

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA**

**DIPLOMSKO DELO**  
**OBDAVČENJE PRI PRENOSU NEPREMIČNIN**

Ljubljana, maj 2002

**BARBARA JOŠT**

# KAZALO

<b>1. UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2. SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH</b>	<b>3</b>
2.1. Opredelitev pojma nepremičnina, lastnosti nepremičnin	3
2.2. Kategorizacija nepremičnin – vrste nepremičnin	4
2.3. Pravni viri nepremičninskega prava	5
2.4. Prodajna pogodba o nepremičnini	5
2.4.1. Pojem pogodbe, ara	5
2.4.2. Sestavine prodajne pogodbe	6
2.4.3. Izročitev posesti in prenos lastninske pravice	6
<b>3. DAVČNA UREDITEV NEPREMIČNIN V DRŽAVAH EVROPSKE UNIJE</b>	<b>7</b>
3.1. Evropska unija	7
3.2. Pravo Evropske unije na področju nepremičnin ter določila VI. direktive	7
3.3. Obdavčitev nepremičnin z davkom na dodano vrednost	8
3.4. Obdavčitev nepremičnin z ostalimi davki	10
3.5. Obdavčitev nepremičnin po posameznih državah Evropske unije	11
3.5.1. Avstrija	11
3.5.2. Belgija	12
3.5.3. Danska	13
3.5.4. Finska	14
3.5.5. Francija	14
3.5.6. Grčija	16
3.5.7. Irska	16
3.5.8. Italija	17
3.5.9. Luksemburg	18
3.5.10. Nemčija	19
3.5.11. Nizozemska	19
3.5.12. Portugalska	20
3.5.13. Španija	21
3.5.14. Švedska	22
3.5.15. Velika Britanija	22
<b>4. DAVČNA UREDITEV PRI PROMETU Z NEPREMIČNINAMI V SLOVENIJI</b>	<b>23</b>
4.1. Zakonska podlaga	23
4.2. Usklajevanje slovenske zakonodaje s pravnim redom EU	23
<b>5. OBDAVČITEV PROMETA Z DAVKOM NA PROMET NEPREMIČNIN (DPN)</b>	<b>24</b>
5.1. Temeljne značilnosti	24
5.2. Predmet obdavčitve	25
5.3. Nastanek davčne obveznosti	27
5.4. Davčni zavezanec	27

5.5. Davčna osnova in davčna stopnja	27
5.6. Oprostitve plačila	28
5.7. Izbira obdavčitve med davkom na promet nepremičnin in DDV-jem	28
<b>6. OBDAVČITEV PROMETA Z DAVKOM NA DODANO VREDNOST (DDV)</b>	<b>28</b>
6.1. Temeljne značilnosti	28
6.2. Promet blaga in storitev po ZDDV	28
6.3. Predmet obdavčitve	29
6.4. Davčna osnova in davčna stopnja	31
6.5. Oprostitve plačila	32
6.6. Obdavčenje prometa novogradenj	32
<b>7. OBDAVČITEV PROMETA Z DAVKOM OD DOBIČKA IZ KAPITALA</b>	<b>32</b>
7.1. Temeljne značilnosti	32
7.2. Predmet obdavčitve	33
7.3. Davčna osnova	33
7.4. Davčni zavezanec	34
7.5. Davčna stopnja	34
<b>8. DAVČNI POSTOPEK PRI POSAMEZNIH OBLIKAH OBDAVČITVE PROMETA NEPREMIČNIN</b>	<b>34</b>
8.1. Splošne značilnosti davčnega postopka	34
8.2. Postopek odmere davka pri davku na promet nepremičnin	35
8.2.1. Napoved	35
8.2.2. Odločba	35
8.2.3. Plačilo davka	35
8.2.4. Vračilo plačanega davka	35
8.3. Postopek odmere davka pri davku na dodano vrednost	36
8.3.1. Način plačila	36
8.3.2. Vračilo davka	36
8.4. Postopek odmere davka pri davku od dobička iz kapitala	36
8.4.1. Vložitev davčne napovedi	36
8.4.2. Izdaja davčne odločbe in plačilo davka	36
<b>9. ANALIZA OBDAVČITVE V EU IN SLOVENIJI</b>	<b>37</b>
<b>10. SKLEP</b>	<b>44</b>
<b>LITERATURA</b>	<b>46</b>
<b>VIRI</b>	<b>46</b>



# 1. UVOD

V zadnjih nekaj letih je mogoče v Sloveniji opaziti, da skoraj vsak pravni posel obremenjujejo davki. Prav eno izmed teh področij predstavlja tudi obdavčitev prometa nepremičnin. Promet nepremičnin je promet odplačnega značaja. Nepremičnina se namreč prodaja, kupec plača prodajalcu kupnino ali pa lahko pride do menjave. Včasih je promet lahko neodplačen (dedovanje, daritev), vendar se bom v diplomskem delu osredotočila le na odplačen prenos nepremičnin. V nadaljevanju bom pogosto uporabila pojem prometa nepremičnin, vendar s tem pojmom zajemam le odplačen prenos nepremičnin, ki ga v sami diplomski podrobneje analiziram. Prikazala bom, kakšne so glavne značilnosti davka na promet nepremičnin po slovenskem pravu, davka na dodano vrednost ter davka na dobiček iz kapitala. Eden izmed najpomembnejših virov davčnih prihodkov v Sloveniji in državah Evropske unije je nedvomno davek na dodano vrednost (angl. VAT - Value added tax). Temu sledijo premoženjski davki, kamor spada tako davek na promet nepremičnin kot tudi davek od dobička iz kapitala pri prodaji nepremičnin. Njihova velikost je odvisna od vrste uporabljenih faktorjev, kot so stopnja davka, vrste obdavčitve ter števila oprostitvev.

Glavni namen diplomskega dela je bilo raziskati, ali med državami Evropske unije pri odplačnem prenosu obstaja harmonizacija obdavčevanja nepremičnin. Želela sem tudi ugotoviti, ali večina prenosov zapade pod davek na dodano vrednost ali pa države obdavčujejo prodaje nepremičnin s posebnimi prometnimi davki oziroma s taksami. Hkrati me je zanimalo, kakšne so glavne značilnosti teh davkov v Sloveniji ter v kolikšni meri je slovenska zakonodaja na tem področju usklajena z evropsko. Ugotavljala pa sem tudi, ali se na tem področju v Sloveniji po vključitvi v Evropsko unijo, sploh obetajo kakšne spremembe.

Za proučevanje držav Evropske unije sem večinoma uporabila tisto tujo literaturo, ki sem jo dobila na svetovnem spletu. Slovenske literature za proučevanje tematike v tujih državah namreč s tega področja skoraj ni, hkrati pa obstajajo določena neskladja med danimi slovenskimi in tujimi podatki. Zato sem se odločila le za angleško literaturo, ki se mi je zdela najbolj verodostojna. Za razmere v Sloveniji sem v glavnem proučevala zakonske podlage v povezavi z mnenji in stališči raznih avtorjev. Na koncu sem na podlagi zbranih dejstev podala lastne sklepe. Kot sem že omenila, je bila literatura, ki sem jo uporabila za proučevanje dejanske situacije v Evropski uniji, v angleškem jeziku. Zato sem v nekaterih primerih zaradi lažjega razumevanja poleg slovenskih izrazov navedla še angleške izraze oziroma izraze v jeziku države, ki sem jo proučevala. Diplomsko sem začela pisati v letu 2001, to je še pred dejansko uvedbo eura, zato so cene v zvezi z nepremičninami po državah še vedno navedene v nacionalnih valutah.

V drugem poglavju sem na kratko predstavila nekaj splošnih pravil oziroma definicij, ki veljajo za nepremičnine, navedla sem predvsem njihove glavne lastnosti in vrste nepremičnin. Ker se promet z nepremičninami dotika različnih pravnih področij in ni urejen v enem samem predpisu, sem navedla najpomembnejše slovenske pravne vire, ki to področje prometa urejajo. Na koncu prvega poglavja je opisano tudi bistvo prodajne pogodbe nepremičnine: katere so glavne sestavine pogodbe in kdaj pride do dejanskega prenosa lastninske pravice, saj ta pojem v nadaljevanju pogosto omenjam.

Tretje poglavje sem namenila predstavitvi same Evropske unije, njenega prava na področju nepremičnin ter nekaj splošnih značilnosti davka na dodano vrednost ter ostalih davkov, ki obdavčujejo prenose nepremičnin. Sledi analiza posameznih držav članic Evropske unije.

Poudariti moram, da sem v glavnem analizirala, kaj države obdavčujejo, po kakšnih stopnjah in kakšne so oprostitve na tem področju. Ker je na področju obdavčenja prenosa nepremičnin zelo malo dosegljivih virov, ti davki v razne preglede davkov po državah niso vključeni, zato nisem navajala, kolikšni je dejanski obseg pobranih davkov po državah.

Naslednja štiri poglavja se nanašajo na dejansko stanje obdavčitve odplačnega prenosa nepremičnin v Sloveniji.

Četrto poglavje zajema pregled zakonske podlage prometa nepremičnin v Sloveniji. Zanimalo me je tudi, kako se slovenska nepremičninska zakonodaja glede na vključevanje v EU sploh usklajuje s pravnim redom EU.

Peti del diplomskega dela zajema področje obdavčitev odplačnega prometa nepremičnin z davkom na promet nepremičnin. Navedene so glavne značilnosti tega davka, kot so predmet obdavčitve, nastanek davčne obveznosti, kdo je davčni zavezanec, kolikšna je stopnja davka in kakšne so oprostitve.

V šestem delu je opisana obdavčitev odplačnega prometa z davkom na dodano vrednost. Poglavje zajema predmet obdavčitve z različnimi primeri, stopnjo davka v Sloveniji ter obdavčenja prometa novogradenj.

Sedmo poglavje zajema poglobljena dejstva v zvezi z davkom od dobička iz kapitala, ki se realizira ob sami prodaji nepremičnine.

Osmo poglavje pa v bistvu povezuje peto, šesto in sedmo poglavje. Navedena so glavna dejstva davčnega postopka pri odmeri že prej navedenih davkov.

Deveto poglavje je nekakšna sinteza dejanskih ugotovitev o Evropski uniji in Sloveniji. Posamezne vrste obdavčitev so grafično prikazane. Na osnovi danih podatkov sem analizirala obdavčitev novozgrajenih objektov ter zazidljivega zemljišča z DDV-jem ter zakaj nekatere države uporabljajo znižane stopnje obdavčitve. Vključila sem tudi analizo ostalih davkov, ki bremenijo ali prodajalca ali kupca nepremičnine. Na koncu sem analizirala ali lahko tujci v drugih državah članicah kupujejo nepremičnine.

