvev kmetijskih stavb in zemljišč (Evropska komisija, 2014b).

Davek na promet nepremičnin plača kupec nepremičnine, stopnja pa je odvisna od nakupne cene in vrste nepremičnine. Za rezidenčne nepremičnine velja stopnja 0%-7%, za nerezidenčne pa 0%-4%. V primeru, da je kupec podjetje in je rezidenčna nepremičnina vredna več kot 2 milijona funtov, velja bistveno višja stopnja - 15% (Evropska komisija, 2014c).

Davek na dediščine je zamrznjen do 2017-2018 do vrednosti 325.000 funtov za posameznike in obdavčen z 40%, če presega ta znesek. Davka na darila Velika Britanija ni uveljavila, a vendar so lahko določena darila obdavčena z davkom na dediščine (npr. darovanje v obdobju sedmih let pred smrtjo darovalca). Davčna stopnja kapitalskega dobička je med 18% in 28%, če presega 10.600 funtov (European Tax Handbook, 2013, str. 984; Evropska komisija, 2013, str. 154).

3.7 Povzetek ključnih ugotovitev mednarodne primerjave obdavčitev nepremičnin

Analiza posameznih držav je pokazala, da v večini držav predstavlja davek na nepremičnine lokalni davek, kar pomeni, da davek pripada lokalnim skupnostim.

Obdavčuje se načeloma po proporcionalni lestvici. Davčne stopnje so določene na državni ravni, bodisi v obliki zakonsko določenih minimalnih in maksimalnih davčnih stopenj v okviru katerih lahko lokalne skupnosti določijo konkretno davčno stopnjo, bodisi v obliki zakonsko določenih konkretnih davčnih stopenj in omejenih koeficientov s katerimi lahko lokalne oblasti zvišajo davčne stopnje. Izjema je le Belgija, kjer so davčne stopnje določene na regionalni ravni, ki se jih poveča z lokalnimi davki.

Davčno osnovo predstavlja ocenjena vrednost nepremičnine, ki načeloma odraža tržno vrednost nepremičnine ali določena vrednost nepremičnine, ki predstavlja najemno vrednost nepremičnine.

Davčni zavezanci so v večini držav lastniki, v nekaterih tudi uporabniki nepremičnin.

Oprostitve se nanašajo predvsem na nepremičnine v lasti države ali javne stavbe in tuja diplomatska ter konzularna predstavništva. Veliko držav ima tudi zakonsko določene oprostitve za bolnišnice, pokopališča, izobraževalne, dobrodelne in verske organizacije. Ponekod so plačila oproščeni tudi lastniki novozgrajenih nepremičnin za določeno obdobje ter uveljavljene so olajšave za socialno šibkejšo ljudi, invalide ali davkoplačevalce z vzdrževanimi člani. Oprostitve plačila davka ali olajšave so v nekaterih državah uveljavljene tudi za primarna bivališča v skladu z zakonsko opredeljenimi pogoji.

Pri davku na promet nepremičnin je davčna osnova v večini držav prodajna ali nakupna cena nepremičnine. Litva je edina država v kateri ta davek ni uveljavljen.

Tiste države, ki imajo davek na dediščine in darila, obdavčujejo po progresivni lestvici glede na dedni red oziroma sorodstveno razmerje in vrednost podedovanega ali podarjenega premoženja. Izjema je le Litva, ki davek na darila obdavči z dohodnino, za katero velja enotna davčna stopnja oziroma proporcionalna lestvica obdavčitve. Pri davku na dediščine v Litvi se ne upošteva sorodstveno razmerje, temveč vrednost podedovanega premoženja, za katerega veljata dve različni davčni stopnji, razen bližnjega sorodstva, ki so oproščeni plačila tega davka.

Skupne značilnosti obdavčitve dobička iz kapitala so oprostitve, ki se nanašajo predvsem na primarna bivališča ali lastništvo nepremičnin v zakonsko določenem obdobju.

Davek na neto premoženje velja le v Franciji, kjer velja obdavčitev premoženja v vrednosti več kot 1,3 milijona evrov. Za nepremičnine, ki predstavljajo primarno bivališče, velja olajšava (30% od tržne vrednosti).

4 METODE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

V prejšnjem poglavju smo videli, da izbrane države določijo davčno osnovo davka na nepremičnine z vrednotenjem nepremičnin, zato si bomo v nadaljevanju pogledali osnovne značilnosti metod vrednotenja nepremičnin in se osredotočili predvsem na metodo množičnega vrednotenja nepremičnin, ki predstavlja osnovo za reformo obdavčitve nepremičnin v Sloveniji.

Proces vrednotenja nepremičnin poteka v več korakih (Cirman et al., 2000, str. 16):

1. opredelitev problema (identifikacija ocenjevane nepremičnine in določitev njenega pravnega statusa, namen ocenjevanja, omejitev in vrsta uporabljene vrednosti)
2. izdelava načrta vrednotenja (določitev vhodnih podatkov in njihovih virov, metodologije vrednotenja, potrebnega časa in sredstev)
3. zbiranje, urejanje in analiza potrebnih podatkov (zbiranje podatkov o nepremičnini, njeni lokaciji in podatkov o primerljivih nepremičninah na trgu. Pogosto se tudi ogleda nepremičnino, nato pa sledi urejanje in analiziranje podatkov ter določanje alternativ uporabe nepremičnine)
4. izbira metode vrednotenja (sprva se oceni vrednost zemljišča in kasneje tudi nepremičnino)
5. izdelava poročila (odvisno od dogovora z naročnikom, bodisi je poročilo ustno ali pisno)

Pri procesu vrednotenja se zahteva sistemsko zbiranje podatkov, ki morajo biti pravilni, celotni in predvsem posodobljeni. Efektivni proces zbiranja in posodobitve podatkov se nanaša na: lastništvo nepremičnin, lokacijo, velikost, namen uporabe, fizične lastnosti, prodajno ceno, najemnine in operativne stroške. Vsekakor so omenjeni podatki uporabni tudi za informiranje javnosti, revizijo ali morebitne pritožbene postopke. Johnson & Forgey (2013, str. 16-20) sta raziskovala kaj lahko vpliva na nepravilno vrednost cenitvenega poročila s pomočjo anketnega vprašalnika v katerega sta vključila 134 izkušenih cenilcev in ugotovila, da so poleg znanja, izkušenj in ustreznega orodja pomembni tudi uporabni podatki o tržnih vrednostih nepremičnin, kar velja predvsem za poslovne nepremičnine. Ravno podatki o realiziranih cenah dajejo možnost za oceno razvitosti nepremičninskega trga (IAAO, 2014, str. 5; Pšunder, I. & Tominc, P., 2013, str. 737).

Nepremičninski podatki, ki so v večini primerov uporabljeni pri množičnem vrednotenju so: kvaliteta gradnje, starost, arhitekturni stil, dodatna površina (garaža, klet, balkon, hiša za goste, ipd.), bivalna površina, prezračevanje, velikost zemljišča, komunalne storitve, tržnost področja, soseska in ostali zunanji dejavniki kot so hrup, bližina ceste ali bližina pomembnih lokacij (IAAO, 2014, str. 11).

Za učinkovito upravljanje z nepremičninami in pregleden nepremičninski trg je pomembno določiti njihovo tržno vrednost. Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (angl. *International Valuation Standards Committee*) je definiral tržno vrednost nepremičnine kot vrednost nepremičnine, ki jo je kupec pripravljen plačati in prodajalec voljan prodati na prostem trgu (Lorenz & Lützkendorf, 2008, str. 499). Za določitev tržne vrednosti nepremičnine obstaja več načinov ocenjevanja nepremičnin in v splošnem bi lahko metode vrednotenja nepremičnin razdelili na dve različni vrsti:

1. individualna metoda vrednotenja nepremičnin
2. metoda množičnega vrednotenja nepremičnin

4.1 Primerjava individualne metode in metode množičnega vrednotenja nepremičnin

Pri individualni metodi se ocenjuje vrednost posamezne nepremičnine, pri kateri se zberejo relevantni podatki, ki služijo kot podlaga za oceno vrednosti nepremičnine. Metoda množičnega vrednotenja uporablja povsem drugačen koncept, saj se vrednost nepremičnine določi s pomočjo modeliranja trga in uporabe statističnih metod. Torej sistem množičnega vrednotenja nepremičnin sloni na statistični analizi večjega števila enakovrstnih nepremičnin pri kateri se uporabljajo le najpomembnejša merila, ki vplivajo na določitev tržne vrednosti nepremičnine, medtem ko je individualna metoda bolj podrobna saj uporablja več informacij z nepremičninskega trga. Obe metodi sta osnovani na tržnem ocenjevanju vrednosti nepremičnin, kjer velja poudariti, da je ocena tržne vrednosti nepremičnine odvisna od kakovosti modelov (Berden, Mitrović & Pogorelčnik, 2006, str. 304; Cirman et al., 2000, str. 19). Smodiš (2011, str. 337) pravi, da se težave pri množičnem vrednotenju nepremičnin večinoma pojavijo pri podatkih o nepremičninah, saj so lahko nepravilno vpisani v zbirko podatkov ali neposodobljeni na dan, ko se opravlja cenitev.

Pri obeh metodah vrednotenja nepremičnin se lahko uporabljajo trije **načini ocenjevanja vrednosti nepremičnin** (Lorenz & Lützkendorf, 2008, str. 502-513; 3. člen Pravilnika o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin, Ur.l. RS, št. 94/2008, v nadaljevanju PKMMVN):

- način primerljivih prodaj** pri katerem se primerjajo prodajne cene podobnih nepremičnin in tako pridobi pričakovano tržno vrednost nepremičnine iz prodajnih cen primerljivih nepremičnin. Pri tem je potrebno upoštevati tudi razlike med njimi ter različne pogoje prodaje. Pogoj za uporabo takega načina je razvit in transparenten trg, ki omogoča uporabne tržne podatke ter široko razvejana informacijska mreža, ki spremlja opravljene transakcije.
- način kapitalizacije donosa** se uporablja predvsem pri nepremičninah, ki prinašajo stalen dohodek, kar velja v večini primerov za nepremičnine v najemu. Uporabljata se metoda neposredne kapitalizacije in metoda diskontiranega denarnega toka.
- nabavno vrednostni način** predstavlja ugotavljanje vrednosti nepremičnine glede na stroške gradnje nove nepremičnine. Ta način je uporaben v primerih, ko je nepremičnina specifična in ne obstajajo primerljivi podatki. Sprva se oceni zemljišče z metodo primerljivih prodaj, nato se ocenijo stroški izgradnje in upošteva se amortizacija nepremičnine.

Vsi načini niso primerni za ocenjevanje vseh vrst nepremičnin. Tabela 8 prikazuje uporabnost treh načinov ocenjevanja nepremičnin glede na vrsto stavbe oziroma zemljišča, pri kateri ena zvezdica predstavlja najboljšo uporabnost oziroma najbolj primeren način za uporabo. Pri nekaterih stavbah ali zemljiščih se lahko uporabita obe metodi, toda cenilec mora presoditi katera metoda je bolj primerna. Pri kmetijskih površinah in ostalih stavbah nabavno vrednostni način ne pride v poštev, saj je metoda uporabna za novogradnje, medtem ko se za posebne stavbe (inštitucije, državne ali javne stavbe, stavbe za rekreacijo) predlaga ravno nabavno vrednostni način.

Tabela 8: Uporabnost vseh treh načinov ocenjevanja nepremičnin v množičnem vrednotenju glede na vrsto stavbe oziroma zemljišča

Vrsta stavbe	Način primerljivih prodaj	Način kapitalizacije donosa	Nabavno vrednostni način
Družinska hiša	***	*	**
Večstanovanjska stavba	***	***	*
Komercialna stavba	**	***	*
Industrijska stavba	*	***	***
Kmetijsko zemljišče	**	***	/
Posebne stavbe	**	**	***
Ostale stavbe	***	**	/

Legenda:

*najmanj primeren način

**primeren način

***najbolj primeren način

Vir: IAAO, 2013, str. 11.