Zadnje poglavje povzema glavne ugotovitve diplomskega dela. Mislim, da moje diplomsko delo predstavlja en drobec problematike pri spoznavanju obdavčitve odplačnega prenosa nepremičnin tako v Sloveniji kot tudi v Evropski uniji. Hkrati pa nam nakazuje možne oziroma pričakovane spremembe slovenske zakonodaje na tem področju.

## 2. SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH

### 2.1. Opredelitev pojma nepremičnina, lastnosti nepremičnin

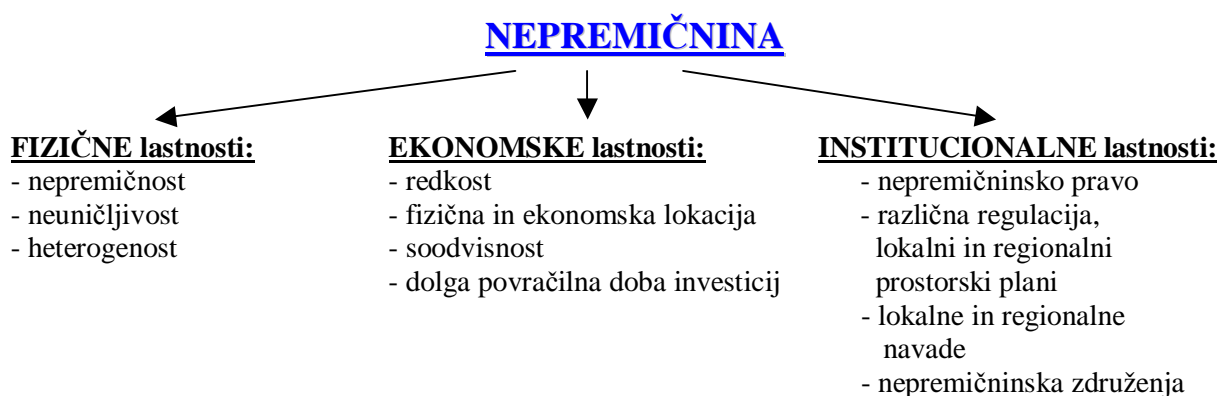
Nepremičnine imajo zaradi svoje ekonomske pomembnosti, redkosti in omejenosti posebno mesto v pravnem sistemu. To se nanaša tako na pravne posle, s katerimi se te pravice ustanavljajo, spreminjajo, ugašajo, kot tudi za pravni režim različnih vrst pravic na nepremičninah. V praksi se izraz nepremičnina razlaga po stari definiciji avstrijskega občega državljskega zakonika. »Nepremičnine so stvari, ki jih brez poškodbe njihove stvarine v prostoru ne moremo premakniti.« Zakon o zemljiški knjigi določa, da so nepremičnine (Management nepremičnin, 2000, str. 1):

- **zemljišča,**
- **stavbe in posamezni deli stavb,**
- **drugi objekti, če tako določa zakon.**

Poslovanje z nepremičninami zajema torej vse aktivnosti ljudi, ki se nanašajo na nepremičnine. V literaturi se pojem nepremičnina definira tudi na naslednje tri načine (Cirman, Čok, Lavrač, Zakrajšek, 2000, str. 2):

- »**Nepremičnina** je zemljišče in vse, kar je na njem zgrajeno, raste, ali je na njem pritrjeno. Pridelki, ki zahtevajo letno obdelovanje, niso vključeni v to definicijo.« (Unger, 1991, str. 162)
- »**Nepremičnina** je zemljišče ter vse, kar zemljišču pripada in je po zakonu nepremično.« (Miller, Gallagher, 1998, str. 14)
- »**Nepremičnina** je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča.« (Ring, Dasso, 1985, str. 636)

Nepremičnine imajo tri bistvene **osnovne lastnosti** (Cirman et al., 2000, str. 2):



- **Fizične lastnosti:** glavna lastnost nepremičnine je nepremičnost, vendar lahko le za zemljišča trdimo, da so nepremična. Zgradbe je namreč možno premikati, vendar to predstavlja velike stroške, zato je v praksi bolj redko. Podobnost najdemo tudi z neuničljivostjo nepremičnine, vendar pa prav neuničljivost zemljišč omogoča dolgo življenjsko dobo tudi zgradbam. Vendar moramo ločiti med fizično neuničljivostjo in ekonomsko trajnostjo, ki je lahko drugačna zaradi spremenjenih okoliščin. Heterogenost

in raznovrstnost velja za vse nepremičnine, saj ni možno najti dveh popolnoma enakih zemljišč, dveh popolnoma identičnih zgradb.

- **Ekonomske lastnosti:** redkost nepremičnin oziroma njihova nezadostna ponudba je eno izmed ekonomskih vprašanj, ki so povezana z nepremičninami. Z večjo in intenzivnejšo uporabo zemljišč in prostora lahko sicer povečamo njihovo ponudbo, zato gre v tem primeru le za relativno redkost zemljišč. Fizična in ekonomska lokacija pa vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin. Na odločitve posameznikov ali skupin glede lokacije nepremičnine pa vplivajo njihova dostopnost, lega in osebne preference. Za nepremičnine je tudi značilna soodvisnost, kar se nanaša na medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednosti. Zelo pomembna ekonomska karakteristika je tudi dolga povračilna doba nepremičninskih investicij.
- **Institucionalne lastnosti:** nepremičninski zakoni in različne regulacije, kot so lokalni in prostorski plani, nadzori najemnin, nadzor razparceliranja in podobno, imajo močan vpliv na nepremičnine. Na njihovo vrsto, izgled in uporabo vplivajo tako lokalne kot tudi regionalne in nacionalne navade. Na poslovanje z nepremičninami pa vplivajo tudi razna nepremičninska združenja in organizacije kot npr. Nepremičninska zbornica.

**Nepremičninska zbornica** je strokovno združenje nepremičninskih podjetij in organizirano kot gospodarsko interesno združenje. Strokovne naloge za zbornico opravlja **Informacijska borza nepremičnin (IBN)**. Informacijska borza nepremičnin in strokovni organi, ki delujejo v njenem okviru, opravljajo za zbornico naslednje strokovne naloge: 1. oblikovanje programov strokovnega izobraževanja za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posrednika, izvajanje tega programa ter opravljanje izpitov; 2. oblikovanje programov dopolnilnih strokovnih izobraževanj in izvajanje teh programov; 3. odločanje o podelitvi licence za opravljanje poslov nepremičninskega posrednika. ([www.i-bn/opis/ibn\\_ibn\\_zbornica.html](http://www.i-bn/opis/ibn_ibn_zbornica.html), 20.11.2001)

Če povzamemo, je nepremičnina stvar (lastnina, premoženje), ki je negibljiva, negibna, nepremična. Nepremičnine so lahko zemljišča, stavbe, mostovi, ceste. Poleg pomembne lastnosti, da so imobilne, so tudi praviloma visokih vrednosti. Nepremičnine imajo pogosto državni, družbeni, kulturni, zgodovinski pomen. Zelo so pomembne za življenje posameznikov, so pa hkrati predmet varčevanja, investiranja, trgovanja in špekuliranja obenem pa prinašajo dohodke, povzročajo stroške, kar pomeni, da lastniki z njimi ustvarjajo dobičke in izgube. Zaradi svoje »dokončnosti« (imobilnost – jih ni moč prestavljati, so drage, lahko se hitro uničijo, imajo dolgo življenjsko dobo) okvirjajo človekov življenjski prostor. Prav zaradi teh lastnosti je njihovo postavljanje, spreminjanje in uporaba ter promet z njimi še bolj nadzorovan, kot to velja za stvari v drugačnih oblikah.

Zakonodaja za promet z nepremičninami se po svetu razlikuje od tiste za premične stvari. Naj omenim samo pridobitev nepremičnine (ne more vsakdo kupiti katerekoli nepremičnine), obveznost pisne pogodbe, evidentiranje (vodenje t.i. zemljiške knjige) ter uporaba. Pomembna razlika se kaže tudi na ekonomskem področju (posebnost računovodskega obravnavanja, bančna pravila – hipoteke, različna davčna pravila pri prenosu).

## 2.2. Kategorizacija nepremičnin – vrste nepremičnin

Obstoj specialnih predpisov, ki urejajo nepremičninsko področje, nam kaže, da je za presojo pravnih razmerij v zvezi z nepremičninami zelo pomembna kategorizacija nepremičnin glede na



vrsto rabe. V grobem lahko nepremičnine s katerimi se trguje na nepremičninskih trgih, razdelimo na (Cirman et al., 2000, str. 4):

- **Stanovanjske nepremičnine:** eno-ali večdružinske stanovanjske zgradbe (do šest enot) ali prazna stanovanjska zemljišča; tehnično v ta razred sodijo tudi večje večdružinske zgradbe, vendar so zaradi večjih vrednosti navadno uvrščene v razred poslovnih investicij.
- **Nepremičnine kot poslovne investicije:** velike stanovanje zgradbe, trgovine, trgovinski centri, pisarniške zgradbe, gledališča, hoteli, moteli ter prazna zemljišča, ki bi bila lahko namenjena za takšno uporabo.
- **Industrijske nepremičnine:** tovarne, skladišča, rudniki in prazna industrijska zemljišča.
- **Kmetijske nepremičnine:** kmetije in živinorejske farme, rekreacijske nepremičnine ter prazno razvita zemljišča ob urbanih območjih.
- **Nepremičnine za posebne namene:** cerkve, izobraževalne institucije, pokopališča, bolnišnice, domovi za upokojence, igrišča za golf.
- **Javne nepremičnine:** avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole ter številne druge nepremičnine, ki so namenjene javni uporabi.

## 2.3. Pravni viri nepremičninskega prava

Tako kot lastninski režim se tudi promet z nepremičninami se dotika različnih pravnih področij, zato je razumljivo, da ni enotno urejen v enem samem predpisu. Danes lahko štejemo za najpomembnejše pravne vire, ki v republiki Sloveniji urejajo področje prometa z nepremičninami, naslednje predpise: Zakon o temeljnih lastninskih razmerjih (ZTLR – Uradni list SFRJ, št. 6/80); Zakon o obligacijskih razmerjih (ZOR - Uradni list SFRJ, št. 29/78); Zakon o zemljiški knjigi (ZZK – Uradni list RS, št. 33/95); Zakon o nepravdnem postopku (ZNP – Uradni list SRS, št. 30/86).

Navedeni zakoni so generalni in veljajo za celotno nepremičninsko področje, razen v primerih, ko specialni predpisi določajo drugače. Poleg splošnih predpisov je potrebno izpostaviti posebno ureditev, ki velja za posamezne vrste nepremičnin. Ta velja na področju stavbnih zemljišč, kmetijskih zemljišč in gozdov, vendar gre pri tem le za uvajanje nekaterih posebnih mehanizmov (npr. predkupne pravice), ki bistveno ne posegajo v splošna pravila prometnosti nepremičnin. Bistveni specialni predpisi pa so: Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ – Uradni list RS, št. 59/96); Zakon o gozdovih (ZG – Uradni list RS, št. 30/93); Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ Uradni list RS, št. 44/97); Stanovanjski zakon (SZ – Uradni list RS, št. 18/91, št. 9/94, št. 21/94). Poleg specialnih predpisov pa na promet z nepremičninami vplivajo še številni drugi predpisi kot npr. Zakon o varstvu okolja, Zakon o zemljiškem katastru.

## 2.4. Prodajna pogodba o nepremičnini

### 2.4.1. Pojem pogodbe, ara

Prodajna pogodba je pogodba, s katero se prodajalec zavezuje, da bo stvar, ki je predmet pogodbe, izročil kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico na tej stvari. Kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino. S sklenitvijo prodajne pogodbe o nepremičnini nastanejo naslednje obveznosti (pravice) pogodbenih strank (Škof, 2000, str. 12):

- obveznost prodajalca izročiti nepremičnino kupcu tako, da bo ta na njej pridobil lastninsko pravico in istočasno pravica kupca zahtevati izročitev nepremičnine;
- obveznost kupca plačati kupnino in sočasna pravica prodajalca zahtevati plačilo cene.

Pogodba je sklenjena, ko se stranki sporazumeta o njenih bistvenih sestavinah. Kadar zakon za sklenitev pogodbe določa pisno obliko, je pogodba sklenjena, ko stranki podpišeta listino, ki vsebuje zapis njunega dogovora – pogodbe. Kadar se stranki v zvezi s pogodbo o prodaji nepremičnine dogovorita za aró, je pogodba sklenjena, ko sta izpolnjena oba pogoja: stranki sta podpisali listino z vsebino pogodbe (prodajno pogodbo) in kupec je prodajalcu izročil aró. *Ara* je inštrument utrditve pogodbene obveznosti – torej obveznosti kupca plačati kupnino in obveznost prodajalca izročiti kupcu prodano stvar. *Ara* se praviloma šteje v kupnino.

#### **2.4.2. Sestavine prodajne pogodbe**

Glavni sestavini prodajne pogodbe sta: *predmet pogodbe*, to je nepremičnina in *cena* (kupnina). Ta dva elementa sta za sklenitev pogodbe nujna. Stranki se morata o teh dveh elementih dogovoriti.

Vendar je potrebno poudariti, da se stranki izrecno dogovorita tudi o rokih plačila kupnine, roku izročitve posesti nepremičnine, trenutku, ko kupec na prodani nepremičnini pridobi lastninsko pravico.

Kupec je zavezan plačati pogodbeno ceno ali kupnino, ki je predmet pogodbe. Pogosto se cena določa z uporabo valutne klavzule. V takšnem primeru se morata stranki dogovoriti tudi za uporabo tečaja, po katerem bosta opravila preračun v tolarje (npr. po srednjem tečaju Banke Slovenije) in na kateri dan se bo opravil preračun (na dan plačila posameznega obroka kupnine). Če sta se stranki dogovorili za valutno klavzulo, morata v pogodbi zapisati tudi tolarško ceno (po tečaju na dan sklenitve pogodbe). Ta cena je namreč podlaga (osnova) za odmero davka, notarskih stroškov in takse za vpis v zemljiško knjigo.

Če kupec zamudi s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine, ima prodajalec pravico zahtevati tudi plačilo zamudnih obresti. To je njegova z zakonom zajamčena pravica.

#### **2.4.3. Izročitev posesti in prenos lastninske pravice**

Izročitev nepremičnine in prenos lastninske pravice sta dve pravni dejanji, za kateri ni nujno, da se opravita hkrati. Z izročitvijo nepremičnine prodajalec kupcu omogoči posest in uporabo nepremičnine. Priporočljivo je, da kupec in prodajalec ob izročitvi nepremičnine sestavita *primopredajni zapisnik*, ki obsega: datum izročitve in prevzema (primopredaje); osebe, ki so bile navzoče pri primopredaji; morebitne ugotovitve napak; morebitna kupčeva izjava o pridržanju pravice do pogodbene kazni; popis števecv (za elektriko, plin, vodo) zaradi jasne razmejitve med stroški, ki jih nosi prodajalec, in tistimi, ki že bremenijo kupca.

Prodajna pogodba je samo pravni temelj za pridobitev lastninske pravice. Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini je poleg veljavne prodajne pogodbe potreben tudi pridobitni način – *vpis v zemljiško knjigo*. Šele takrat kupec pridobi lastninsko pravico. Da bi kupec lahko dosegel vpis v zemljiško knjigo, mu mora prodajalec izročiti listino, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v korist kupca v zemljiški knjigi. Takšna lista je prodajna pogodba, na kateri

je podpis prodajalca notarsko overjen. Notar pa prodajalčevega podpisa ne bo overil, dokler prodajalec ne predloži dokaza o plačilu prometnega davka. Kadar nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, bo kupec lahko dosegel vpis lastninske pravice, če mu bo prodajalec izročil listino (pogodbo), na podlagi katere je sam pridobil lastninsko pravico.

### **3. DAVČNA UREDITEV NEPREMIČNIN V DRŽAVAH EVROPSKE UNIJE**

Za lažje razumevanje in primerjavo usklajenosti slovenske nepremičninske zakonodaje s pravnim redom Evropske unije bom v nadaljevanju najprej na kratko navedla nekaj dejstev o sami Evropski uniji, kakšna je njihova nepremičninska zakonodaja in kakšne so določbe VI. direktive, na kateri temelji Zakon o davku na dodano vrednost.

#### **3.1. Evropska unija**

Evropska gospodarska skupnost (EGS) je bila ustanovljena leta 1957 z namenom vzpostavitve enotnega gospodarskega trga, kjer bodo carine in kvote med državami članicami postopno ukinjene. Prve članice EGS so bile Belgija, Francija, Italija, Luksemburg, Nizozemska ter Nemčija. V letu 1973 so pristopile še Danska, Irska ter Velika Britanija. Grčija, Portugalska in Španija so postale članice leta 1981.

Evropsko gospodarsko sodelovanje se je okrepilo leta 1985 s projektom enotnega gospodarskega trga, imenovanega Evropska skupnost (EC). Po podpisu maastrichtske pogodbe leta 1992 pa se je evropsko gospodarsko sodelovanje razširilo še na druga področja in v novembru 1993 leta dobilo sedanje ime: **Evropska unija (EU)**. S to pogodbo je bil narejen odločilen korak na poti h gospodarski, denarni in politični uniji.

V letu 1995 se je število članic še povečalo, saj so vstopile še Avstrija, Finska ter Švedska.

Danes ima Evropska unija 15 držav članic, 372 milijonov prebivalcev in skupni trg, na katerem se vsako leto ustvari za več kot šest tisoč milijard dolarjev blaga in storitev. Glavni cilj združevanja članic v Unijo je svobodno gibanje ljudi, blaga, kapitala in storitev. Evropska unija nadaljuje svoj integracijski proces s širjenjem in poglobljanjem.

#### **3.2. Pravo Evropske unije na področju nepremičnin ter določila VI. direktive**

Obdavčenje nepremičnin in stavb je opredeljeno v določilih *Šeste smernice*. Ta določila so precej ohlapna, zato povzročajo državam članicam pri prometu z nepremičninami velike težave. Pravo Evropske unije na področju nepremičnin ni enotno, zato države članice to področje urejajo s svojimi notranjimi zakonodajami, in to tako, da upoštevajo temeljna načela Evropske skupnosti. VI. direktiva Evropske unije pojma nepremičnine in novogradnje sicer ne definira, vendar je iz nje razvidno, da določene zadeve veljajo za nepremičnine, zlasti za zemljišča in zgradbe, ki stojijo na njem oziroma so pod njo.

Tudi večina držav članic Evropske unije v Zakonu o davku na dodano vrednost termina nepremičnine ne definira, zato običajno izhajajo iz opredelitve, ki je navedena v civilnem zakoniku. Mislim, da bo marsikatera neskladnost med članicami odpravljena, ko bodo imele vse

natančno opredeljen pojem nepremičnine. V zakonu o davku na dodano vrednost bi bilo torej potrebno natančno opredeliti, kaj je nepremičnina, zgradba, novogradnja ter zazidljivo zemljišče. Ker menim, da so določila VI. direktive pomembna, si jih v nadaljevanju oglejmo.

Države EU so skoraj v celoti poenotile sistem in politiko davka na dodano vrednost. Kot sem že omenila, veljajo za najpomembnejše predpise s področja davka na dodano vrednost smernice EU, ki so pravno obvezne za države članice. Države, ki se želijo priključiti Evropski uniji, morajo določila smernic upoštevati v svojih predpisih.

Ker je obdavčevanje zgradb in nepremičnin z davkom na dodano vrednost nekoliko bolj zapleteno področje obdavčevanja, ga bom v nadaljevanju obširneje opisala.

### **3.3. Obdavčitev nepremičnin z davkom na dodano vrednost**

Glavni cilj VI. direktive je usklajevanje različnih sistemov davka na dodano vrednost. Smernica ureja vse elemente davka na dodano vrednost: opredelitev davčnega zavezanca, predmet obdavčenja, kraj opravljenega prometa, davčno osnovo, davčno stopnjo ter oprostitve.

V vseh državah je davčni zavezanec usklajen z določili VI. direktive. To je oseba, ki oddaja oziroma izkorišča stvarne pravice na nepremičnine v smislu pridobivanja dohodka. V Belgiji, Danski, Finski, Franciji, Luksemburgu, Portugalski, Španiji je davčni zavezanec ena oseba. V Avstriji, na Danskem, Finskem, v Nemčiji, na Irskem, Nizozemskem ter v Veliki Britaniji pa sta lahko kot davčni zavezanec dve ali več oseb. Za osebe javnega prava velja, da se njihov status od države do države razlikuje.

Obdavčeni prenoski so tisti, ki se nanašajo na dobavo blaga in storitev. Vse države Evropske unije razen Velike Britanije in Irske pojmujejo dobavo blaga kot prenos oziroma pridobitev lastninske pravice ter ekonomskega lastništva. Pri obdavčitvi gradnje, obnove in vzdrževanja je med državami značilna skorajšnja harmonizacija obdavčitve. Vse evropske države namreč storitve gradnje, obnove in vzdrževanja obdavčujejo z davkom na dodano vrednost. Glavne razlike med državami izhajajo le iz opredelitve, ali gre za dobavo blaga ali dobavo storitve. Za harmonizacijo sistema bi bila najbolj prikladna opredelitev, da gre le za storitve.