Najbolj zanesljiv naj bi bil način primerljivih prodaj, ki pa je uporaben le v primerih, ko so podatki o nepremičninah zanesljivi in dosegljivi. Najbolj uporabni podatki so kupoprodajne cene nepremičnin, ki se dosegajo na trgu nepremičnin, pri čemer je prodaja med povezanimi osebami izločena iz baze uporabnih podatkov. Pri slabo razvitem trgu nepremičnin so omenjeni podatki manjkajoči, zato se uporabijo tudi podatki o donosih nepremičnin, ki izvirajo iz njihove poslovne dejavnosti ali celo stroški izgradnje nepremičnine. Sistem množičnega vrednotenja stremi k večji stroškovni in časovni učinkovitosti ter preglednosti, zato uporablja zgolj tiste podatke, ki v večji meri vplivajo na tržno vrednost nepremičnine. V Sloveniji je izbira načina ocenjevanja vrednosti nepremičnin določena v 4. členu PKMMVN, s katerim velja, da se način primerljivih prodaj lahko uporabi le, če obstaja 150 preverjenih in obdelanih tržnih prodaj za posamezno vrsto nepremičnine v koledarskem letu na območju države. Če takih podatkov ni možno pridobiti, se lahko uporabi način kapitalizacije donosa, pod pogojem, da se lahko pridobijo podatki o donosih iz poslovne dejavnosti. Če tudi teh podatkov ni možno pridobiti, se uporabi nabavno vrednostni način.

4.2 Prednosti in slabosti metode množičnega vrednotenja nepremičnin

Prva uporaba množičnega vrednotenja nepremičnin za namene obdavčitve sega v leto 1920, in sicer v ZDA (Zangerle, 1923 v McCluskey & Borst, 2007, str. 314). Namen metode množičnega vrednotenja nepremičnin je izbrati dejavnike, ki ponazarjajo vrednost nepremičnin, predvideti delovanje trga in ovrednotiti vpliv vsakega dejavnika. Za uporabo te metode so potrebni podatki o nepremičninah: vrsta nepremičnine, lokacija, velikost, kakovost, vzdrževanje, starost in donosnost. Osnova na kateri temelji ocenjevanje vrednosti nepremičnin je po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti lahko tržna vrednost ali netržna vrednost. Tržna vrednost omogoča enotno, pravično, razumljivo in transparentno ocenjevanje nepremičnin, ki je lahko učinkovita le na razvitem trgu nepremičnin in ob urejenih bazah podatkov o nepremičninah. Netržna vrednost sloni na netržni podlagi in se lahko uporablja v postopkih likvidacije, v bančništvu za določitev hipotekarne vrednosti, pri zavarovalnicah za določitev zavarovalne vrednosti, pri odmeri davka v postopkih denacionalizacije ter v drugih primerih, ki so v skladu z zakoni države (Cirman et al., 2000, str. 31; IAAO, 2014, str. 5).

Prednosti uvedbe metode množičnega vrednotenja nepremičnin so (Cirman et al., 2000, str. 31-32):

- pri analizi upošteva več dejavnikov s strani ponudbe in povpraševanja;
- podatki omogočajo bolj natančno spremljanje in analiziranje nepremičninskega trga;
- manjše izvajanje nezakonitih dejanj v procesu lastninjenja.

Kot vsaka metoda vrednotenja ima tudi metoda množičnega vrednotenja nepremičnin nekaj **slabosti**, saj se ji očita posplošeno vrednotenje, ki ne izvaja ogleda nepremičnine s strani cenilca in ustreznega vrednotenja strukturnih lastnosti nepremičnin, ki vplivajo na vrednost nepremičnine (Babawale, 2013, str. 9). Toda na drugi strani metoda množičnega vrednotenja nepremičnin omogoča večjo poenotenost in nižje stroške glede na to, da množično vrednotenje nepremičnin določi vrednost več nepremičninam hkrati. Učinkovito vrednotenje nepremičnin je predvsem odvisno od vhodnih podatkov nepremičnin, zato sta zbiranje ter vzdrževanje podatkov bistvenega pomena v procesu vrednotenja nepremičnin.

Kljub slabostim se metoda množičnega vrednotenja uporablja v mnogih državah za različne namene. Smodiš (2011, str. 347) navaja, da se posplošena tržna vrednost uporablja v nekaterih razvitih državah (Nizozemska, Danska, Švedska) več kot 20 let. Poleg obdavčitve nepremičnin je uporabna tudi v bankah, prisilnih odkupih za gradnjo javne infrastrukture, delitev zemljišč ob komasacijah, ugotavljanje premoženjskega stanja v sodnih procesih, pri analizah učinkovitosti predlaganih prostorskih ureditev, ipd. Litva je ena izmed držav, ki uporablja vrednosti določene z metodo množičnega vrednotenja tudi v javne namene. Vrednosti uporabljajo tako prebivalci kot tudi različne javne ustanove ter banke. Pri uporabi podatkov o vrednosti nepremičnin je predvsem pomembno omogočiti hiter dostop do podatkov (Bagdonavicius & Deveikis, 2011 v Pšunder & Tominc, 2013, str. 738). V Sloveniji naj bi se posplošena tržna vrednost nepremičnin primarno uporabljala za namene obdavčitve nepremičnin, toda pred vpeljavo davka na nepremičnine se je posplošena tržna vrednost nepremičnin že pričela uporabljati v nekaterih bankah za namene zavarovanj pri danih posojilih, saj je Banka Slovenije konec leta 2012 izdala spremembo sklepa o kreditnih zavarovanjih (Ur.l. RS, št. 135/2006, 104/2007, 112/2008, 100/2009, 85/2010, 100/2012) s katerim dopušča možnost uporabe posplošene tržne vrednosti stanovanjskih nepremičnin do vrednosti 500.000 evrov.

Poleg različnih namenov uporabe ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predhodno navedeni, obstajajo še naslednji možni nameni (Cirman et al., 2000, str. 15-16; Johanneson & Gayer, 2012, str. 21):

- pomoč tudi podjetjem pri spojitvi, stečaju, likvidaciji in odločitvah o investiranju v nepremičnine;
- uporabnost pri urbanističnem načrtovanju in dedovanju;
- uporabnost v sodnih postopkih;
- uporabnost pri obdavčitvi premoženja.

Pšunder in Tominc (2013, str. 739-745) sta izvedla raziskavo o primernosti uporabe posplošene tržne vrednosti nepremičnin med udeleženci nepremičninskega trga v Sloveniji. Slučajni vzorec je zajemal skoraj 140 anketiranih oseb, med katerimi je 40% strokovnjakov s področja nepremičnin (posredniki, pooblaščen cenilci, pravniki za področje nepremičnin,

ipd.). Ugotovila sta, da se večini anketirancev (57% širše javnosti in 60% nepremičninskih strokovnjakov) zdi smiselno uporabljati posplošeno tržno vrednost nepremičnin tudi v druge namene. Ugotovljeno je tudi, da je uporaba posplošene tržne vrednosti nepremičnin za druge namene odvisna od tržnih vrednosti nepremičnin. Bolj ko odseva tržne vrednosti nepremičnin, bolj je uporabna posplošena tržna vrednost tudi v druge namene in vodi v preglednost nepremičninskega trga.

4.3 Množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji

V Sloveniji je bil Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 50/2006, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 22/2014 Odl. US, v nadaljevanju ZMVN) sprejet dne 11.05.2006 predvsem za potrebe obdavčenja nepremičnin, ki določa vrednotenje vseh nepremičnin registriranih v nepremičninskem registru na način kot ga določa Zakon o evidentiranju nepremičnin. Za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje sistema vrednotenja nepremičnin je odgovorna Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS), medtem ko je Davčna uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju DURS) pristojna in odgovorna za izvajanje sistema obdavčenja nepremičnin. Leta 2006 je GURS ustanovil Urad za množično vrednotenje nepremičnin, ki opravlja naloge množičnega vrednotenja nepremičnin kot to določa ZMVN.

Po 5. členu ZMVN sta glavna **postopka množičnega vrednotenja** sledeča:

1. postopek generalnega vrednotenja
2. postopek pripisa vrednosti

Generalno vrednotenje nepremičnin predstavlja oblikovanje modelov vrednotenja nepremičnin, raziskave in analize nepremičninskega trga, ugotavljanje indeksov cen in določanje indeksov vrednosti nepremičnin. Glede na to, da se trg nepremičnin konstantno spreminja, je Urad za vrednotenje nepremičnin v skladu z zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin dolžan preveriti ustreznost modelov vrednotenja nepremičnin vsake štiri leta, vmesne spremembe v obdobjih med generalnimi vrednotenji pa upoštevati z indeksacijo vrednosti nepremičnin oziroma popraviljanjem vrednosti nepremičnin z indeksiranjem, ki velja le v primerih, ko je indeks vrednosti večji kot 10% od zadnje spremembe modela oziroma zadnje objave vrednostnega indeksa. Pred potrditvijo modelov vrednotenja nepremičnin, je GURS poskusno izračunal posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Po pošti so bila poslana obvestila o izračunu vrednosti nepremičnin skoraj 1,2 milijona lastnikom nepremičnin, ki imajo v lasti več kot 6 milijonov nepremičnin. Iz poslanih izračunov so bili razvidni podatki o nepremičnini, vrednostni coni, posplošeni tržni vrednosti nepremičnine in določen je bil tudi rok za oddajo pripomb. Pripombe so se nanašale na 9% vseh nepremičnin od katerih se je največji odstotek nanašal na podatke o nepremičninah (47%) in vrednost

nepremičnin (33%). Manjši delež pripomb se je nanašal na podatke o lastništvu (20%). Sledil je **pripis vrednosti**, ki izračuna posplošeno vrednost posamezne nepremičnine na podlagi sprejetih modelov vrednotenja nepremičnin in pridobljenih podatkov o nepremičnini ter vpiše njeno vrednost v register nepremičnin. Postopek se izvaja, ko se ponovno določajo modeli vrednotenja ali indeksirajo vrednosti, ali pa v primeru spremenjenih podatkov o nepremičninah oziroma njenem okolju (6. člen, 7. člen, 13. člen, 14. člen & 15. člen ZMVN; Žibrik, 2011).

Cene določenih vrst nepremičnin na določenih območjih so se spremenile več kot 10% v obdobju od 1. julija 2010 do 1. januarja 2013, zato je GURS opravil prvo indeksacijo po določenih vrednostih nepremičnin konec leta 2013. Najbolj so se znižale vrednosti za pisarne, lokale in zemljišča za gradnjo stavb na tistih območjih, kjer so bile vrednosti najvišje (najbolj so se znižale na območju Ljubljane, Postojne, Nove Gorice, Litije, in sicer za 16%-17%). Znižanje so občutile tudi stanovanjske nepremičnine na območjih z visokimi vrednostmi. Zvišanje se ni zgodilo za nobeno vrsto nepremičnin, vrednosti nepremičnin pa so se znižale za 10%-30% odvisno od območja. Kmetijska zemljišča in gozdovi so občutili le manjše spremembe, zato se posplošene tržne vrednosti niso spremenile (Davek pred vrati, vrednosti že znane, 2014; Predlog Uredbe o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin, 2013).

4.3.1 Modeli vrednotenja nepremičnin

Modele vrednotenja nepremičnin se določi z iterativnimi postopki opredelitve, umerjanja in testnega vrednotenja. Oblikujejo se v postopku generalnega vrednotenja z metodo množičnega vrednotenja nepremičnin. Modele vrednotenja tvorijo vrednostne cone, vrednostne ravni, podatki o nepremičninah in vrednostne tabele, enačbe, točkovniki ter določeni faktorji s katerimi se izračuna posplošena vrednost nepremičnine.

Vrednostne cone predstavljajo geografska območja, na katerih imajo nepremičnine s podobnimi lastnostmi približno enake vrednosti. Vsakemu modelu vrednotenja pripadajo določene vrednostne cone. Vsaki vrednostni coni pripada ena vrednostna raven in obe skupaj odražata vpliv lokacije nepremičnine na posplošeno vrednost nepremičnine. **Vrednostna raven** prikazuje vrednost referenčne nepremičnine v pripadajoči vrednostni coni. Referenčna nepremičnina je nepremičnina, ki se največkrat pojavi na trgu nepremičnin oziroma odraža povprečno nepremičnino v posameznem modelu vrednotenja nepremičnin.

Vsak model vrednotenja ima lahko največ 20 vrednostnih ravni, kjer najvišja vrednostna raven predstavlja najdražjo referenčno nepremičnino na trgu nepremičnin, najnižja vrednostna raven pa najcenejšo referenčno nepremičnino v dani vrednostni coni. Vsaka vrednostna raven ima **vrednostno tabelo**, ki odraža vpliv osnovnih lastnosti (površino, starost) na posplošeno vrednost nepremičnine. Vpliv drugih lastnosti je omogočen s točkovniki oziroma vrednostnimi faktorji (12. člen PKMMVN; Pšunder & Tominc, 2013, str. 736; Smodiš, 2011, str. 340-341; 7. člen ZMVN).