Pri prometu z nepremičninami moramo paziti na razliko med prodajo oziroma nakupom novozgrajenih zgradb, starih zgradb ter prodajo zazidljivega zemljišča ter preostalega zemljišča.

**V EU so najbolj običajni prenoski premoženja, ki vplivajo na davek na dodano vrednost naslednji: prodaja stanovanjskih objektov pred prvo uporabo, prodaja poslovnih zgradb oziroma prostorov ter prodaja zazidljivega zemljišča.**

Pri prodaji nepremičnine se za kraj nastanka davčne obveznosti šteje kraj, kjer nepremičnina leži. Enako velja za storitve, ki so povezane s temi nepremičninami. Ob prodaji nepremičnin in ob storitvah, povezanih z nepremičninami, pa se pojavljajo tudi razni problemi, npr. pogostejši pojav različnih konceptov storitev po posameznih državah. Eden izmed problemov predstavljajo tudi taka podjetja držav članic, ki opravljajo promet blaga in storitev v drugi državi članici. S tem pa je povezan tudi problem, s katerimi se srečujejo davčni organi, in sicer, ko morajo ti omogočiti registracijo tovrstnih podjetij.

Davčno osnovo pri prodaji predstavlja celotni znesek, ki ga kupec plača prodajalcu. V davčno osnovo so vključene tudi subvencije in prispevki drugih, ki so dobljeni v zvezi z nakupom. V primeru stanovanjskih zgradb in ob lastni gradnji je davčna osnova tržna vrednost podobne nepremičnine (Belgija). Pod tržno vrednostjo razumemo vrednost, ki bi jo bilo na trgu mogoče doseči v času prodaje. Davčna osnova so lahko tudi stroški, ki so povezani z njeno nabavo (Danska, Grčija, Francija, Irska, Švedska in Velika Britanija), ali pa obstaja tudi kakšno drugo merilo. Mislim, da je najboljša osnova tista, ki temelji na ceni, ki jo kupec plača prodajalcu. V primeru novogradnje ter prodaje zazidljivega zemljišča osnova lahko temelji na stroških, ki so povezani z njeno nabavo in dejansko izgradnjo.

Glede na šesto direktivo naj bi davek plačal prodajalec nepremičnine. Med prodajalcem in kupcem je možen konsenz glede plačila davka. Tako kupec lahko poravna del davka ali celotni davek.

Najem in dajanje v najem velja, naj bi bili tisti dve področji, ki bi bili oproščeni plačila davka na dodano vrednost. Mislim, da bi bilo bolje, da se tudi najem stanovanjskih prostorov ne obdavči, saj to s seboj prinese kar nekaj problemov. Zvišajo se namreč administrativni stroški plačila davka ter poviša se najemna cena stanovanjskega prostora. Primerno pa se zdi, da so poslovni prostori obdavčeni z davkom na dodano vrednost.

Področje oprostitev je tisto področje, kjer je dosežen minimalen konsenz glede obdavčitve z davkom na dodano vrednost. Ta se ne plačuje na stanovanjske prostore, ki jih uporablja lastnik. Zato je v večini evropskih držav z vidika DDV-ja ugodneje postati lastnik nepremičnine v primerjavi z najemom nepremičnine. Običajno je, da so stanovanjski prostori v EU neobdavčeni. Ne glede na to, večina držav obdavčuje promet novo zgrajenih zgradb. Tiste države EU, za katere velja oprostitev plačila DDV-ja, so uvedle poseben davek na promet nepremičnin ter podobne davke oziroma takse.

Pri prodaji in nakupu nepremičnine se srečujemo s pojmom zgradbe. Evropska unija ima opredeljeno, kako naj bi se zgradbe pri prometu obdavčile (Andersen, 2001, str. 5):

- **stanovanjske zgradbe za bivanje:** tu velja priporočilo, da bi se vsaka zgradba pred prvo uporabo obdavčila z davkom na dodano vrednost;
- **novi zgrajene poslovne zgradbe** naj bi bile obdavčene pred vsako prvo prodajo ter vsako prodajo znotraj obdobja *X* let (od prvega nakupa in prodaje);
- **stare poslovne zgradbe:** sem sodijo vse stavbe, ki niso nove, niso obdavčene z davkom na dodano vrednost.

Za prodajo zemljišča velja, da naj ne bi bilo obdavčeno. Prodaja zazidljivega zemljišča naj se obdavči, saj je njegova tržna vrednost precej višja od vrednosti nezazidljivega zemljišča. Problem, ki se tu pojavlja, je, da nekatere države natančno ne določijo pojma zazidljivo zemljišče. Za večjo harmonizacijo sistema morajo vse države določiti, kaj zazidljivo zemljišče dejansko je.

Torej, v Evropski uniji veljajo dokaj enotni predpisi glede bistvenih elementov davka na dodano vrednost, kot so davčni zavezanci, predmet obdavčitve, kraj obdavčitve. Razlike pri obdavčevanju izhajajo predvsem iz različnih opredelitev pojmov v nacionalnih zakonodajah, iz določanja višine davčnih stopenj ter iz obsega oprostitev.

V splošnem je Evropska unija določila, da imajo države članice lahko največ tri stopnje davka na dodano vrednost. Veljata dve znižani stopnji, od katerih je lahko ena manjša od 5 %, druga pa mora znašati najmanj 5 %. Minimalna splošna stopnja je določena v višini 15 % (Šircelj, 1996, str. 74).

Nekatere države imajo po določenih socialne politike znižane stopnje za dobavo, gradnjo, obnovo in vzdrževanje zgradb. Zlasti je opazna znižana stopnja na neprofitna oziroma socialna stanovanja. Ob vsem tem se poraja vprašanje, v kolikšni meri je znižana stopnja na prodajo, gradnjo, obnovo kot del socialne politike res najboljša alternativa za podporo nizkim dohodkom. Mogoče bi bila direktna pomoč od države veliko bolj dobrodošla. Države morajo pri znižanju davčne stopnje natančno opredeliti koncept socialne politike.

Zaradi lažjega pregleda nad obdavčitvijo prenosov nepremičnin s strani davka na dodano vrednost navajam stopnje davka na dodano vrednost po posameznih državah članicah Evropske unije.

**Tabela 1:** Stopnje DDV-ja v državah članicah Evropske unije (v %), na dan 01.05.1999

Država članica	Zelo znižana stopnja	Znižana stopnja	Osnovna stopnja
Belgija	1	6	21
<b>Danska</b>	-	-	<b>25</b>
Nemčija	-	7	16
Grčija	4	8	18
Španija	4	7	16
Francija	2,1	5,5	20,6
Irska	4	12,5	21
Italija	4	10	20
Luksemburg	3	6	15
Nizozemska	-	6	17,5
Avstrija	-	10/12	20
Portugalska	-	5/12	17
Finska	-	8/17	22
Švedska	-	6/12	25
Velika Britanija	0	5	17,5

**Vir:** Tax policy in the European Union, str. 13.

Iz tabele lahko vidimo, da le ena država (Danska) obdavčuje promet blaga in storitev z eno samo davčno stopnjo (25 %).

### 3.4. Obdavčitev nepremičnin z ostalimi davki

V vseh državah članicah Evropske unije so nepremičninske transakcije, ki niso obdavčene z davkom na dodano vrednost, predmet obdavčenja z enim ali večimi od sledečih davkov (Andersen, 2001, str. 22):

- **davek na promet nepremičnin** (angl. Real Estate Transfer Tax),

- **upravna taksa** (angl. Stamp Duty),
- **registrski davek** (angl. Registration taxes),
- **podobni davki** (angl. Similar taxes).

Izbira in dejanska odmera davka se razlikuje od države do države. Davek na promet nepremičnin naj bi po določitih EU plačal prodajalec. Vendar pa je pet držav članic (Finska, Grčija, Nizozemska, Portugalska, Španija) vpeljalo t. i. obratni mehanizem, kjer je kupec nepremičnine zavezanec za plačilo davka. Včasih lahko pride do dvojnega obdavčenja, in sicer v primeru, če je prenos po zakonu obdavčen tudi z davkom na dodano vrednost.

V nadaljevanju si oglejmo, kako države Evropske unije obdavčujejo prodajo zazidljivih zemljišč, novih in starih stavb z davkom na dodano vrednost ter z ostalimi davki.

### 3.5. Obdavčitev nepremičnin po posameznih državah Evropske unije

Glavni namen pregleda po državah članicah je, da dobimo kratek opis oziroma opis nacionalnih davčnih sistemov uporabljenih v nepremičninskem sektorju. Nacionalni sistemi držav članic EU so opisani v naslednjih sklopih. Večino podatkov po posameznih državah je povzeta po angleški literaturi, ki sem jo dobila na svetovnem spletu (Andersen: Study on the application of the Value Added Tax to the property sector, 2001).

Država	Vstop v EU	Država	Vstop v EU
Avstrija	1995	Luksemburg	1957
Belgija	1957	Nemčija	1957
Danska	1973	Nizozemska	1957
Finska	1995	Portugalska	1986
Francija	1957	Španija	1986
Grčija	1981	Švedska	1995
Irska	1973	Velika Britanija	1973
Italija	1957		

Vir: Andersen, 2001, str. 23.

#### 3.5.1. Avstrija

Avstrijski zakon v davku na dodano vrednost pojma nepremičnine ne definira, pač pa je ta opredeljen v avstrijskem civilnem zakoniku. Natančnih definicij nepremičnin po vseh državah ne bom navajala, saj so si med seboj bolj ali manj podobne.

Zavezanci za **davek na dodano vrednost** (*»Umsatzsteuer«*) so tisti posamezniki in podjetja, katerih dohodki iz gospodarske oziroma profesionalne dejavnosti presegajo 300.000 avstrijskih šilingov na leto. Na splošno za pridobivanje nepremičnin davka na dodano vrednost ni potrebno plačevati. Plačuje se le na izdatke, ki so povezani z gradnjo in izboljšavami nepremičnin. Stopnja davka se odmeri po znižani 10 % ali osnovni 20 % stopnji. Prodaja oziroma nakup nepremičnin se v glavnem obdavčuje s posebnim davkom na promet nepremičnin. To velja tako za novozgrajene objekte, za prodajo zazidljivega zemljišča kot tudi za ves nadaljnji promet z nepremičninami.

Glede najema in dajanja v najem velja, da najem ni obdavčen z davkom na dodano vrednost, vendar tudi tu obstajajo izjeme, ki kršijo splošno pravilo. Z 20 % DDV-jem so obdavčeni naslednji najemi: najem namestitvenih zmogljivosti, strojne opreme podjetja, hotelskih zmogljivosti, parkirnega prostora ter prostora za kampiranje.

Poleg davka na dodano vrednost obstajajo še tri vrste davkov, s katerimi se obdavčuje prenos nepremičnin. Ti davki so: davek na promet nepremičnin, upravna taksa ter davek na dobiček od prodaje nepremičnine. **Davek na promet nepremičnin** (*»Grunderwerbsteuer«*) se odmeri pri prodaji in nakupu nepremičnine. Odmeri se za zemljišče, zgradbe, če so del zemljišča, ter za prenos ekonomskega lastništva. Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine, davčna stopnja znaša **3,5 %**. Tiste nepremičnine, ki so izvzete iz plačila tega davka, pa so obdavčene z davkom na dodano vrednost.

Najemne pogodbe nepremičnin so predmet obdavčenja z **upravno takso** (*»Gebuhrengesetz«*), vendar je le pisna najemna pogodba temelj za obdavčitev. Odmeri se po **1 %** stopnji.

**Dobiček iz kapitala pri prodaji** nepremičnine se izračuna tako, da se od iztržka (dohodka) odšteje knjižna vrednost nepremičnine (nabavna vrednost + stroški gradnje – amortizacija). Davek se odmeri na realiziran dobiček ( $\pi$ ) po davčni stopnji **34 %**. Vendar pa je dobiček obdavčljiv le, če se nepremičnina prodaja v roku pet oziroma deset let od dneva nakupa. Po preteku desetih let so dobički prosti obdavčitve.

Na koncu pa si oglejmo, kako je v Avstriji urejen nakup nepremičnin za tujce oziroma državljane članic Evropske unije. Avstrija je ena izmed redkih držav, ki ima na tem področju nekaj omejitev. Predvsem je potrebno dobiti različna lokalna dovoljenja, omejitve prav tako veljajo v nekaterih pokrajinah ali področjih. Avstrija bo morala na tem področju spremeniti zakonodajo, ki bo enako obravnavala tako avstrijske državljane kot ostale državljane članic Evropske unije.

### 3.5.2. Belgija

Tako kot večina članic EU tudi belgijska zakonodaja opredeljuje nepremičnine le v civilnem zakoniku. Nepremičnine so blago, ki je po naravi nepremično. Sem spadajo zemljišče in zgradbe, ki stojijo na zemljišču. Zakon o davku na dodano vrednost pojma nepremičnine in pojma zazidljivo zemljišče ne opredeljuje.

Po **davku na dodano vrednost** (*»Belasting over de toegevoegde waarde«*) so nepremičnine blago, zato so obdavčene po davku na dodano vrednost. Vsekakor pa je potrebno ločiti med zemljiščem na eni strani in zgradbami na drugi. Prodaja zazidljivega zemljišča je po zakonu oproščena plačila davka na dodano vrednost. Prodaja novozgrajenih objektov in prodaja starih zgradb pa sta usklajeni z določili iz šeste direktive. Tako so novogradnje obdavčene z **21 %** DDV-jem, medtem ko za vse nadaljnje prodaje starih zgradb velja oprostitev plačila DDV-ja. Med novogradnje se prištevajo vse zgradbe, ki so stare manj kot dve leti. Belgijski zakon pod novogradnje ne vključuje samo novozgrajenih objektov, saj se sem prištevajo še obnovljeni stari objekti. Obnova pa mora posegati v temeljne elemente zgradbe oziroma stroški popravila morajo znašati vsaj 60 % prodajne vrednosti zgradbe. Pri določanju davčne osnove novogradnje naj ta ne bi bila nižja od tržne vrednosti podobne nepremičnine na trgu. Zavezanec za plačilo davka je prodajalec nepremičnine.



V Belgiji sta najem in dajanje v najem oproščena plačila davka na dodano vrednost. To ne velja za gradbena dela, ki jih zakon uvršča med storitve. Gradbene storitve, kot so obnova, popravila ter vzdrževanje nepremičnine, so v glavnem obdavčene po osnovni 21 % davčni stopnji. Za nekatere storitve sta uporabni znižani stopnji davka. Po stopnji 12 % so obdavčene storitve graditve, obnove in vzdrževanja manjših stanovanjskih prostorov ter neprofitnih stanovanj. Za dela na posebnih objektih za bivanje in življenje invalidov ter na starih bivalnih objektih pa je uporabljena 6 % davčna stopnja.

Ostali prenosi, ki ne zapadejo pod DDV so obdavčeni z **registrskim davkom** (*»Registrierterecht«*). Registrski davek je proporcionalen indirektni davek, ki se doda pri določenih prenosi, za pridobitev registracijskega dokumenta oziroma vknjižbe. Dejanski stroški davka so breme kupca. V glavnem so skoraj vsi prenosi obdavčeni s tem davkom (prodaja, najem, odplačna pridobitev lastninske pravice). V primeru, da je prenos obdavčen z davkom na dodano vrednost, se registrski davek odmeri v fiksni višini 1000 BEF. V ostalih primerih se za določanje davčne osnove uporabljajo posebna pravila, davek se odmeri po naslednjih stopnjah:

	<b>Davčna stopnja</b>
1. odplačni prenos lastninske pravice	12,5 %
2. užitek	12,5 %
3. pravica uporabe	12,5 %
4. najem, gradbena pravica, dolgoročni najem	0,2 %
5. prodaja manjših stanovanjskih objektov ter socialnih stanovanj	6 %

**Dobiček iz kapitala**, realiziran ob prodaji nepremičnine, se obdavči po standardni stopnji, ki znaša **40 %**.

V Belgiji spoštujejo določila VI. direktive, ki tujcem omogoča nakup nepremičnim brez omejitev.

### **3.5.3. Danska**

Danska je dežela, ki ima zelo visok življenjski standard in nizko brezposelnost. Vsakodnevno potrebni izdelki in oblačila so cenovno pod evropskim povprečjem, kar velja tudi za cene nepremičnin. Ostali luksuzni izdelki so zaradi visoke 25 % stopnje davka na dodano vrednost izredno dragi. Danska je izmed držav članic Evropske unije edina, ki uporablja eno samo stopnjo davka na dodano vrednost.

Natančna definicija nepremičnine je opredeljena v civilnem zakoniku. Prodaja in nakup nepremičnine sta oproščena plačila **davka na dodano vrednost** (*»Merværtdiavgiften«*) za celotni promet. Velja za novozgrajene objekte, stare objekte, kot tudi za prodajo zazidljivega zemljišča. Vendar pa so vse storitve, ki so povezane z nepremičninami, obdavčene po **25 %** stopnji. Sem sodi gradnja, obnova ter vzdrževanje objektov.

Najem in dajanje v najem sta prav tako oproščena plačila davka na dodano vrednost, vendar tudi tu kot v večini držav Evropske unije obstajajo nekatere izjeme. Z **25 %** stopnjo so obdavčeni

najemi hotelskih kapacitet, parkirnega prostora ter najem sefa v banki.

Prodaja nepremičnine je obdavčena samo z **upravno takso**, ki se giblje od **0,6 %** do **1,5 %**.

**Dobiček iz kapitala pri prodaji nepremičnine** je neobdavčen, razen v primeru, ko se nepremičnina proda v roku treh let od njenega nakupa. Stopnja obdavčitve je **34 %**.

Tujci se pri nakupu nepremičnin na Danskem srečujejo z nekaterimi omejitvami. Največje omejitve obstajajo, ko ti ob morju kupujejo počitniške hiše. Nakup nepremičnin v manj popularnih delih običajno ne predstavlja bistvenega problema.

### **3.5.4. Finska**

Finska je ena izmed redkih evropskih držav, ki ima v zakonu o davku na dodano vrednost opredeljen pojem nepremičnine. Med nepremičnine uvrščajo zemljišče, zgradbe ter ostale permanentne strukture in njihove glavne dele. Ko je leta 1995 vstopila v EU, je morala glede na določila VI. direktive delno popraviti zakone, ki so se nanašali na obdavčitev nepremičnin.

Davčni zavezanec je vsakdo, ki izkorišča stvarne pravice na nepremičnini. Nekateri nepremičninski prenosi so obdavčeni s standardno **22 %** stopnjo ali pa so **davka na dodano vrednost** (*»Kulutusverot Seka Tulli«*) oproščeni. Za določene primere se uporablja znižana **6 %** stopnja davka na dodano vrednost. Razlika obstaja med dobavo gradbenih storitev in dobavo ostalih nepremičnin. Storitve gradnje, obnove, vzdrževanja objektov ter dobava gradbenega materiala so obdavčene z **22 %** DDV-jem. Prodaja novozgrajenega objekta, zazidljivega zemljišča ter vsaka nadaljnja prodaja zgradbe je davka oproščena.

Najem, ki je prav tako neobdavčen, je usklajen z direktivo v šesti smernici EU. Kot povsod tudi v tej državi obstajajo izjeme, kjer še pride do obdavčitve z davkom na dodano vrednost. Gre predvsem za najem strojne opreme, parkirnega prostora.

Tiste prodaje oziroma nakupi, ki niso obdavčeni z davkom na dodano vrednost, zapadejo pod **davek na promet nepremičnin** (*»Varainsiirtovero«*). Z njim je obdavčena odplačna pridobitev lastninske pravice na nepremičnini (zemljišče, zgradba) ter različni prenosi stvarnih pravic (pravica do uporabe zemljišča). Davek se odmeri po **4 %** stopnji glede na ocenjeno vrednost nepremičnine. Zavezanec za plačilo davka je *kupec* nepremičnine. Davka so oproščeni nakupi s strani državnih ustanov ter različne združitve in razdružitve podjetij.

Realizirani **dobički**, doseženi s **prodajo nepremičnine**, so obdavčeni s **29 %** stopnjo. Dobiček dobimo tako, da od pridobitvenega donosa odštejemo pridobitvene stroške. Posameznikom se lahko stopnja zniža na **20 %**. Kadar je nepremičnina v lasti več kot deset let, je minimalno znižanje **50 %**.

Finska spoštuje določila Evropske unije in nima nikakršnih omejitev za nakup nepremičnin za tujce.

### **3.5.5. Francija**

Francija v zakonu o davku na dodano vrednost pojma nepremičnine ne določa, zato njena

opredelitev izhaja iz civilnega zakonika. Nepremičnine zajemajo zemljišča in zgradbe ter vse pravice povezane z njimi, obenem pa še vse nepremičnine, določene z zakonom.