Slovenija obsega približno 500 vrednostnih con. Faktor, ki ima največji vpliv na vrednost v modelih vrednotenja je lokacija in vpliv lokacije se določa ravno z vrednostnimi conami. Faktorja, ki sledita lokaciji in v večji meri vplivata na vrednost nepremičnine sta velikost in starost nepremičnine (Pšunder & Tominc, 2013, str. 736; Smodiš, 2011, str. 341).

Modeli vrednotenja nepremičnin so bili uradno sprejeti ter objavljeni konec leta 2011. Oblikovanih je 21 modelov vrednotenja nepremičnin: za stanovanja, za hiše, za garaže, za lokale, za pisarne, za industrijske stavbe, za stavbe s težko industrijo, za zidanice, za kmetijske stavbe, za stavbe za javno uporabo, za druge stavbe, za zemljišča za gradnjo stavb, za pozidana zemljišča, za kmetijska zemljišča, za gozdna zemljišča, za druga zemljišča, za elektrarne, za rudnike, za pristanišča, za črpalke, za posebne nepremičnine. Za izračun se lahko uporabi tudi več modelov vrednotenja nepremičnin (2. člen & 4. člen Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, Ur.l. RS, št. 95/11, 41/14).

Preden so bili modeli dokončno oblikovani in uradno sprejeti so bile možne pripombe, ki so se do konec januarja 2011 v največji meri nanašale na kmetijska zemljišča (46%) ter gozdna zemljišča (24%). Model vrednotenja za stanovanja je prejel 2,5% vseh pripomb. Večina pripomb (86%) je bila upoštevana pri končnem oblikovanju modelov. Največje spremembe v primerjavi s poskusnim izračunom prejetim oktobra 2010 so prejeli lastniki kmetijskih in gozdnih zemljišč, saj sta bila oba modela vrednotenja v precejšnji meri spremenjena. Vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč so se predvsem znižale. Modeli vrednotenja so se spremenili tudi pri modelih hiš, pisarn in lokalov, kjer so se spremenile vrednostne ravni in vrednostne cone. Pri hišah so bile vrednostne cone precej široko določene, kot tipičen primer se je v medijih pojavljala nepremičnina z enako vrednostjo v turistično atraktivni lokaciji Kranjske Gore in turistično slabo obiskovanih Ratečah. Vrednost novih pripisanih vrednosti nepremičnin glede na poskusno izračunane vrednosti nepremičnin so se znižale iz 160 milijard evrov na 139 milijard evrov (Bizovičar, 2011; Bizovičar & Križnik, 2011; Mitrović v Šašek & Zupan, 2011).

Modeli vrednotenja so običajno osnovani na podlagi metode primerljivih prodaj, ki uporablja za oblikovanje modelov regresijsko analizo. Toda v zadnjih 15 letih se za področje vrednotenja nepremičnin oziroma oblikovanje modelov testira tudi uporaba umetne inteligence. Številni raziskovalci primerjajo umetno inteligenco s klasičnimi metodami, predvsem z regresijsko analizo. V Litvi sta raziskovalca Kontrimas in Verikas (2011, str. 443-447) ugotovila večjo učinkovitost modelov oblikovanih z umetno inteligenco (konkretno z metodo podpornih vektorjev) kot so uradno priznani modeli litvanskega registrskega centra. Hkrati sta tudi ugotovila, da ni vsaka metoda umetne inteligence bolj učinkovita kot klasična metoda regresijske analize. Testirala sta tudi večnivojski perceptron (angl. *multilayer perception*), ki se je izkazal s slabšimi rezultati kot metoda regresijske analize ali metoda podpornih vektorjev (angl. *support vector machine*). Na Severnem Irskem so raziskovalci

McCluskey, Davis, Haran, McCord in McIlhatton (2012, str. 286) z raziskovalnega inštituta BERI na Univerzi Ulster mnenja, da nevrnske mreže ne morejo biti smiselna alternativa nalogam množičnega vrednotenja nepremičnin. Čeprav ima tudi regresijska analiza slabosti, jo zagovarjajo kot standardizirano in uveljavljeno metodo. Njihovo mnenje je, da nevrnske mreže še niso dosegle praga konkurenčnosti regresijske analize na področju množičnega vrednotenja.

V nadaljevanju je predstavljen primer izračuna posplošene vrednosti nepremičnine na podlagi modela vrednotenja za hiše.

4.3.1.1 Izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine z modelom vrednotenja za hiše

- Podatki o nepremičnini:

Samostoječa hiša v Dragomlju, k.o. 1758 v občini Domžale. Neto tlorisna površina: 220 m², uporabna površina: 140 m², površina zemljišča: 200 m², leto izgradnje: 1965, leto obnove fasade in oken: 2007, streha in inštalacije niso bili obnovljeni, hiša ima centralno ogrevanje, električno, kanalizacijo in vodovod. Avtocesta je oddaljena manj kot 100 metrov.

Model vrednotenja: 100% HIS (model vrednotenja za hiše)

Metoda vrednotenja: način primerljivih prodaj

- Enačba za izračun posplošene vrednosti nepremičnine (1):

$$V = (V_{ds} + V_z) \times F_{odd} \quad (1)$$

Zgoraj navedena enačba (1) se izračuna na podlagi naslednjih enačb:

$$V_{ds} = V_{his_VT} \times Fl_{his} \times Frp \times Fnk \quad (2)$$

$$V_z = Pz0 \times Vz0_VT + Pz1 \times Vz1_VT + Pz2 \times Vz2_VT + Pz3 \times Vz3_VT \quad (3)$$

Legenda:

V=vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu HIS

V_{ds}=vrednost hiše po modelu HIS

V_z=vrednost pripadajočega zemljišča po modelu HIS

V_{his_VT}=vrednost hiše iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoči stolpec za starost in vrstico za velikost

Fl_{his}=faktor za lastnosti hiše

F_{rp}=faktor za razmerje površin

F_{odd}=faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture

F_{nk}=faktor nosilne konstrukcije

V_{zi}=intervalna vrednost m² pripadajočega zemljišča

P_{zi}=velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti

Z_i= intervali vrednosti za zemljišče:

- Z₀ – zemljišče od 0 - 150 m²
- Z₁ – zemljišče od 151 - 600 m²
- Z₂ – zemljišče od 601 - 1200 m²
- Z₃ – zemljišče od 1201 - 2400 m²

- Koraki izračuna:

1. Korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni.

Glede na lokacijo posamezne nepremičnine se določi vrednostna cona in njej pripisana **vrednostna raven**, ki je v tem primeru **14**. Model vrednotenja za hiše ima 20 vrednostnih ravni. Vrednostne cone in ravni za vsak model vrednotenja so določeni v prilogi 1 Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin.

2. Korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij (enačba 4).

$$L_{EF} = (1 - \sum_i p_{ij}) \times L_{IZG_{cor}} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE_{cor_i}}) \quad (4)$$

$$\begin{aligned} L_{EF} &= (1 - (0,05 + 0,10)) \times 1965 + ((0,05 + 0,10) \times 2007) = \\ &= 1.670 + 301 = \mathbf{1971} \end{aligned}$$

$$L_{PRE_{cor_i}} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE_i} \\ L_{IZG_{cor}} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

$$L_{IZG_{cor}} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} 1965 \\ 2014 - 90 \end{array} \right. = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} 1965 \\ 1924 \end{array} \right.$$

Upoštewane prenove gradbenih elementov stavbe v modelu za hiše in vrednosti ponderjev (p_{ij}) posameznih obnov so:

Fasada = 0,10

Okna = 0,05

Tehnična življenjska doba (TŽD) je 90 let.

Legenda:

L_{EF} = prilagojeno leto izgradnje stavbe

L_{IZG} = leto izgradnje

$L_{IZG_{cor}}$ = korigirano leto izgradnje

L_{PRE_i} = leto prenove stavbnega elementa i

$L_{PRE_{cor_i}}$ = korigirano leto prenove stavbnega elementa i

p_{ij} = ponder i -tega elementa stavbe za j -ti interval leta izgradnje

L_{ACT} = trenutno leto (leto izračuna vrednosti, pripisa)

TŽD = tehnična življenjska doba za model hiš je 90 let

3. korak: Odčitek vrednosti stavbe iz vrednostne tabele (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe.

Izbere se vrednostna tabela, ki ustreza vrednostni ravni 14. Vhodni podatek v vrednostno tabelo je neto tlorisna površina. Iz vrednostne tabele, ki je prikazana v tabeli 9, se odčita osnova vrednosti na podlagi neto tlorisne površine in prilagojenega leta izgradnje stavbe. Tej vrednosti se prištejejo vrednosti za dodatne kvadratne metre površine stavbe (enačba 5).

Tabela 9: Vrednostna raven 14

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe										
		- 1929	1930 1944	1945 1954	1955 1964	1965 1974	1975 1984	1985 1994	1995 1999	2000 2004	2005 2009	2010 -
0-49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.060,64	1.250,04	1.401,56	1.590,96	1.704,60	1.894,00	2.083,40	2.234,92	2.272,80	2.310,68	2.348,56
50-99	Osnova	53.032	62.502	70.078	79.548	85.230	94.700	104.170	111.746	113.640	115.534	117.428
	Dodatni m ²	606,08	757,60	795,48	833,36	947,00	1.022,76	1.136,40	1.250,04	1.287,92	1.287,92	1.287,92
100-124	Osnova	83.336	100.382	109.852	121.216	132.580	145.838	160.990	174.248	178.036	179.930	181.824
	Dodatni m ²	454,56	606,08	681,84	757,60	833,36	909,12	984,88	1.060,64	1.136,40	1.212,16	1.287,92
125-149	Osnova	94.700	115.534	126.898	140.156	153.414	168.566	185.612	200.764	206.446	210.234	214.022
	Dodatni m ²	378,80	530,32	606,08	681,84	757,60	833,36	833,36	909,12	984,88	1.060,64	1.060,64
150-199	Osnova	104.170	128.792	142.050	157.202	172.354	189.400	206.446	223.492	231.068	236.750	240.538
	Dodatni m ²	265,16	340,92	378,80	416,68	454,56	492,44	643,96	681,84	757,60	795,48	833,36
200-249	Osnova	117.428	145.838	160.990	178.036	195.082	214.022	238.644	257.584	268.948	276.524	282.206
	Dodatni m ²	265,16	303,04	340,92	378,80	416,68	454,56	568,20	643,96	719,72	757,60	795,48
250-299	Osnova	130.686	160.990	178.036	196.976	215.916	236.750	267.054	289.782	304.934	314.404	321.980
	Dodatni m ²	265,16	265,16	303,04	340,92	378,80	454,56	530,32	606,08	643,96	681,84	719,72
300-	Osnova	143.944	174.248	193.188	214.022	234.856	259.478	293.570	320.086	337.132	348.496	357.966
	Dodatni m ²	227,27	227,28	265,16	303,04	340,92	378,80	416,68	454,56	492,44	530,32	568,20

Vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (priloga 1), 2011, str. 15.

Površina hiše (neto): 220 m²

Prilagojeno leto izgradnje: 1971

VTosnove = 195.082 EUR

Pdm2 = 220 m² - 200 m² = 20 m²

VTdm2 = 416,68 EUR/m²

$$V_{his_VT} = VTosnove + Pdm2 \times VTdm2 \quad (5)$$

$V_{his_VT} = 195.082 \text{ EUR} + 20 \text{ m}^2 \times 416,68 \text{ EUR/m}^2$

$V_{his_VT} = 203.416 \text{ EUR}$

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe.

Z ustreznimi točkovniki, ki so priloženi v prilogi 2 Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, se odčitajo točke in določijo vrednostni faktorji za:

- določene lastnosti objekta (dejansko rabo nepremičnine, priključke in inštalacije),
- razmerje med uporabno in neto površino hiše,
- material nosilne konstrukcije.

Točkovnik:

Lastnosti objekta: 100 točk, razred 7 => **Fl_his=1**

Razmerje površin: Uporabna/Neto površina hiše = $140/220 = 0,6 = > 70$ točk, razred 6 = >
Frp = 0,8

Material nosilne konstrukcije = opeka = > 100 točk = > **Fnk = 1,00**

5. korak: Odčitek vrednosti zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišča.

Na podlagi vrednostne ravni 14 se odčitajo intervalne vrednosti kvadratnih metrov zemljišč po modelu za hiše (priloga 1 Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin). Upošteva se enačba (3):

$$Vz = Pz0 \times Vz0_VT + Pz1 \times Vz1_VT + Pz2 \times Vz2_VT + Pz3 \times Vz3_VT$$

$$Vz = 150 \text{ m}^2 \times 145 \text{ EUR/m}^2 + 50 \text{ m}^2 \times 53 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{24.400 \text{ EUR}}$$

6. korak: Odčitek faktorja za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne Infrastrukture.