Davčni zavezanec je vsakdo, ki izkorišča stvarne pravice na nepremičnini z namenom pridobivanja prihodka. Velja, da so nekateri nakupi in prodaje nepremičnin oproščeni plačila **davka na dodano vrednost** (»**Taxe sur la valeur ajoutée**«). Pod določenimi pogoji pa nekateri prenosi postanejo predmet obdavčenja z **20,6 %** DDV-jem. Sem spadajo prenosi novozgrajenih objektov, storitve gradnje, obnove, vzdrževanja objekta ter prodaje zazidljivega zemljišča (angl. building land). Francija je ena izmed redkih držav, ki ima obdavčeno tudi zazidljivo zemljišče.

Pri novogradnjah je samo prvi prenos predmet obdavčitve, vendar le, če se prodaja realizira v petih letih od dejanske izgradnje objekta. Med novogradnje uvrščamo tudi zgradbe, ki so obnovljene do temeljev. Za vse nadaljnje prenose velja oprostitev plačila DDV-ja. Pri določanju davčne osnove je vsekakor bolj uporabna stroškovna cena (to so stroški povezani z njeno nabavo) kot pa prodajna cena nepremičnine. Menijo, da tržna cena nepremičnine ne more biti nikdar nižja od stroškovne cene.

Najem in dajanje v najem Francija uvršča pod dobavo storitve. Te so po določilih Evropske unije neobdavčene, razen nekaterih izjem, ki veljajo v skoraj vseh državah članicah. Po standardni stopnji je obdavčen najem pisarniških prostorov, obdavčene pa so tudi hotelske namestitve.

Francozi se pri prenosu srečujejo tudi z **registrskim davkom** (»**Droits d'Enregistrement**«) oziroma davkom na vknjižbo. Davek se odmeri pri odplačnem prenosu lastninske pravice, pri različnih najemih ter prenosih stvarnih pravic. Davčno osnovo predstavlja navedena vrednost v dokumentu ali pa tržna vrednost nepremičnine, če je ta višja. V primeru, da dokumenta ni, se za osnovo vzame ocenjena vrednost nepremičnine. Prenos se obdavči na štirih stopnjah:

- **okrožje:** stopnja obdavčitve je odvisna od narave nepremičnine in kraja, kjer leži, povprečna stopnja znaša **15,4 %**;
- **mesto:** po stopnji **1,2 %**;
- **regija:** po stopnji **1,6 %**;
- **država:** po stopnji **2,5 %** na davek, odmerjen na stopnji okrožja;

Če je prenos že obdavčen z davkom na dodano vrednost se uporabi znižana **0,6 %** stopnja. Kot povsod tudi tu obstajajo institucije, ki so deležne raznih oprostitev. To so različne državne institucije ter stanovanjska združenja.

Z **davkom na najem** (»**Droit de Bail**«) se obdavči tisti najem, ki ni predmet obdavčitve z davkom na dodano vrednost. Odmeri se po **2,5 %** stopnji glede na najemno ceno nepremičnine.

**Davek od  $\pi$  iz kapitala** se obračuna pri drugi in vsaki naslednji prodaji nepremičnine, ki ni v lasti več kot dve leti. Stopnja davka znaša **33 %**, čeprav se stopnja procentualno znižuje za vsakim dodatnim letom lastništva.

Država spoštuje načela EU, ki pravijo, da državljani članic ne smejo biti obravnavani drugače kot domači, zato tujci lahko brez kakršnihkoli zapletov kupujejo francoske nepremičnine.

### 3.5.6. Grčija

Grčija ima v zakonu o davku na dodano vrednost nepremičnine opredeljene kot zemljišča, definirane pa so tudi kot glavni deli teh zemljišč (npr. kot zgradbe). Nakupi in prodaje nepremičnin ter ostale transakcije so oproščene plačila **davka na dodano vrednost**, so pa zato obdavčene z davkom na promet nepremičnin. Trenutno so z DDV-jem obdavčena le gradbena dela. Stopnja davka znaša **18 %**. Obdavčena so dela na poslovnih in industrijskih zgradbah (gradnja na novih stavbah, rušenje, popravila, vzdrževanje), na stanovanjskih prostorih, stanovanjih ter stanovanjskih hišah.

Davka na dodano vrednost sta oproščena najem in dajanje v najem. Prav tega davka pa je oproščena tudi prodaja zazidljivega in nezazidljivega zemljišča.

Torej, ker je večina transakcij oproščena plačila DDV-ja, le te zapadejo pod **davek na promet nepremičnin in zemljišča** («Transfer tax on land and property»). Zavezanec za plačilo davka je *kupec* objekta oziroma pridobitelj pravice. Davčno osnovo predstavlja objektivna vrednost («Objective value») objekta. Ta vrednost je določena v posebnih tablicah, in sicer glede na sledeče faktorje: kraj, kjer nepremičnina leži; starost; tip oziroma vrsta nepremičnine. Tablice izdaja grško ministrstvo za finance. Kadar je cena, ki je določena v prodajni pogodbi, višja od objektivne vrednosti, se za davčno osnovo vzame prodajna cena nepremičnine. Davčna stopnja (**9 %**, **11 %**) je odvisna od višine davčne osnove oziroma od same vrednosti dane nepremičnine. Ta davek je potrebno plačati še pred zaključkom nakupa nepremičnine. Za pridobitev lastninske pravice in vknjižbe je namreč potrebno potrdilo o plačilu tega davka.

Dobiček ( $\pi$ ), **realiziran s prodajo nepremičnine**, je obdavčen po stopnji med **10 % do 25 %**. Stopnja je odvisna od same vrednosti in trajanja lastništva nepremičnine.  $\pi$  se ne obdavči, če se njegova poraba nameni za preselitev zavezanca na drugo območje Grčije.

Grčija ima nekaj omejitev za nakup nepremičnin za tujce. Omejitve so vezane na samo varnost na mejah, še zlasti na meji s Turčijo.

### 3.5.7. Irska

Irska je ena izmed štirih držav (Finska, Španija, Grčija, Irska), ki ima nepremičnino opredeljeno v Zakonu o davku na dodano vrednost. V Zakonu o davku na dodano vrednost je zapisano, da je nepremičnina tako zemljišče, ki vsebuje gospodarska poslopja in posestva ter njegove ostale dele. Vsi ti pojmi se nanašajo na zemljišče in pravice, ki izhajajo iz njih.

Na Irskem obstaja pravilo, ki določa, katere stavbe zapadejo pod **davek na dodano vrednost**. To so predvsem nepremičnine (zgradbe), ki so bile delno ali v celoti zgrajene po 01.11.1972. Merilo se poleg gradnje nanaša tudi na razvoj, dozidavo in vzdrževanje objekta. Trenutno uporabna stopnja davka na dodano vrednost za naštetu je 12,5 %, ki je znižana stopnja. Za ves nadaljnji promet z nepremičninami velja oprostitev davka.

Obdavčitev najema in dajanja v najem je pogojena s časovno komponento. Najem nepremičnine za daljše časovno obdobje (nad deset let), je obdavčen z davkom na dodano vrednost po stopnji 12,5 %. Vse nepremičnine, dane v najem ali vzete v najem za manj kot deset let, pa so DDV-ja oproščene.

Za dokumente, s katerimi se urejajo prenosi nepremičnin, se plača **upravna taksa** (*»Stamp duty«*). Davek je transakcijski in ga plača kupec nepremičnine. Splošno uporabna stopnja pri prodaji znaša **6 %**. Novozgrajeni stanovanjski objekti so plačila upravne takse oproščeni. Stopnja pri rabljenih stanovanjskih objektih se lahko poveča na **9 %**. Višino upravne takse determinira tudi sama narava transakcije. Kot že povedano, se nakup nepremičnine obdavči s 6 % stopnjo glede na ocenjeno vrednost nepremičnine. Davčno osnovo predstavlja tržna vrednost nepremičnine. V primeru najema pa obstaja posebna metoda kalkuliranja takse. Ker upravna taksa predstavlja pomemben delež stroškov pri prodaji, so dobrodošli vsi koraki za njeno znižanje. Obstajata dve olajšavi, in sicer: znižana stopnja za medsebojno povezane stranke ter olajšava za prenos kmetijskega zemljišča mladim kmetom.

**Davek na  $\pi$  iz kapitala** pri prodaji nepremičnine se odmeri po **20 %** stopnji. V primeru, da je predmet prodaje stanovanje zavezanca ali njegovih vzdrževanih družinskih članov, promet pod navedeni davek ne zapade.

Irska se drži določil Evropske unije, zato ni uvedla nobenih prepovedi oziroma pogojev za tujce, ki bi na njihovem ozemlju želeli kupiti nepremičnino.

### **3.5.8. Italija**

Italijanska zakonodaja nepremičnine opredeljuje v civilnem zakoniku. Sem spadajo zemlja, voda, zgradbe ter ostale konstrukcije in njeni deli.

Obdavčena oseba je vsakdo, ki uporablja in izkorišča nepremičnine v smislu opravljanja poslovne dejavnosti. Nepremičninske transakcije so v glavnem predmet obdavčitve z **20 % davkom na dodano vrednost** (*»Imposta sul valore aggiunto – IVA «*). To pravilo velja od 01.10.1997. Poleg drugih sta v uporabi predvsem dve znižani stopnji, in sicer: 4 % in 10 %. Velja, da sta prodaja nepremičnine in finančni najem obdavčena z DDV-jem. Zgradbe, ki so namenjene bivanju, so neobdavčene le, če njihova prodaja ni izpeljana preko gradbenega podjetja, investitorja ali nepremičninskega agenta. Prodaja zazidljivega zemljišča je prav tako obdavčena z davkom na dodano vrednost.

Najem je v glavnem oproščen davka na dodano vrednost, razen nekaterih izjem. Torej, neobdavčeni so najemi nezazidljivih zemljišč ter najemi stanovanjskih prostorov. Obdavčeni pa so najemi v hotelih, najemi parkirnih prostorov ter najem sefa.

**Z davkom na promet nepremičnin** (*»Imposta di registro«*) so obdavčeni naslednji prenosi nepremičnin: odplačen prenos lastninske pravice ali ekonomskega lastništva, pridobitev pravice na stvari ter najem in dajanje v najem. Višina davčne stopnje **1 %, 4 %, 8 %, 15 %** je odvisna od narave nepremičnine ter vrste prenosa. Davek torej zajema vse tiste transakcije, ki ne zapadejo pod davek na dodano vrednost. Davčna osnova je tržna vrednost nepremičnine v času nakupa oziroma prodajna cena, če je le-ta višja.

Torej, vse prodaje in najemi, ki so oproščeni davka na dodano vrednost, zapadejo pod davek na promet nepremičnin v določenem odstotku. Nasprotno pa so prodaje in najemi, ki so že obdavčeni z davkom na dodano vrednost, obdavčeni tudi s fiksnim davkom na promet nepremičnin v znesku 250.000 ITL. Nakup nepremičnin za državne ustanove je neobdavčen.

Nekateri prenosi nepremičnin so obdavčeni tudi z **hipotekarnim in katastrskim davkom** (**»Imposte ipotecaria e catastale«**). Tako je obdavčena pridobitev lastninske in stvarne pravice. Davčna osnova je tržna vrednost nepremičnine v času nakupa ali prodajna cena nepremičnine, če je višja. Odmeri se po skupni **3 %** stopnji. Z davkom so obdavčeni tisti prenosi, ki niso obdavčeni z DDV-jem. Če je prodaja obdavčena z DDV-jem, se davek odmeri v fiksnem znesku 500.000 ITL.

**Dobiček**, realiziran **pri prodaji** nepremičnine, se obdavči s stopnjo med nekaj odstotki do **30 %**. Vendar velja, da je  $\pi$  pri prodaji neobdavčen, če zavezanec prodaja svoj glavni bivalni objekt, stanovanje ali hišo.

Tujci lahko kupujejo nepremičnine brez kakršnihkoli omejitev.

### **3.4.9. Luksemburg**

Nepremičnine so na splošno opredeljene v civilnem zakoniku kot zemljišče in kot njegovi permanentni deli (zgradbe, ceste).

Prodaja in nakup nepremičnin sta glavnem oproščena plačila **davka na dodano vrednost**. Vendar se to pravilo ne nanaša na gradbene storitve na podlagi gradbene pogodbe. Storitve gradnje, obnove in vzdrževanja prostorov ter objektov so obdavčena s trenutno veljavno osnovno stopnjo **15 %**. Vzdrževanje stanovanjskih objektov pa se obdavči po znižani 12 % vmesni stopnji. Prodaja zazidljivega in nezazidljivega zemljišča, novozgrajenega objekta ter nadaljnja prodaja vseh ostalih nepremičnin je davka oproščena.

Za najem in dajanje v najem je situacija podobna kot v večini držav članic Evropske unije. Najem in dajanje v najem sta namreč davka na dodano vrednost oproščena, čeprav tudi tu obstajajo izjeme. Najem hotelskih kapacitet, parkirnih prostorov, strojne opreme ter najem sefa je obdavčen po standardni stopnji.

Luksemburške nepremičnine so večinoma obdavčene s sledečimi davki. Z **registrskim davkom** (**»Droits d'Enregistrement«**) se tako obdavčujejo odplačni prenosi. Za nakup nepremičnin in z njimi pridobitev pravic, ki so predmet obdavčenja z davkom na dodano vrednost, se registrski davek odmeri v fiksnem znesku. Za vse nakupe pa se davek odmeri po **6 %** stopnji, ki se kasneje lahko poviša za stopnjo lokalnega in hipotekarnega davka. Davčna osnova je pridobitvena cena, za katero se pričakuje, da naj ne bi bila nižja od tržne cene. Kadar pa je namen nakupa nadaljnja prodaja nepremičnine, se davek zviša in odmeri po 7,2 % stopnji. Najem nepremičnin se z registrskim davkom obdavči po **0,6 %** stopnji.

Za uradne dokumente, s katerimi se izkazuje resničnost prodajne pogodbe, je potrebno plačati t.i. **upravno takso** (**»Droits de timbre«**). Stopnja rangira od 25 do 160 LUF glede na velikost oziroma vrednost pogodbe.

Prenosi hipotek so v glavnem predmet **1 % hipotekarnega davka** (**»Droit d'Hypotheques«**), davčno osnovo predstavlja tržna vrednost nepremičnine. Stopnja se zniža na 0,5 % pri nepremičninah, ki ležijo v kmetijskih delih.

**Dobički**, ki nastanejo **s prodajo** nepremičnine, so obdavčeni s **37,5 %** stopnjo. Če prodajalec

plača t.i. lokalni davek ali če prodaja lastno stanovanje oziroma bivalni prostor, se davek na  $\pi$  ne odmeri.

Za nakup nepremičnin ni nikakršnih omejitev za tujce.

### 3.5.10. Nemčija

Nemčija za opredelitev pojma nepremičnine izhaja iz civilnega zakonika. Nepremičnine so del zemeljskega površja, sestavljene so iz glavnih in integralnih delov. Nepremičnine so tudi posestva ter različne vrste lastništva.

Davčni zavezanec je vsaka oseba, ki oddaja oziroma izkorišča stvarne pravice na nepremičnini z namenom pridobivanja dohodka. Davčna osnova pri prodaji je ocenjena vrednost nepremičnine. Glavno pravilo je, da sta prodaja in nakup nepremičnine oproščena plačila **davka na dodano vrednost** («**Mehrwertsteuer**»). Prav tako ni nobene razlike med prodajo zazidljivega in nezazidljivega zemljišča, ki sta prav tako neobdavčena. Davek na dodano vrednost se zaračuna v naslednjih primerih: po stopnji **16 %** je obdavčena storitev gradnje, obnove ter vzdrževanja prostorov, hiš.

Najem in dajanje v najem sta prav tako oproščena plačila DDV-ja, vendar tudi tu obstajajo izjeme, ki kršijo pravilo. Nekateri najemi so tako obdavčeni po standardni stopnji 16 %, ti najemi so naslednji: najem strojne opreme, hotelskih kapacitet za manj kot šest mesecev, najem parkirnega prostora.

Z **davkom na promet nepremičnin** («**Grunderwerbsteuer**») se obdavčujejo vsi notranji odplačni prenosi nepremičnin, ki so locirane v Nemčiji. Prav tako ta davek pokriva prenose oziroma prodajo delnic v podjetju ter prenose kapitala. Odmerjen je po stopnji **3,5 %**, davčno osnovo pa predstavlja ocenjena vrednost nepremičnine. Obdavčuje vse tiste prenose oziroma nakupe nepremičnin, ki niso predmet obdavčitve z davkom na dodano vrednost. Tudi pri tem davku obstajajo oprostitve za nekatere prenose. Glavne oprostitve so: neodplačen prenos oziroma pridobitev nepremičnine z dedovanjem, delitev pokojnikovega premoženja med dediče ter pridobitev nepremičnine od partnerja in bližnjega sorodnika (linearno sorodstvo).

Stopnja **davka na  $\pi$  iz kapitala** pri prodaji nepremičnin je enaka stopnji na  $\pi$  pravnih oseb in znaša **45 %**. Realiziran dobiček pri prodaji se obdavči le, če se nepremičnina prodaja v manj kot dveh letih od njenega nakupa.

Tujci lahko v Nemčiji nepremičnine nakupujejo brez omejitev.

### 3.4.11. Nizozemska

V zakonu o davku na dodano vrednost nepremičnina ni opredeljena. Zato določitev izhaja iz civilnega zakonika, ki pravi, da so nepremičnine zemljišča, neizčrpani viri ter zgradbe, ki so pritrjene na zemljišče.

Glavno pravilo obdavčenja nepremičnin je, da so prodaja in nakup nepremičnine ter prodaja nezazidljivega zemljišča neobdavčena z **davkom na dodano vrednost** («**Omzetbelasting**»).

Izjema tega pravila je, da so novozgrajeni objekti ter prodaja zazidljivega zemljišča obdavčeni z davkom na dodano vrednost. Stopnja obdavčitve znaša **17,5 %**. Novogradnja je vsak tak objekt, katerega prodaja se izpelje v manj kot dveh letih od izgradnje. Zazidljivo zemljišče je po zakonodaji izboljšano zemljišče, na katerem so bila že izpeljana dela in je že postavljena infrastruktura.

Najem nepremičnine je oproščen plačila davka na dodano vrednost. Obdavčeni so samo naslednji najemi: najem parkirnega prostora, strojne opreme, hotelskih kapacitet ter sefa. Stopnja davka je standardna.

Nizozemska je zaradi proračunskih razlogov uvedla tudi **davek na promet nepremičnin** (*»Overdrachtsbelasting«*). Obdavčen je vsak odplačen prenos lastninske pravice in ekonomskega lastništva ter pridobitev stvarne pravice. Odmeri se po **6 %** stopnji glede na davčno osnovo, ki je ali tržna ali ocenjena vrednost nepremičnine. Oseba, dolžna plačila davka, je *kupec* nepremičnine. Davek na promet torej cilja na tiste prenose nepremičnin, ki niso predmet obdavčitve z davkom na dodano vrednost. V praksi to pomeni, da prodaja ni obdavčena z davkom na promet, kadar gre za novogradnje, ki so obdavčene z DDV-jem. Davka na promet nepremičnin so pri nakupu po zakonu oproščene državne ustanove in družbena stanovanjska združenja.

**Davek na  $\pi$  iz kapitala** pri prodaji nepremičnine je obdavčen po stopnji davka na dobiček pravnih oseb in znaša **35 %**.

Nizozemska tujcem ne omejuje nakupa nepremičnin.

### **3.5.12. Portugalska**

Po portugalskem civilnem zakoniku so nepremičnine zemljišča, zazidljiva zemljišča, zgradbe in njeni deli.

Davčni zavezanec je opredeljen v skladu s šesto direktivo, ki pravi, da je to vsakdo, ki izkorišča pravice na nepremičnini. Nepremičninski prenosi so predmet **davka na dodano vrednost** (*»Imposto sobre o Valor Acrescentado«*) po standardni stopnji **17 %**. To velja še zlasti za novozgrajene objekte, ki so prodani v roku treh let od izgradnje. Davčna osnova je vrednost oziroma cena, ki jo bo dosegel prodajalec. Po zakonu so vse transakcije, ki zapadejo pod davek na promet nepremičnin (SISA), izvzete plačila davka na dodano vrednost. Za dobavo zazidljivega in nezazidljivega zemljišča prav tako velja oprostitev. Gradbene storitve so obdavčene po stopnji 17 %. Izgradnja družbenih oziroma socialnih stanovanj se obdavči po znižani **5 %** stopnji.

Najem ter finančni leasing se obravnavata kot dobava storitve in sta oproščena davka na dodano vrednost. Nekateri najemi pa le zapadejo pod 17 % stopnjo davka na dodano vrednost: kampiranje, najem strojne opreme, sefa ter zakup oglaševalskega prostora. Nižja 5 % stopnja se uporablja za hotelske namestitvene zmogljivosti.

Portugalska pozna tudi **lokalni davek na promet nepremičnin** (*»SISA«*), ki obdavčuje naslednje transakcije: odplačno pridobitev lastninske pravice ter ekonomsko lastništvo na zgradbi, prenos stvarne pravice ter najem nepremičnin za obdobje daljše od trideset let.