Hiša je oddaljena od avtoceste manj kot 100 metrov, zato se določi faktor oddaljenosti 0,85.

$$\mathbf{Fodd=0,85}$$

7. korak: Določitev posplošene tržne vrednosti na podlagi pridobljenih podatkov in enačbe (1).

$$V = (Vds + Vz) \times Fodd = ((Vhis_VT \times Fl_his \times Frp \times Fnk) + Vz) \times Fodd =$$

$$=((203.416 \text{ EUR} \times 1 \times 0,8 \times 1) + 24.400 \text{ EUR}) \times 0,85 = \mathbf{159.063 \text{ EUR}}$$

Izračunana posplošena tržna vrednost nepremičnine se prilagodi z indeksom vrednosti objavljenim v Uredbi o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin, ki je določen za posamezno vrednostno cono in vrsto nepremičnine. V tem primeru je indeks vrednosti enak 0,81 in indeksirana vrednost nepremičnine za ta primer znaša **128.841 evrov**. Namreč izračunana posplošena tržna vrednost nepremičnine s pripadajočim zemljiščem na podlagi modela vrednotenja (159.063 evrov) določa stanje trga na dan 01.07.2010 (modeli vrednotenja so bili uradno sprejeti konec leta 2011 toda določeni glede na ponudbo in povpraševanje na trgu na dan 01.07.2010). Upoštevana indeksacija pa odraža stanje trga na dan 01.01.2013.

4.3.2 Evidence v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji

Sistem množičnega vrednotenja je določil tudi vzpostavitev dveh evidenc, ki se bosta v prihodnje vzdrževali in posodabljali na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin (20. člen ZMVN):

- zbirka vrednotenja nepremičnin,
- evidenca trga nepremičnin.

Zbirka vrednotenja nepremičnin je namenjena vodenju in vzdrževanju podatkov o modelih vrednotenja, kar pomeni, da vsebuje podatke o vrednostnih conah, ravneh in tabelah. Prav tako vsebuje podatke o indeksih vrednosti nepremičnin, ki določijo spremembo vrednosti nepremičnin glede na analizo ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin (Smodiš, 2011, str. 339; 21. člen ZMVN). **Evidenca trga nepremičnin** predstavlja večnamensko zbirko podatkov o kupoprodajnih cenah in najemninah sklenjenih v pravnih transakcijah z nepremičninami, kamor spada tudi finančni lizing. V evidenci trga nepremičnin se zbirajo zakonsko določeni podatki o transakcijah z nepremičninami (podatki o pogodbenih strankah, datum pravnega posla, vrsta pravnega posla, vrsta nepremičnine, podatki o nepremičnini in cena nepremičnine ali najemnina). Namen evidence trga nepremičnin je zajeti podatke o transakcijah z nepremičninami, ki bodo podlaga za analizo trga nepremičnin, slednje pa posredujejo (22. člen ZMVN):

- davčna uprava RS (iz napovedi za odmero davka na promet nepremičnin),
- prodajalci (iz kupoprodajnih pogodb pri katerih je bil obračunan DDV),
- najemodajalci (lastniki oddane stavbe ali upravljavci stavbe, če je stavba v državni lasti),
- upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb.

V registru nepremičnin, katerega vodi in vzdržuje GURS, so zajeti podatki o evidentiranih nepremičninah v Sloveniji, ki prikazujejo dejansko stanje nepremičnine v naravi, in sicer: identifikacijska številka, lastnik, najemnik, uporabnik, upravljavec, površina, lega, oblika, boniteta zemljišča, dejanska raba, številka stanovanja ali poslovnega prostora in drugi podatki, ki se pridobijo z vprašalnikom ter podatki, ki jih določa drug predpis. Podatki so pridobljeni iz zemljiške knjige, zemljiškega katastra, katastra stavb, nekaterih javnih evidenc, s posredovanjem podatkov lastnikov nepremičnin in popisom nepremičnin (98. člen in 100. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin, Ur.l. RS, št. 447/2006, št. 65/2007 Odl.US, 79/2012, v nadaljevanju ZEN).

Z namenom vpisa vseh nepremičnin v register nepremičnin, je GURS v letih 2006 in 2007 izvedel popis nepremičnin, ki naj bi vključeval prav vse nepremičnine na slovenskem ozemlju. Kot sem že navedla je bil poskusni izračun vrednosti nepremičnin vročen lastnikom nepremičnin že leta 2010, medtem ko je bila javnost obveščena o končni izračunani vrednosti nepremičnin v začetku leta 2012.

5 UVEDBA NOVEGA DAVKA NA NEPREMIČNINE

Nov davek na nepremičnine, ki se v Sloveniji pripravlja že od leta 2001, bo zamenjal sedanji premoženjski davek, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Z davčno reformo se namerava na nepremičninskem področju uvesti enoten davek na nepremičnine, katerega uvedba je bila planirana pred več kot desetletjem, kasneje pa se je vsako leto podaljševalo in šele leta 2014 naj bi bile evidence

nepremičnin dokončno urejene. Ravno urejena evidenca nepremičnin je poleg sprejete metodologije za vrednotenje nepremičnin osnovni pogoj za uvedbo davka na nepremičnine. Državni zbor RS je zakon o davku na nepremičnine sprejel novembra 2013, toda marca 2014 ga je Ustavno sodišče razveljavilo, saj po mnenju Ustavnega sodišča zakon ni jasno opredelil metode vrednotenja nepremičnin, niti meril za izbiro metode in tudi davčna osnova ni bila določena v zakonu o davku na nepremičnine, temveč v podzakonskih aktih. Ustavno sodišče je določilo, da ostane v veljavi še vedno stara oziroma obstoječa zakonodaja s področja nepremičnin, premoženja in gozdov dokler se ne pripravi in uveljavi nov zakon o davku na nepremičnine.

Za obdobje 2012-2014 je Slovenija uvedla tudi začasni protikrizni ukrep z davkom na večje premoženje, ki obdavči lastnike nepremičnin bodisi rezidente bodisi nerezidente v skupni vrednosti več kot 500.000 evrov. Davčna stopnja znaša 0,5%, če je vrednost vseh nepremičnin manjša od 2 milijona evrov, sicer je ta stopnja višja (1%) in davčno osnovo predstavlja posplošena tržna vrednost nepremičnine. V primeru stanovanjske nepremičnine se omenjene davčne stopnje razpolovijo. Obdavčitev ne zajema nepremičnin namenjenih poslovni, industrijski ali javni rabi. Z uvedbo zakona o davku na nepremičnine se je davek na nepremično premoženje večje vrednosti razveljavil in tudi odločba Ustavnega sodišča, ki je razveljavila zakon o davku na nepremičnine, ni spremenila stanja obdavčitve nepremičnega premoženja večje vrednosti. To pomeni, da se davek na nepremičnine večjih vrednosti za leto 2014 ne odmeri (189. člen in 194. člen ZUJF, 60. člen Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014, Ur. l. RS, št. 104/2012, 46/13, 56/13-ZŠtip-1, 61/13, 82/13, 101/13-ZIPRS1415, 101/13-ZDavNepr, 111/13-ZOPSPU-A, 33. člen Zakona o davku na nepremičnine, Ur. l. RS, št. 101/2013, 22/2014 Odl.US, v nadaljevanju ZdavNepr).

Kljub razveljavitvi zakona o davku na nepremičnine, ostajajo odprte možnosti, da bo zakon o davku na nepremičnine zgolj dopolnjen na podlagi pomanjkljivosti ugotovljenih z odločbo Ustavnega sodišča in vsebinsko večinoma nespremenjen. V nadaljevanju so podane bistvene določbe razveljavljenega Zakona o davku na nepremičnine ter njegove spremembe, ki jih je Državni zbor sprejel marca 2014, le en dan preden je Ustavno sodišče objavilo razveljavitev zakona in so pomembne za nadaljnjo analizo učinkov uvedbe davka na nepremičnine.

Davčni zavezanec

Davčni zavezanci so fizične in pravne osebe, ki so registrirani kot lastniki nepremičnin v registru nepremičnin ali izpolnjujejo pogoje za vpis v register nepremičnin v začetku leta, ko se davek odmeri. Če je nepremičnina v državni lasti ali lasti občin in je v registru nepremičnin določen njen upravljavec, se slednjega šteje kot davčnega zavezanca, sicer velja, da je davčni zavezanec država ali občina. Za nepremičnine, ki opravljajo dejavnosti proizvodnje električne energije, pristaniške ali letališke dejavnosti, izkoriščanje mineralnih surovin in dejavnosti bencinskih servisov je davčni zavezanec oseba, ki uporablja nepremičnino v ta namen. V okviru drugih stvarnopравnih razmerij so davčni zavezanci sledeči: lizingojemalec v primeru

finančnega najema nepremičnine, imetnik osebne služnosti in najemnik denacionaliziranih stanovanjskih nepremičnin oddanih v neprofitni najem. Podatke o najemniku, upravljavcu, uporabniku in lastniku nepremičnin ter njenih podatkih je dolžan posredovati davčni zavezanec.

Davčna osnova in pripadnost davka

Davčno osnovo predstavlja posplošena tržna vrednost nepremičnin, ki je določena s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in vpisana v register nepremičnin. Davčni zavezanci naj bi bili obdavčeni enkrat letno, prihodki od davka na nepremičnine pa naj bi se razdelili med občine in proračun države v razmerju 50:50, razen v prehodnem obdobju (od leta 2014 do vključno leta 2016).

Davčna stopnja

V razveljavljenem zakonu so davčne stopnje določene po skupinah nepremičnin in so najnižje za stanovanjske nepremičnine (0,15%), kamor se uvrščajo tudi najemni pravni posli, medtem ko so poslovne in industrijske nepremičnine, razen energetske nepremičnin, najvišje obdavčene (0,59%). Energetske nepremičnine, ki so ločene iz poslovnih in industrijskih nepremičnin so obdavčene po stopnji 0,4%. Ostale stavbe imajo določeno stopnjo 0,5%, medtem ko so kmetijske stavbe obdavčene po stopnji 0,3%. Vse predhodno našteje davčne stopnje veljajo za stavbe skupaj z zemljišči. Tista zemljišča, ki nimajo stavb so obdavčena dokaj podobno: zemljišča za stanovanjsko rabo (0,15%), zemljišča za poslovno in industrijsko rabo (0,59%), zemljišča za energetiko (0,4%), zemljišča za gradnjo stavb in ostala zemljišča (0,5%). Bistvena razlika je v kmetijskih zemljiščih, ki imajo nižjo davčno stopnjo, če so brez stavb (0,15%) in gozdnih zemljiščih z najnižjo davčno stopnjo (0,07%). Davčna stopnja se poveča za 0,25%, če vrednost stanovanjskih nepremičnin presega pol milijona evrov. Občinam se dodeli pristojnost zviševanja ali zniževanja davčnih stopenj do 50%. Kmetijska in gozdna zemljišča ter stavbe namenjene javni rabi ali obrambi so izvzete iz možnosti večanja davčnih stopenj. Nepremičnine, ki so zgrajene nelegalno, so obdavčene po višji stopnji kot druge stanovanjske nepremičnine, in sicer enako kot ostale nepremičnine (0,5%), pri katerih ne velja določba o možnosti povečanja ali zmanjšanja davčnih stopenj. Ostale nelegalne gradnje se glede na vrsto nepremičnin obdavčijo po trikratni obstoječi davčni stopnji.

Oprostitve in olajšave

Zakon se je osredotočil tudi na socialno šibkejšje davčne zavezance, za katere je določil 50% nižji davek, ki velja za nepremičnine in tiste davčne zavezance, ki prejemajo socialno pomoč ali varstveni dodatek. Prav tako se davek zniža (za 30%), če v skupnem gospodinjstvu prebiva invalidna oseba. Oprostitve veljajo za tuja diplomatska predstavništva ali tuje konzulate, mednarodne organizacije ali institucije EU, ki opravljajo dejavnosti v RS in so oproščene plačila davka v skladu z mednarodnimi pogodbami ter humanitarne organizacije. Oprostitve veljajo tudi za določene kulturne spomenike, naselbinske spomenike, zavarovano kulturno krajino, sakralne objekte, določene tipe gozdov, neplodna zemljišča, ki jih določi Ministrstvo

za kmetijstvo in okolje ter nepremičnine, ki služijo v javno dobro, razen tistih, ki proizvajajo električno energijo, izkoriščajo mineralne surovine, opravljajo pristaniško ali letališko dejavnost in bencinskih servisov.

Čeprav se poudarja, da večina lastnikov nepremičnin v povprečju ne bi plačevala večjih zneskov kot jih plačuje sedaj za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, se predvideva, da bi občine z novim obdavčevanjem pridobile skoraj polovico več denarja kot pridobijo sedaj, saj nekateri lastniki ne plačujejo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ker njihove nepremičnine niso bile vpisane v evidence. Lavrač (2009, str. 22-23) pravi, da je kljub višjim prihodkom državi iz naslova pobranih nepremičninskih davkov, potrebno izpostaviti bolj pomembne cilje kot je vzpostavitev tehnične infrastrukture, ki omogoča aplikacijo davka. Tudi cene nepremičnin bi se lahko obvladovale z višjim davkom na nepremičnine, če bi le te po krizi strmo naraščale. Toda višje davčne stopnje bi lahko vplivale na nižje bivalne površine kot se je to zgodilo v ZDA⁶.

Davčna reforma bi lahko vplivala tudi na trg zemljišč, saj predvideva obdavčevanje kmetijskih in gozdnih zemljišč, kar bi privedlo do prodaje nekaterih zemljišč. Če je davek prevelik so stopnje donosnosti pri investicijah v nepremičnine manjše, kar pomeni, da lahko iz tega vidika vpliva na nižjo ceno zemljišča ali nepremičnine podobno kot se je zgodilo v Torontu leta 2008, ko je davek na prenos zemljišča (angl. *land transfer tax*) s stopnjo 1,1% vplival na znižanje cen nepremičnin oziroma družinskih hiš. Kanadska raziskava je zajela 139.266 prodanih hiš v Torontu in analizirala kako davek na prenos zemljišča vpliva na nepremičninski trg. Cene so se znižale za približno enak znesek davka na prenos zemljišča (Dachis, Durantou & Turner, 2012, str. 327-351).

Kovač (2010, str. 14-15) navaja kritike novega davka na nepremičnine, in sicer nereševanje problematike lastniških in najemnih nepremičnin, neprispevanje k ekološki prenovi in omejevanje lokalne skupnosti v vodenju fiskalne, prostorske in nepremičninske politike. Preseneča ga brezbržnost in nevednost oblasti z vidika primerjave z drugimi državami, ki v sedanji fiskalni krizi uporabljajo dodatne davčne vire, saj so v središču krize ravno cene nepremičnin, ki so temeljni vir špekulacij. Meni, da nov nepremičninski zakon ne predstavlja resnega premoženjskega zakona z jasnimi fiskalnimi in prostorskimi učinki, saj se politiki zavedajo, da bi lahko tvegali socialne učinke in politične posledice. Tudi Cirmanova (2009, str. 3) izpostavlja socialno problematiko in pravi, da lahko davek na nepremičnine prizadane starejše lastnike nepremičnin. Selitve starejših niso priporočljive, saj so raziskave pokazale, da vplivajo na krajše trajanje življenja. Za posameznike je posedovanje nepremičnine

⁶ V letu 2013 so bili v ZDA objavljeni rezultati raziskave vpliva obdavčitve nepremičnin na razvoj rezidenčnih nepremičnin. V raziskavi so analizirali več kot 36.000 nepremičnin zgrajenih v New Hampshire v obdobju 1985-2006 z domnevo, da višje obdavčitve nepremičnin vplivajo na manjšo velikost nepremičnine. Domneva je bila potrjena, saj so rezultati pokazali, da bi povečanje davčne stopnje za 10% vplivalo na znižanje bivalne površine za 1,8% (England, Zhao & Huang, 2013, str. 45-51).

predvsem eden od pogojev za dostojno življenje. Vsaka selitev, ki je posledica večjega davka, vpliva na visoke stroške lastnika nepremičnine. Namreč, če je davek odvisen od vrednosti nepremičnine in le ta narašča, potem lastniku nepremičnine naloži dodatno breme. Če davek preseže določen odstotek dohodkov lastnika nepremičnine, bi moral biti znižan. Potrebno je imeti v mislih upokojence, ki se bodo le težka preselili. Slednjo trditev sta podkrepila Chiurri in Japelli (2010, str. 643-661) z raziskavo v katero sta zajela 300.000 posameznikov v 15 različnih državah OECD in ugotovila, da sprememba lastništva nepremičnine po 60. letu starosti ni povezana z davkom na nepremičnine.

Poleg starosti je pomemben dejavnik tudi dohodek, zato je smiselno uveljavljati zakonsko določene olajšave kot jih imata Francija in Estonija. Na Švedskem, kjer je obdavčitev med najvišjimi v Evropi, so leta 2004 raziskovali mnenje javnosti o 11 različnih davkih, med katerimi so bili vključeni tudi davek na nepremičnine, davek na neto premoženje, davek na dediščine in davek na darila. Analiza je pokazala, da si 70% anketirancev v starosti med 15 let in 85 let želi ukinitvev davka na nepremičnine ali njegovo nižjo davčno stopnjo; najbolj prevladuje negativno mnenje starejšega prebivalstva (Hammar, Jagers & Nordblom, 2008, str. 524; Johanneson & Gayer, 2012, str. 22-23; Sulija, 2009, str. 292).

Spremeniti je potrebno tudi najemni trg stanovanj, saj so raziskave pokazale, da je delež praznih stanovanj v univerzitetnih središčih najvišji, kar pomeni, da se stanovanja verjetno oddajajo brez najemnih pogodb, zato Lavrač (2009, str. 22-23) predlaga, da bi se namesto subvencioniranja nakupa nepremičnin raje subvencioniralo tržne najemnine srednjim slojem, kar bi pospešilo neprofitni najem. Hkrati bi morali urediti možnost, da lahko lastnik odjavi prebivališče najemnika, ko mu poteče najemna pogodba. Rešitev v novem davku bi bila v tem, da se višje obremenijo stanovanja, če lastnik ne biva v tem stanovanju. V primeru, da lastnik stanovanje oddaja pa naj se davek zniža, saj bi bila tako prijava najemnih razmerij večja. Posledično bi država pobrala več davka, uredila trg najemnih stanovanj in povečala varnost najemnikov (Cirman et al., 2009, str. 3).

Razveljavitev zakona o davku na nepremičnine

Ustavno sodišče je le dan po sprejeti spremembi⁷ zakona o davku na nepremičnine v celoti razveljavilo zakon o davku na nepremičnine in opredelilo neskladje zakona o množičnem vrednotenju z Ustavo v primerih, ko se ZMVN nanaša na obdavčenje nepremičnin. Ustavno sodišče je ugotovilo, da so temeljne določbe zakona o davku na nepremičnine, ki opredeljujejo davčno osnovo in davčne stopnje, v neskladju z Ustavo. V nadaljevanju so

⁷ Državni zbor je sprejel novelo zakona o davku na nepremičnine, s katero je izenačil davčno stopnjo za stanovanjske nepremičnine ne glede na to ali so rezidenčne ali nerezidenčne. Z novelo je tudi odpravljena višja stopnja za prazne stanovanjske nepremičnine in znižana je davčna stopnja za poslovne nepremičnine (iz 0,75% na 0,59%).

predstavljeni razveljavitveni razlogi Ustavnega sodišča povzeti po odločbi U-I-313/13-86 ZDavNepr.

Zakon o davku na nepremičnine bi moral jasno opredeliti davčnega zavezanca, predmet obdavčitve, osnovo ter davčno stopnjo in naj se ne bi skliceval na podzakonske predpise pri opredelitvi davčne obveznosti. Pri davčni osnovi se zakon o davku na nepremičnine sklicuje na opredelitev v zakonu o množičnem vrednotenju, ki obsega nekaj pomanjkljivosti podanih v nadaljevanju, kar otežuje določitev davčne osnove, zato se ta blanketna določba opredeli kot neustavna.

Zakon o množičnem vrednotenju **ne določa posameznih modelov** niti ne določa konkretne združitve skupin istovrstnih nepremičnin v posamezne modele vrednotenja nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin so določeni v vladni uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, namesto, da bi jih opredelil že ZMVN. Ustavno sodišče je tudi ugotovilo **pomanjkljivo opredelitev vrednostnih con ter vrednostnih ravni** v ZMVN ter **pomanjkljivo navedbo podatkov o nepremičninah**, ki so zabeleženi v registru nepremičnin in vplivajo na izračun vrednosti nepremičnin.

ZMVN nima navedenih **metod množičnega vrednotenja nepremičnin** niti kriterijev za izbiro določene metode oziroma so določena v podzakonskem predpisu in ne navaja katere standarde ocenjevanja vrednosti nepremičnin uporablja metoda množičnega vrednotenja, zato sta v neskladju z Ustavo tudi 8. člen, ki opredeljuje metodo množičnega vrednotenja nepremičnin in 15. člen, ki se sklicuje na podzakonske predpise glede kriterijev in meril za množično vrednotenje nepremičnin. Namreč zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin ob pomanjkljivih navedbah metod ter modelov ne omogoča davkoplačevalcu možnost izračuna davčne osnove.

Ugotovljeno je tudi neustavno razlikovanje med višjimi **davčnimi stopnjami** za poslovne in industrijske nepremičnine ter nižjimi davčnimi stopnjami za energetske nepremičnine, čeprav slednje sodijo med industrijske dejavnosti. Na javni obravnavi je podal mnenje o različnih davčnih stopnjah tudi Lavrač, ki meni, da so razlike med davčnimi stopnjami ustrezne, saj so podjetja bolj prilagodljiva v možnostih davčnega prevaljevanja kot lastniki stanovanj z nizkimi dohodki. Tudi Stanovnik (2014, str. 5) omenja, da so različne davčne stopnje pogoste tudi v drugih evropskih državah (stanovanjske, poslovne nepremičnine, itd.).

Pravica do pritožbe na posplošeno tržno vrednost v primeru, ko se nanaša na neprimerno izbiro modela ali metode vrednotenja, je po mnenju Ustavnega sodišča le navidezna. Ustavno sodišče (2014, odločba U-I-313/13-86) navaja: »Ker pritožba zoper posplošeno tržno vrednost nepremičnine, kolikor se nanaša na izbiro modela ali metode vrednotenja, ne zagotavlja uspeha v smislu, da bi na njeni podlagi bilo mogoče spremeniti vrednost nepremičnine (in s tem davčne osnove), je pravica do pravnega sredstva (...) dejansko v tem delu izvotljena.«

Delitev prihodka med občinami ter državo onemogoča finančno avtonomnost občin, saj zakonska ureditev izenačene delitve prihodkov med občinami in državo onemogoča učinkovito opravljanje nalog občin iz lastnih sredstev. Tudi Stanovnik (2014, str. 5) je mnenja, da izenačena delitev prihodkov med občinami in državo pomeni premajhen delež prihodkov za občine, saj bi morale pridobiti večinski ali celoten delež prihodkov. Ustavno sodišče je pri neskladju z Ustavo izpostavilo tudi **zakonsko določeno povečanje ali zmanjšanje davčnih stopenj** s strani občin, ki omogoča izvajanje prostorske in ekonomske politike, toda ne omogoča izvajanje socialne politike za katere je prav tako zadolžena tudi občina (skrb za službe za osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele). Kljub zakonsko določenim oprostitev in olajšavam, občinam niso dana zadostna pooblastila za upravljanje z davkom in posledično ni omogočena avtonomnost občin. Stanovnik (2014, str. 5) predlaga oprostitev za vse subjekte javnega prava kar je tudi primerljivo s sistemom drugih evropskih držav.

Moje videnje obravnave zakona o davku na nepremičnine ter zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in predlogi sprememb

Pri pregledu vsebine o množičnem vrednotenju sem prišla do spoznanja, da zakon o množičnem vrednotenju zelo skopo opredeljuje elemente modelov množičnega vrednotenja (predvsem vrednostne cone in ravni). Za obsežnejšo razlago je bilo potrebno pridobiti podatke iz strokovnih člankov. Prav tako zakon ne navaja vseh bistvenih podatkov o nepremičninah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin in pri izračunih posplošene tržne vrednosti nepremičnin se pojavijo dejavniki, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, toda niso nikjer opredeljeni (npr. oddaljenost od cest 1. in 2. reda).

Ustavno sodišče je ugotovilo, da zakonsko ni določena povezava med skupinami istovrstnih nepremičnin in modeli vrednotenja nepremičnin. Skupine istovrstnih nepremičnin so bile določene v zakonu o množičnem vrednotenju do leta 2011, ko je bila sprejeta sprememba zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Z uvedbo spremembe se je razveljavila uredba o določitvi podskupin znotraj istovrstnih skupin nepremičnin (vsaka podskupina je imela določen model vrednotenja). Ni povsem jasno zakaj je zakon o množičnem vrednotenju iz zakona izbrisal skupine istovrstnih nepremičnin in razveljavil omenjeno uredbo o podskupinah.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin v 7. členu navaja, da so modeli vrednotenja oblikovani z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin, ki jih v zelo kratkih definicijah predstavi v pravilniku o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin. Na podlagi pogovora z zaposlenimi na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin sem ugotovila, da je najbolj razširjena uporaba metode primerljivih prodaj, kar je pričakovano, saj je tudi po zakonu določena prednostna izbira te metode. Z metodo primerljivih prodaj so ovrednotena stanovanja, hiše, poslovni lokali, pisarne, zemljišča za gradnjo, kmetijska in gozdna

zemljišča. Z metodo donosa so ovrednoteni rudniki, pristanišča, črpalke in elektrarne. Nepremičnine, ki jih ni možno ovrednotiti na podlagi primerljivih prodaj ali donosa, se ovrednotijo z nabavnovrednostnim načinom. Take nepremičnine so lahko industrijske stavbe, stavbe za javno rabo, kmetijske stavbe, vinogradniki, silosi, vrtno lope, drvarnice. Zanimiv je tudi podatek, da se lahko za posplošeno vrednost posamezne vrste nepremičnine uporabi tudi več metod (če ima bencinski servis tudi gostinsko storitev, se slednja ovrednoti enako kot model za lokale, torej z metodo primerljivih prodaj).

Ustavno sodišče je presodilo, da bi morale energetske nepremičnine imeti enako stopnjo kot industrijske stavbe, saj sodijo v enako dejavnost. Glede na to, da je sodišče del člena, ki se nanaša na obdavčitev poslovnih, industrijskih in energetskih nepremičnin razveljavilo, nadalje ni presojalo o različnih davčnih stopnjah za posamezne skupine nepremičnin, katerim se očita neskladje s pravico do enakosti. Kljub temu je bilo izpostavljeno razlikovanje med enako obdavčitvijo malih in velikih podjetij ter višjimi stopnjami poslovnih nepremičnin v primerjavi s stanovanjskimi nepremičninami. Nekatera lastništva stanovanjskih nepremičnin so bila pridobljena s stanovanjskim zakonom iz leta 1991 (Jazbinškov zakon) in so v lasti davčnih zavezancev z nizkimi dohodki ter predstavljajo primarni dom. Rezidenčne nepremičnine so obdavčene z nižjimi stopnjami na Finskem, medtem ko so v Litvi te nepremičnine do določene vrednosti oproščene plačila davka na nepremičnine. V Sloveniji pravno razlikovanje med rezidenčnimi in nerezidenčnimi nepremičninami ni možno, zato je povsem razumljivo, da imajo stanovanjske nepremičnine nižje stopnje glede na ostale vrste nepremičnin. Podobno stanje je tudi pri starejših lastnikih nepremičnin, ki imajo nižje dohodke in njihova selitev ni priporočljiva. V določenih državah so zakonsko opredeljene olajšave za starejše lastnike nepremičnin, medtem ko slovenska zakonodaja teh olajšav ni predvidela. Lastniki poslovnih nepremičnin so bolj prilagodljivi kot lastniki stanovanjskih nepremičnin in tudi prekomerna obdavčitev poslovnih subjektov je lahko izpodbitna, ko preseže 50% donosa⁸, zato poleg vseh navedenih razlogov podpiram razlikovanje davčnih stopenj glede na skupine istovrstnih nepremičnin.

Ugotovitev sodišča o pravici do pritožbe zoper izbrane modele ali metode vrednotenja nepremičnin je v neskladju z Ustavo, toda ali je pritožba sploh smiselna? Namreč modele vrednotenja in metode vrednotenja nepremičnin izbirajo strokovnjaki s področja množičnega vrednotenja nepremičnin. Iz tega razloga se je ustanovil Urad za množično vrednotenje nepremičnin. Dejstvo je, da noben model ne bo upošteval vseh dejavnikov, ki lahko vplivajo na vrednost nepremičnin. Torej bo individualna vrednost nepremičnin v nekaterih primerih odstopala, kar pomeni, da bodo nekateri davčni zavezanci plačevali davek na nepremičnine v skladu z realno tržno vrednostjo nepremičnin, ostali pa v skladu z vrednostjo, ki odstopa od realne tržne vrednosti nepremičnin. Toda, če bo dopuščena možnost pritožbe, se bodo vrednosti nepremičnin v registru nepremičnin spreminjale le za tiste nepremičnine, katerih

⁸ Stališče Ustavnega sodišča v odločbi št. U-I-91/98 z dne 16. 7. 1999 podano v odločbi št. U-I-313/13-86.

lastniki se bodo pritožili na nepravilno izračunane posplošene tržne vrednosti nepremičnin. V tem primeru bodo te posplošene tržne vrednosti višje od realnih tržnih vrednosti nepremičnin. Še vedno bi ostale nepravilnosti med davčnimi zavezanci, katerih nepremičnine bi bile ocenjene v skladu s tržno vrednostjo nepremičnine in davčnimi zavezanci, ki bi plačevali davek na nepremičnine v skladu s posplošeno tržno vrednostjo, ki bi bila nižja od realne tržne vrednosti nepremičnine. Obstaja tudi možnost, da bi se poslovni subjekti pri izbiri metode vrednotenja sklicevali na uporabo metode donosa, medtem ko je izbira metode vrednotenja nepremičnin zakonsko določena. Kljub navedenim argumentom proti pritožbi, se je potrebno spomniti na primer Litve predstavljen v magistrskem delu, kjer so se posplošene tržne vrednosti bistveno razlikovale od realnih tržnih vrednosti nepremičnin (v povprečju 43%). Glede na dejstvo, da učinkovitost modelov vrednotenja nepremičnin v Sloveniji še ni bila podrobneje analizirana oziroma preizkušena (npr. primerjava s tržnimi vrednostmi) in možnost pritožbe, ki mora biti določena v skladu z Ustavo, podpiram spremembo člena zakona o davku na nepremičnine, ki se nanaša na možnost pritožbe, toda predlagam omejitve kot so zakonsko določene v Litvi: možnost pritožbe na podlagi cenitve nepremičnine pooblaščenega cenilca vrednosti nepremičnin, ki odstopa od posplošene tržne vrednosti več kot 20%.

Izenačena delitev prihodkov med občinami in državo se bo zagotovo s prenovljenim zakonom o davku na nepremičnine znižala ali celo ukinila. Če je v razveljavljenem zakonu davka na nepremičnine država pridobila polovični delež vseh prihodkov, bo verjetno v prenovljenem zakonu o davku na nepremičnine še vedno imela svoj delež prihodkov. Predlagam, da prihodki od davka na nepremičnine pripadajo izključno občinam, saj pobrani davek vpliva na učinkovito delovanje lokalne samouprave, kjer se nahajajo nepremičnine. Posledično se povečajo vrednosti tem nepremičninam. Občinam je tako omogočeno upravljanje z davkom kot lastnim virom za financiranje nalog, ki so v pristojnosti občin. Analiza izbranih držav v EU⁹ je pokazala, da je davek na nepremičnine praviloma prihodek občin.

Ustavno sodišče je izpostavilo prilagoditev davčnih stopenj s strani občin, ki ni prilagojena socialni politiki občin. Olajšave za socialno šibkejše davčne zavezance in invalide so uvedene tudi v nekaterih drugih državah, kar je pokazala analiza izbranih držav. Tudi zakon o davku na nepremičnine je določil olajšave za socialno šibkejše ljudi in invalide v 11. členu zakona o davku na nepremičnine. Za starejše lastnike nepremičnin olajšave v zakonu niso določene in poraja se skrb, da bi davek na nepremičnine vplival na selitve. Kot je že omenjeno v magistrskem delu je raziskava Chiurrija in Japellija, ki je zajela 300.000 ljudi v 15 različnih državah OECD, dokazala, da nepremičninski davek ne vpliva na selitev starejših ljudi po 60. letu starosti. V primeru, da starejši prejemajo denarno socialno pomoč ali varstveni dodatek spadajo po zakonu v posebne kategorije zavezancev, za katere je predvidena olajšava. Glede

⁹ Glede na dejstvo, da sloni analiza v magistrskem delu le na petih državah, je ta podatek preverjen tudi v strokovni literaturi, kjer je analiziranih več držav (Almy, 2013, str. 18-19).

na dejstvo, da davek na nepremičnine ni socialni korektiv in že zajema olajšave za socialno šibkejšje ter invalide, sem mnenja, da so olajšave z vidika socialne politike in nepremičninskega davka ustrezne. Na podlagi strokovnih člankov je priporočen ozek nabor oprostitev in olajšav, kar je ravno v nasprotju s sedanjim sistemom obdavčitve nepremičnin, zato je pomembno, da se slabosti sedanjega sistema ne prenesejo v nov sistem obdavčitve nepremičnin.

V nadaljevanju bodo povzete prednosti in slabosti uvedbe novega davka na nepremičnine s predpostavko, da se bodo določbe zakona o davku na nepremičnine spremenile v skladu z odločbo Ustavnega sodišča.

5.1 Prednosti uvedbe novega davka na nepremičnine

Novi zakon, ko bo sprejet v takšni obliki, da bo skladen z Ustavo, bo zagotovo imel kar nekaj pozitivnih učinkov. Z uvedbo davka na nepremičnine se bo vzpostavil **enoten, pravičen in pregleden** sistem obdavčitve nepremičnin. Prihodek iz naslova davka na nepremičnine bo tudi prihodek občin, zato si bodo občine prizadevale za ustrezno posodobitev podatkov v nepremičninskih evidencah. Posodobljeni podatki vplivajo na enotno izvajanje predpisov s področja obdavčenja nepremičnin in administrativno razbremenitev. Prav tako je posodobljena evidenca nepremičnin primerna za uporabo pri nepremičninskih agencijah, odvetnikih, bankah in cenilcih nepremičnin. Izločena bo tudi možnost dvojne obdavčitve, saj bodo davčne stopnje, davčna osnova in davčni zavezanec natančno opredeljeni.

Novi davek na nepremičnine bo:

- **povečal javnofinančne prilive** (zajeto je večje število lastnikov kot pri sedanji obdavčitvi, saj je evidentirano večje število nepremičnin kot jih je bilo evidentiranih v prejšnjih evidencah).
- **odpravil neenakost obdavčitve med pravnimi in fizičnimi osebami**, saj pravne osebe v sedanjem sistemu obdavčitve niso zavezane k plačilu davka od premoženja.
- **obdavčeval na podlagi enotne metodologije vrednotenja nepremičnin** (davčna osnova bo temeljila na ocenjeni tržni vrednosti nepremičnin, kar omogoča enotno obdavčenje za vse davkoplačevalce in primerljivost z drugimi evropskimi državami).
- **posodobil nepremičninsko evidenco**, ki zajema vse nepremičnine v Sloveniji (omogočil bo ažuren in dostopen register nepremičnin).
- omogočil v večji meri avtomatiziran proces (**nižji administrativni stroški**).
- podlaga za spremljanje in **analiziranje nepremičninskega trga**.
- **povezal lastništvo in uporabo nepremičnine**.
- vplival na urejenost **trga kmetijskih zemljišč** (obdavčitev kmetijskih in gozdnih zemljišč).

- spodbujal prijave in **razvoj najemnih poslov** z nižjo davčno stopnjo kot je bila sprva pričakovana.
- stremel k **preprečevanju nelegalnih gradenj** z višjo stopnjo obdavčitve nepremičnin nelegalne gradnje in hkrati bo omogočena kontrola registriranih nepremičnin.
- zajemal **manj nepovezanih oprostitev in olajšav** v primerjavi s sedanjo obdavčitvijo nepremičnin (npr. davek od premoženja trenutno plačujejo le fizične osebe, NUSZ se v preteklosti ni odmerjal v vseh občinah).

5.2 Pomanjkljivosti uvedbe novega davka na nepremičnine

Novi davek na nepremičnine, ki bo verjetno zasnovan na podlagi razveljavljenega zakona o davku na nepremičnine z odpravljenimi neustavnimi določbami tega zakona in ZMVN, ima naslednje pomanjkljivosti:

- občine lahko zvišajo davčne stopnje v skladu z njihovo prostorsko in ekonomsko politiko za 50%, kar lahko pomeni visoke obdavčitve in višje prihodke občin, zato bi bilo primerno zakonsko urediti zmanjšanje financiranja občin iz državnega proračuna, ki je trenutno zasnovan tako, da je neodvisen od zneska pobranih davkov, saj naj bi le ta predstavljal avtonomni vir prihodkov posameznih občin.
- delitev prihodkov med občinami in državo, a vendar bi bilo bolje omogočiti občinam vir prihodkov v celoti, saj bi imele večjo samostojnost pri upravljanju z davkom kar bi omogočalo učinkovito opravljanje njihovih nalog kot je načrtovanje prostorskega razvoja, urejanje in vzdrževanje lokalnih javnih cest ter komunalne infrastrukture. Vse to vpliva na vrednost nepremičnin, zato je smiselno, da davek pripada občinam v celoti. Tudi primerjava z izbranimi državami je pokazala, da pripada davek na nepremičnine v večini držav izključno lokalnim skupnostim.
- nezaupljivost davčnih zavezancev v množično vrednotenje nepremičnin (možen vpliv medijev, ki so izražali predvsem negativno mnenje¹⁰ o prenovi davčnega nepremičninskega sistema in dolgotrajna uvedba davka na nepremičnine, ki posledično lahko povzroča nezaupljivost).
- oprostitev ne zajemajo nepremičnin za javne namene v lasti države ali lokalnih skupnosti tako kot jih določa večina evropskih držav in posledično vpliva na višje stroške občin na račun javne infrastrukture.

¹⁰ Erjavec in Kovačič (2011, str. 530-540) sta raziskovali stališče novinarskih prispevkov o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin v petih slovenskih dnevnikih in ugotovili negativno stališče v 60% novinarskih prispevkov ter pozitivno stališče le v 12% novinarskih prispevkov.

- obdavčitev lastnikov nepremičnin, ki oddajajo neprofitna¹¹ stanovanja lahko povzroči višje najemnine in posledično finančno prizadene socialno šibke najemnike.
- zamuda vpeljave novega zakona (obljubljeno, da bo vpeljan leta 2003, a je že leto 2014 in vpeljava zakona je zopet podaljšana).
- ne spodbuja investicij v energetske varčne nepremičnine.
- davčno osnovo predstavlja 100% posplošena tržna vrednost, ki ne more obsegati točnih vrednosti vseh nepremičnin, zato menim, da bi bil prvotni predlog zakona o davku na nepremičnine¹², ki je vseboval davčno osnovo z 80% posplošeno tržno vrednostjo bolj primeren. Posledično bi vplivalo tudi na manjše število pritožb davčnih zavezancev.

SKLEP

Nepremičnine so najbolj zanesljiv davčni vir med premoženjskimi davki, saj so nepremične. Trenutni sistem obdavčenja nepremičnin uvršča Slovenijo v razmeroma nizke ravni obdavčitve nepremičnin. Vseh nepremičnin se ne obdavčuje, ne samo zaradi različnih oprostitev in olajšav, temveč tudi zaradi slabih evidenc o nepremičninah. Prav tako nepravilno obravnava davčne zavezance in neenakopravno določa predmet obdavčitve nepremičnin, saj davek od premoženja plačujejo le fizične osebe, višina nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pa ne uporablja enotnih kriterijev pri istovrstnih nepremičninah. Neenotnost in nepreglednost sedanjega sistema obdavčitve nepremičnin naj bi nadomestil nov davek na nepremičnine, ki je bil v začetku leta 2014 že vpeljan, a ga je marca 2014 Ustavno sodišče razveljavilo. Po vsej verjetnosti bo nov davek na nepremičnine vseboval popravke, ki se nanašajo predvsem na konkretno zakonsko opredelitev davčne osnove ter modelov in metod vrednotenja nepremičnin.

Reforma obdavčitve nepremičnin, ki se uvaja že vrsto let, sledi težnji k enotnemu in preglednemu sistemu obdavčitve nepremičnin. Prenova obdavčitve nepremičnin je že vplivala na prenovljeno evidenco nepremičnin, ki omogoča preglednost ter manjše administrativno breme, saj je bilo potrebno pred uvedbo zakona o davku na nepremičnine vzpostaviti posodobljene nepremičninske evidence in vpeljati metodologijo ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Obdavčitev nepremičnin v prenovljenem sistemu je določena z metodo množičnega vrednotenja nepremičnin, ki dosega nižje stroške v primerjavi z individualno metodo vrednotenja nepremičnin. V primerjavi z obstoječim sistemom je metoda množičnega vrednotenja bolj sodobna in objektivna, saj se trenutno osniva nadomestila za uporabo

¹¹Neprofitna stanovanja so tudi nepremičnine za javni namen, za katere ni predvidena olajšava ali oprostitev v razveljavljenem zakonu o davku na nepremičnine.

¹² Predlog zakona o davku na nepremičnine, ki ga je Ministrstvo za finance predložilo v obravnavo Vladi RS dne 15.07.2010.

stavbnega zemljišča določa administrativno, pri čemer se ne upošteva stanja na trgu nepremičnin. Metoda množičnega vrednotenja nepremičnin je uporabna tudi v bankah, prisilnih odkupih za gradnjo javne infrastrukture, delitev zemljišč ob komasacijah, ugotavljanje premoženjskega stanja v sodnih procesih in tudi pri analizah učinkovitosti predlaganih prostorskih ureditev. Omogoča primerljivost in enakopravnost vrednotenja vseh nepremičnin ter fleksibilnost, saj se bodo vrednosti nepremičnin gibale v skladu z gibanjem na nepremičninskem trgu.

S prenovljenim sistemom obdavčitve nepremičnin se pričakujejo višji davčni prihodki iz tega naslova, ki so trenutno pod povprečjem EU. V primerjavi s sedanjim sistemom omogoča uvedba novega davka na nepremičnine administrativno razbremenitev in pravičen sistem obdavčitve nepremičnin, saj so merila enotna, zajete so vse nepremičnine in obdavčene so tako fizične kot tudi pravne osebe. Olajšav in oprostitev je manj v primerjavi s sedanjim sistemom, ki obsega številne olajšave in oprostitve. Kljub manjšemu obsegu oprostitev, bi lahko oprostitve namesto nepremičnin za javno dobro obsegale nepremičnine za javne namene v lasti države ali lokalnih skupnosti tako kot jih določa večina evropskih držav. Obdavčitev nepremičnin za javne namene namreč vpliva na višje stroške občin oziroma na kakovost javne infrastrukture.

Bistveno višja obremenitev se bo odrazila pri nepremičninah nelegalnih gradenj, saj je cilj davka na nepremičnine preprečevanje nelegalnih gradenj. Nižje davčne stopnje kot je bilo sprva pričakovano so določene za najemna razmerja, kar kaže na spodbujanje k prijavi in razvoju najemnih razmerij. Pričakuje se tudi ureditev trga kmetijskih zemljišč, saj se z davkom na nepremičnine lahko vpliva tudi na racionalnejšo rabo stavb ter zemljišč.

Izrecna slabost novega davka na nepremičnine je delitev prihodkov med državo in občinami, saj se s tem odvzame avtonomnost občin, ki vpliva na delovanje lokalne samouprave. Analiza obdavčitve nepremičnin z davkom na nepremičnine v izbranih državah članicah EU je pokazala, da so davki na nepremičnine v večini držav prihodek lokalnih skupnosti.

Kljub nekaterim slabostim novega davka na nepremičnine, potrjujem hipotezo, da bo prenovljen sistem obdavčitve nepremičnin v primerjavi s sedanjim sistemom obdavčitve nepremičnin bolj pregleden in pravičen saj bo zajel večje število nepremičnin in večje število davčnih zavezancev glede na sedanje stanje, kar bo vodilo v večje prihodke, ki bi morali dosegati vsaj povprečje Evropske unije, sicer prenova sistema ni smiselna. Prav tako je prenovljen nepremičninski sistem pridobil nove nepremičninske evidence, ki zajemajo vse nepremičnine v Sloveniji in omogočajo preglednost nepremičnin ter analizo trga nepremičnin. Tudi manjši obseg oprostitev in olajšav v primerjavi z obstoječim sistemom obdavčitve nepremičnin bo vplival na večje število obdavčenih nepremičnin. Obdavčitev nepremičnin bo temeljila na metodi množičnega vrednotenja nepremičnin, ki upošteva tržne dejavnike in omogoča stroškovno učinkovitost v primerjavi z individualno metodo vrednotenja nepremičnin ter administrativno razbremenitev v primerjavi s sedanjim sistemom.

LITERATURA IN VIRI

1. Aleknavičius, A., & Baumanė, V. (2011). Possible impact of changes in real property taxation. *Proceedings of the International Scientific Conference: Rural Development* (str. 378-384). Kaunas: Aleksandras Stulginskis University.
2. Almy, R. (2013). *Property tax regimes in Europe*. Nairobi: Un-habitat.
3. Babawale, G.K. (2013). Designing appropriate valuation model for sustainable property tax system in developing countries. *International Journal of Law and Management*, 55(3), 226 – 246.
4. Berden, B., Mitrović, D., & Pogorelčnik, E. (2006). Zakon o evidentiranju nepremičnin in Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 50(2), 300-309.
5. Bernardi, L., Chandler, M., & Gandullia, L. (2005). *Tax systems and tax reforms in new EU members*. New York: Routledge.
6. *Bewertungsgesetz 1955 (BGBl Nr. 148/1955)*. Najdeno 2. julija 2014 na spletnem naslovu <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003860>
7. Bizovičar, M. (2011, 28. november). Za novo leto bodo znane vrednosti nepremičnin. *Delo*. Najdeno 5. aprila 2012 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/gospodarstvo/posel-in-denar/za-novo-leto-bodo-znane-vrednosti-nepremicnin.html>
8. Bizovičar, M., & Križnik, B. (2011, 29. december). Vrednosti nepremičnin končno znane. *Delo*. Najdeno 5. aprila 2012 na spletnem naslovu http://www.delo.si/gospodarstvo/makromonitor/vrednosti-nepremicnin-koncno-znane_2.html
9. Chiurri, M.C., & Japelli, T. (2010). Do the elderly reduce housing equity? An international comparison. *Journal of Population Economics*, 23(2), 643-663.
10. Cirman, A., Končan, D., & Bešter, A. (2009, 26. november). Večina lastnikov po novem ne bo plačevala več od sedanjega nadomestila, *Večer*, str. 3.
11. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., & Zakrajšek, P. (2000). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
12. *Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92)*. Najdeno 7. julija 2014 na spletnem naslovu http://compta-excellent.be/FISCALITE/CIR_revenus2012.pdf
13. *Code général des impôts (CGI)*. Najdeno 9. julija 2014 na spletnem naslovu http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=785E658EA4DFC8C308FE2424B9866149.tpdjo05v_3?idSectionTA=LEGISCTA000006191789&cidTexte=LEGITEXT00006069577&dateTexte=20141024
14. Čok, M., Stanovnik, T., Cirman, A., Prevolnik Rupel, V., Rant, V., & Gabrijelčič, I., (2012). *Javne finance v Sloveniji*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
15. Dachis, B., Duranton, G., & Turner, M. (2012). The effects of land transfer taxes on real estate markets: evidence from a natural experiment in Toronto. *Journal of Economic Geography*, 12(2), 327-354.

16. *Davek pred vrati, vrednosti že znane*. Najdeno 20. julija 2014 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/8349782/Davek-pred-vrati-vrednosti-že-znane?cookietime=1405588348>
17. England, R., Zhao, M.Q., & Huang, J.C. (2013). Impacts of property taxation on residential real estate development. *Journal of Housing Economics*, 22(1), 45-53.
18. Erjavec, K. & Poler Kovačič, M. (2011). Novinarsko sporočanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin v Sloveniji. *Geodetski vestnik*, 55(3), 530-545.
19. Evropska komisija. (2014a). *Taxation trends in the European Union*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
20. Evropska komisija. (2013). *Taxation trends in the European Union*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
21. Evropska komisija. (b.l.). Taxation and customs union. Najdeno 12. julija 2014b na spletnem naslovu http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxSearch.html
22. Evropska komisija. (b.l.). Stamp duty-Land tax. Najdeno 10. aprila 2014c na spletnem naslovu http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=578/1357119994&taxType=Other+indirect+tax
23. *Finland capital gains*. Najdeno 8. februarja 2014 na spletnem naslovu http://www.worldwide-tax.com/finland/finland_tax.asp
24. *French tax system*. Najdeno 10. aprila 2014 na spletnem naslovu http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_1006/fichedescriptive_1006.pdf
25. Gerard, M., Jayet, H., & Paty, S. (2010). Tax interactions among Belgian municipalities: Do interregional differences matter? *Regional Science & Urban Economics*, 40(5), 336-342.
26. *Grundsteuergesetz 1955 (BGBl. Nr. 149/1955)*. Najdeno 2. julija 2014 na spletnem naslovu <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>
27. Guichard, A. (2013). France: new trust legislation enacted and favorable tax reforms ended. *Trusts&Estates*, 152(1), 46-48.
28. Hammar, H., Jagers, S., & Nordblom, K. (2008). Attitudes towards tax levels: a multi-tax comparison. *Fiscal studies*, 29(4), 523-543.
29. International Association of Assessing Officers. (2014). Guidance on international mass appraisal and related tax policy. *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 11(1), 5-29.
30. International Association of Assessing Officers. (2013). *Standard on mass appraisal of real property*. Najdeno 18. junija 2013 na spletnem naslovu <http://www.iaao.org/uploads/standardonmassappraisal.pdf>
31. International Bureau of Fiscal Documentation. (2013). *European Tax Handbook*. Amsterdam : International Bureau of Fiscal Documentation.

32. Jerman, S. (2007). Pogled na obdavčitev stavbne pravice - dileme in predlagane rešitve. *Revizor*, 18(9), 7-39.
33. Johannesson, L., & Gayer, C. (2012). *Possible reforms of real estate taxation*. Luxembourg: Publ. Off. of the European Union.
34. Johnson, J. H., & Forgey, F.A. (2013). Obstacles to accuracy in commercial real property tax appraisal: a survey of appraisers. *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 10(3), 15-36.
35. Juusela, J. (2013). Finland: Changes in the inheritance and gift tax. *International Tax Review*, 24(2), 38.
36. Keith, I. (2013). The property tax is a bad tax, but it need to be. *A Journal of Policy Development and Research*, 15(1), 255-259.
37. Klun, M. (2010). *Davčni sistem*. Ljubljana: Fakulteta za upravo.
38. Kovač, B. (2010, 24. julij). Spmembe, da se ne bi ničesar spremenilo : davek na nepremičnine. *Dnevnik*, str. 14-15.
39. Kontrimas, V., & Verikas, A. (2011). The mass appraisal of the real estate by computational intelligence. *Applied Soft Computing*, 11(1), 443-448.
40. Kranjec, M. (2003). *Davki in proračun*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za upravo.
41. Lavrač, I. (2009, 2. november). Fiskalnih učinkov bo malo, urejenost evidenc pa bo večja. *Finance*, str. 22-23.
42. *Law on immovable property tax in Republic of Lithuania*. Najdeno 20. aprila 2014 na spletnem naslovu <http://policy.mofcom.gov.cn/english/flaw!fetch.action?libcode=flaw&id=6E8B686C-E7A5-440F-8F9C-91DA99395BF6&classcode=540;560>
43. Lorenz, D., & Lützkendorf, T. (2008). Sustainability in property valuation: Theory and practice, *Journal of Property Investment and Finance*, 26(6), 482-521.
44. Lyytikäinen, T. (2009). Three-rate property taxation and housing construction. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 305-313.
45. Maestri, V. (2013). Imputed rent and distributional effects of housing-related policies in Estonia, Italy and the United Kingdom. *Baltic Journal of Economics*, 13(2), 37-60.
46. McCluskey, W., Davis, P., Haran, M., McCord, M., & McIlhatton, D. (2012). The potential of artificial neural networks in mass appraisal: the case revisited. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 17(3), 274-292.
47. McCluskey, W., & Borst, R.A. (2007). Specifying the effect of location in multivariate valuation models for residential properties: a critical evaluation from the mass appraisal perspective. *Property Management*, 25(4), 312-343.
48. Ministrstvo za finance. (2014). Bilten javnih financ. Najdeno 19. septembra 2014 na spletnem naslovu http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/tekoca_gibanja_v_javnih_financah/bilten_javni_h_financ/

49. *Napoved za odmero davka*. Najdeno 5. marca 2011 na spletnem naslovu http://www.durs.gov.si/si/fizicne_osebe_ki_opravljajo_dejavnost/davek_na_promet_nepremicnin_za_fizicne_osebe_ki_opravljajo_dejavnost_obrazci/napoved_za_odmero_davka_na_promet_nepremicnin/
50. *Obvestilo zavezancem ob pridobitvi – nakupu oziroma prejemu nepremičnine*. Najdeno 16. decembra 2010 na spletnem naslovu http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_promet_nepremicnin_pojasnila/obvestilo_zavezancem_ob_pridobitvi_nakup_ozioroma_prejemu_nepremicnine
51. *Oprostitve*. Najdeno 16. decembra 2010 na spletnem naslovu http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/nadomestilo_za_uporabo_stavbnih_zemljisc_pojasnila/oprostitve/
52. *Plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča*. Najdeno 15. decembra 2010 na spletnem naslovu <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPoslovni.euprava?zdid=1481&sid=1052>
53. Podlipnik, J. (2014). Vpliv ugotovitve neustavnosti množičnega vrednotenja nepremičnin na odmero dinamičnih premoženjskih davkov. *Pravna praksa*, 33(18), 15-16.
54. Pravilnik o izvajanju zakona o davku na dodano vrednost. *Uradni list RS* št. 141/2006, 52/2007, 120/2007, 21/2008, 123/2008, 105/2009, 27/2010, 104/2010, 110/2010, 82/2011, 106/2011, 108/2011, 102/2012, 54/2013.
55. Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin. *Uradni list RS* št. 94/2008.
56. Pravilnik o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov za leto 2014. *Uradni list RS* št. 35/2014.
57. *Površine od katerih se plačuje nadomestilo*. Najdeno 15. decembra 2010 na spletnem naslovu http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/nadomestilo_za_uporabo_stavbnih_zemljisc_pojasnila/povrsine_od_katerih_se_placuje_nadomestilo
58. *Predlog Uredbe o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin*. Najdeno 20. julija 2014 na spletnem naslovu http://www.gu.gov.si/nc/si/medijsko_sredisce/novica/article/12050/5508/
59. Pšunder, I. & Tominc, P. (2013). Možnosti za uporabo posplošene tržne vrednosti nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 57(4), 734-746.
60. Rakar, A., Černe, T., & Šubic Kovač, M., (2008). Fiskalna in usmerjevalna vloga javnih dajatev pri izvajanju aktivne zemljiške politike. *Geodetski vestnik*, 52(4), 743-757.
61. Reiss, L., & Köhler-Töglhofer, W. (2011). Austria's Tax Structure in International Comparison –A Statistical and Economic Analysis. *Monetary Policy & the Economy*, 1(), 21-40.
62. *Roki*. Najdeno 05. januarja 2011 na spletnem naslovu http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_od_premozenja_za_fizicne_osebe/roki

63. Schmidt, N. (2012). Austria: Tax exemption for gains on long-term real estate holdings abolished. *International Tax Review*, 23(5), 44.
64. Schnellenbach, J. (2012). The economics of taxing net wealth: a survey of the issues. *Public Finance and Management*, 12(4), 368-400.
65. Sklep o kreditnih zavarovanjih. *Uradni list RS* št. 135/2006, 104/2007, 112/2008, 100/2009, 85/2010, 100/2012.
66. Smodiš, M. (2011). Zaključevanje uvedbe množičnega vrednotenja nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 55(2), 334-348.
67. Somai, M. (2009). Wealth tax: pros and cons. *Economic Studies*, 18(1), 5-14.
68. *Splošna pojasnila o ZDPN-2*. Najdeno 12. marca 2013 na spletnem naslovu http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_promet_nepremicnin_pojasnila/splosna_pojasnila_o_zdpn_2/
69. Stanovnik, T. (2014, 18. junij). Davek na nepremičnine, zgodba z nadaljevanji. *Delo*, str. 5.
70. Stanovnik, T. (2012). *Javne finance*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
71. Stvarnopravni zakonik. *Uradni list RS*, št. 87/02, 91/13.
72. Sulija, V. (2009). Benefits and costs of the statutory framework for residential property taxation: from tax theory to ineffective administrative practices. *Jurisprudencija*, 4(118), 285-298.
73. Šašek Kocbek, N., & Zupan, Š. (2011,14. januar). Ni še znano, koliko bodo obdavčene nepremičnine. Najdeno 15. julija 2014 na spletnem naslovu http://www.24ur.com/novice/slovenija/bosta-kranjska-gora-in-ratece-v-razlicnih-conah_comment_p4_a31.html?ts=1396739857&stream_cat=2
74. Tratar, B., & Kruhar Puc, R. (2005). *Novi davčni postopek: Zakon o davčnem postopku (ZdavP-1): s pojasnili in primeri iz prakse*. Lesce: Legat.
75. Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. *Uradni list RS*, št. 95/2011, 41/2014.
76. Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest. *Uradni list RS*, št. 38/94, 20/95, 42/98, 12/99, 25/02, 35/03, 31/05, 9/06, 32/07, 36/09, 103/10, 35/12, 101/13-ZDavNepr.
77. Zakon o davčnem postopku. *Uradni list RS*, št. 13/11-UPB4, 32/12, 94/12, 101/13-ZDavNepr, 111/13, 25/14-ZFU, 40/14-ZIN-B.
78. Zakon o davkih občanov. *Uradni list RS* št. 36/1988, št. 8/1989, SRS, 48/1990, 8/1991, 7/1993, 18/1996-ZDavP, 91/1998-ZDavP-C, 117/2006-ZDDD, 24/2008-ZDDKIS, 101/13-ZDavNepr, 22/14 Odl.US.
79. Zakon o davku na dediščine in darila. *Uradni list RS* št. 117/2006.
80. Zakon o davku na dodano vrednost. *Uradni list RS* št. 13/2011-UPB3, 18/2011, 78/2011, 38/2012, 40/2012-ZUJF, 83/2012, 46/2013-ZIPRS1314-A.
81. Zakon o davku na nepremičnine. *Uradni list RS* št. 101/13, 22/14 Odl. US.
82. Zakon o davku na promet nepremičnin. *Uradni list RS* št. 117/06.
83. Zakon o dohodnini. *Uradni list RS* št. 13/2011-UPB7, 9/2012 Odl.US, 24/2012, 30/2012, 40/2012-ZUJF, 75/2012, 94/2012, 52/2013 Odl. US, 96/2013, 29/2014 Odl. US, 50/14.

84. Zakon o evidentiranju nepremičnin. *Uradni list RS* št. 47/2006, št. 65/2007 Odl.US, 79/2012.
85. Zakon o graditvi objektov. *Uradni list RS* št. 102/2004-UPB1, 14/2005-popr., 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US, 120/2006 Odl.US, 126/2007, 57/2009-Skl.US, 108/2009, 61/2010-ZRud-1, 62/2010-popr., 20/2011 Odl.US, 57/2012, 101/13-ZDavNepr, 110/13.
86. Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014. *Uradni list RS* št. 104/12, 46/13, 56/13-ZŠtip-1, 61/13, 82/13, 101/13-ZIPRS1415, 101/13-ZDavNepr, 111/13-ZOPSPU-A.
87. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. *Uradni list RS* št. 50/2006, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 22/2014 Odl. US.
88. Zakon o stavbnih zemljiščih. *Uradni list SRS*, št. 18/84, 32/85, 33/89, *Uradni list RS*, št. 24/92, 44/97, 101/13-ZDavNepr.
89. Zakon za uravnoteženje javnih financ. *Uradni list RS* št. 40/2012, 55/2012 Skl.US, Up-626/12-5, 96/2012-ZPIZ-2, 104/2012-ZIPRS1314, 105/2012/, 25/2013 Odl.US, 46/2013-ZIPRS1314-A, 47/2013, 56/2013-ZŠtip-1, 63/2013-ZOsn-I, 63/2013-ZJAKRS-A, 99/2013-ZUPJS-C, 99/2013-ZSVarPre-C, 101/2013-ZIPRS1415, 101/2013-ZDavNepr, 107/2013 Odl.US.
90. Zavod za gozdove Slovenije (2014, junij). *Poročilo Zavoda za gozdove Slovenije o gozdovih za leto 2013*. Ljubljana: Zavod za gozdove Slovenije.
91. Zavod za gozdove Slovenije (2013, februar). *Poročilo Zavoda za gozdove Slovenije o gozdovih za leto 2012*. Ljubljana: Zavod za gozdove Slovenije.
92. Zavod za gozdove Slovenije (2012, februar). *Poročilo Zavoda za gozdove Slovenije o gozdovih za leto 2011*. Ljubljana: Zavod za gozdove Slovenije.
93. Zavod za gozdove Slovenije (2011, februar). *Poročilo Zavoda za gozdove Slovenije o gozdovih za leto 2010*. Ljubljana: Zavod za gozdove Slovenije.
94. Žibrik, N. (2011). Zakonodaja množičnega vrednotenja in priprava novih evidenc najemnih stanovanj. *7. slovenska nepremičninska konferenca*. Portorož: Planet GV.