Zavezanec za plačilo je *kupec* nepremičnine, ki se mu davek odmeri v znesku **10 %** od ocenjene oziroma registrirane vrednosti nepremičnine. Plačuje se neodvisno od davka na dodano vrednost, zato lahko včasih pride do dvojnega obdavčenja. Davka se ne plačuje na novozgrajene objekte, ki so prodani v roku treh let od izgradnje, ne na stanovanjske hiše, katerih vrednost ne presega 10.700.000 ESC, ter na nakupe s strani državnih ustanov in stanovanjskih združenj.

Realiziran  $\pi$  pri **prodaji nepremičnine** se obdavči z **24 %** stopnjo.

Zakonodaja ne omejuje tujcem morebitnih nakupov nepremičnin.

### 3.5.13. Španija

Zakon o davku na dodano vrednost ima določen le pojem zgradbe. To je vsaka struktura nad in pod zemljo, ki je fiksno postavljena, in je ni možno odstraniti ali premakniti brez poškodbe.

Španija je bila ena izmed tistih držav, ki so pozno uvedle **davek na dodano vrednost** (*»Impuesto sobre el Valor Anadido«*). Trenutno so veljavne tri stopnje davka. **16 %** stopnja je uporabna za vse prenose oziroma prodaje, ki niso oproščene plačila. Pri prodaji stanovanjskih prostorov v širšem smislu je veljavna znižana **7 %** stopnja. Splošna dobava ter prodaja posebno zaščitene bivalne prostore se obdavči s **4 %** stopnjo. V Španiji so davka na dodano vrednost oproščeni naslednji prenosi: prodaja kmetijskega in nezazidljivega zemljišča, druga in vsaka naslednja prodaja zgradbe z zemljiščem, na katerem stoji, prvi prenos lastninske pravice na zgradbi, ki je bila nepretrgoma uporabljena več kot dve leti. Z DDV-jem je obdavčena obnova in ponovna postavitev zgradbe ter prodaja zgradbe pred njeno dejansko izgradnjo.

Tudi za najem velja, da je v splošnem neobdavčen. Ta trditev se nanaša predvsem na bivalne stanovanjske prostore, vključno z garažami. Pri najemu skladišč, oglaševalskemu prostoru, prostoru za podnajemnike ter parkirnem prostoru se DDV odmeri po standardni 16 % stopnji.

**Davek na promet nepremičnin** (*»Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales onerosas«*) zajema vse notranje prenose nepremičninskega premoženja in pravic. Odmeri se po **6 %** stopnji na dejansko vrednost nepremičnine. Zavezanec za plačilo davka je *kupec* nepremičnine. Zgodí se da, sodelujoči stranki pri prodaji in nakupu ne navedeta dejanske oziroma resnične vrednosti nepremičnine. Davčni organ ima zato pristojnosti, da preveri dejansko vrednost nepremičnine. Davka na promet nepremičnin so oproščeni nakupi državnih ustanov in zemljiških konzorcijev, davka pa je oproščen vsak nakup oziroma prenos zaščitene objekta.

**Upravna taksa** (*»Impuesto sobre actos jurídicos documentados«*) se plača na dokumente, s katerimi se dokazuje dejanska prodaja nepremičnine. Višina takse je fiksna, odvisna pa je od števila strani, ki jih ima dokument.

**Davek na  $\pi$  iz kapitala** pri prodaji nepremičnine se odmeri po **35 %** stopnji, vendar šele pri drugi prodaji. Stopnja se znižuje glede na čas lastništva nepremičnine in letno inflacijo. V primeru, da je predmet prodaje glavni bivalni objekt zavezanca, promet pod navedeni davek ne zapade.

V Španiji tujcem ne omejujejo nakupa nepremičnin.

### 3.5.14. Švedska

Švedski civilni zakonik med nepremičnine uvršča nepremičninski inventar, gradbeni inventar ter industrijski inventar.

Pri prodaji nepremičnin velja pravilo, da je ta oproščena plačila **davka na dodano vrednost** (*»Metvardesskatt«*). To velja tako za prvo kot tudi za vsako naslednjo prodajo zgradbe ter za prodajo zazidljivega zemljišča. Oprostitev torej zajema ves promet z nepremičninami. Storitve gradnje, popravil, vzdrževanja, ki se izvajajo na zgradbi, so tako kot skoraj v večini držav Evropske unije obdavčene z davkom na dodano vrednost. Splošno uporabna davčna stopnja za obdavčitev storitev znaša **25 %**. Davčno osnovo predstavlja pogodbeni cena storitve.

Glede na zakon o DDV-ju, sta najem in dajanje v najem oproščena plačila. Naštela bom nekaj izjem, ki pa so obdavčene s standardno 25 % stopnjo DDV-ja: najem strojne opreme, parkirnega prostora, sefa, zgradb ali zemljišča za bivanje živali.

Švedska pri prometu z nepremičninami uporablja tudi **upravno takso** (*»Stampelskatt«*). Taksa se plača državi v primeru nakupa nepremičnine oziroma ob prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Davčna osnova je določena kot ocenjena vrednost ali pa najvišja vrednost plačana pri nakupu. Veljata dve davčni stopnji. Za fizične osebe znaša **1,5 %**, za pravne osebe pa **3 %**. Upravna taksa po zakonodaji nima nobene direktne povezave z davkom na dodano vrednost.

**Davek na  $\pi$  iz kapitala** se ne odmeri, če zavezanec prodaja edini prostor namenjen bivanju. Drugače pa je stopnja obdavčitve **28 %**.

Za tujce pri nakupu ne veljajo nobene omejitve.

### 3.5.15. Velika Britanija

Zakon o davku na dodano vrednost ne vsebuje definicije pojma nepremičnine.

V Veliki Britaniji je davčni zavezanec vsakdo, ki je registriran v sistemu davka na dodano vrednost. Obdavčeni nepremičninski prenosi so lahko predmet **davka na dodano vrednost** po standardni stopnji 17,5 %. Določene dobave stanovanjskih in zaščitenih zgradb se obdavčijo po stopnji 0 %. Zakonodaja ne loči med prodajo zgradbe, ki vključuje zemljišče na katerem stoji, ter prodajo samega zemljišča. Prenos vsakršnih pravic nad zemljiščem je oproščen davka na dodano vrednost, razen za določene prenose, ki se nanašajo na nove stanovanjske zgradbe ter zgradbe za dobrodelne institucije, ki so obdavčene z 0 % stopnjo. Prodaje, ki so obdavčene po standardni 17,5 % stopnji, vključujejo prodajo posestva ter zgradb, ki so stare manj kot tri leta. Mislim, da uporaba 0 % stopnje davka, ki dejansko pomeni oprostitev davka na dodano vrednost, le zmanjšuje finančni učinek davka. Hkrati se povečuje zapletenost DDV-ja, povečujejo pa se tudi stroški obračunavanja in nadzora.

S standardno **17,5 %** stopnjo je obdavčeno naslednje: nedokončana ali pa dokončana zgradba, ki ni namenjena bivanju in dobrodelnim ustanovam ter nedokončana gradnja nizkih stavb ter nove nizke stavbe. Po znižani **0 %** stopnji je obdavčena prva dobava novozgrajenega stanovanjskega objekta ter objekta, ki je namenjen opravljanju dobrodelne dejavnosti. Sem spada tudi delo na stanovanjskih zgradbah ter na zgradbah dobrodelnih ustanov. Med novogradnje uvrščamo

objekte, ki so stari manj kot tri leta pred dejansko prvo prodajo.

Najem in dajanje v najem sta davka na dodano vrednost oproščena, čeprav obstaja veliko izjem. Najpomembnejša med njimi je najem nastanitvenih hotelskih kapacitet.

**Upravna taksa ali kolkovina** (*»Stamp duty«*) se plača pri prenosu lastninske pravice na zemljišču oziroma pri najemnih pravicah. Kadar najem ni sklenjen v pisni pogodbi, pač pa le ustno, se upravna taksa ne plača. Taksa se plača le za tiste nakupe posestva, katerih vrednost presega 60.000 funtov. Višina odmerjene takse je odvisna od davčne stopnje, ki se giblje med **1 % in 2 %**, odvisno od same vrednosti oziroma prodajne cene nepremičnine. Taksa se pri najemu obračuna glede na povprečno najemno ceno, čas trajanja najema ter premijo, ki jo je kupec oziroma najemnik plačal. Zavezanec za plačilo takse je kupec nepremičnine, ki jo mora poravnati v tridesetih dneh.

**Davek na  $\pi$  pri prodaji nepremičnine** znaša med **20 % in 40 %**. Če oseba dokaže rezidenco ter plačilo lokalnih davkov, se davek na dobiček ne odmeri.

Velika Britanija za tujce nima nobenih omejitev za nakup.

## **4. DAVČNA UREDITEV Z NEPREMIČNINAMI V SLOVENIJI**

### **4.1. Zakonska podlaga**

Promet z nepremičninami je obdavčen z naslednjimi davki (Management nepremičnin, 2000, str. 55):

- s *prometnim davkom oziroma davkom na dodano vrednost* – DDV-jem, kadar gre za *odplačen prenos* nepremičnin: po Zakonu o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 57/99 – v nadaljevanju **ZDPN-1**) in po Zakonu o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 89/98 in 17/00 – odločba US – v nadaljevanju **ZDDV**);
- z *davkom na dediščine in darila*, kadar gre za *neodplačen prenos* nepremičnine fizični osebi po Zakonu o davkih občanov (Uradni list RS, št. 18/96);
- z *davkom od dobička ( $\pi$ ) iz kapitala*, če je fizična oseba *prodala* nepremičnino *pred potekom treh let od njene pridobitve* po Zakonu o dohodnini (Uradni list RS, št. 82/97).

Postopek odmere, plačila in izterjave prej navedenih davkov je urejen v Zakonu o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 108/99 – v nadaljevanju **ZdavP**).

### **4.2. Usklajevanje slovenske zakonodaje s pravnim redom EU**

Davki pri odplačnem prenosu nepremičnin so v Sloveniji dokaj usklajeni z davki, ki jih na tem področju uporablja Evropska unija. Poznamo tako davek na dodano vrednost, davek na promet nepremičnin kot tudi davek za obdavčitev realiziranega dobička.

V nadaljevanju bom navedla sporno dejstvo oziroma pravilo iz zakona s področja nepremičninske zakonodaje. Potrebno je, da se to pravilo uskladi z zahtevami Evropske unije, saj

to predstavlja še en pomemben korak k vključevanju Slovenije v Evropsko unijo.

Vprašanje nepremičnin spada med pogajalska izhodišča **Prostega pretoka kapitala**, ki je v pogajanjih začasno zaprto. Pogajanja za to poglavje niso več potrebna. Zaprtje poglavja je bilo pogojeno z uskladitvijo 68. člena ustave RS s pravnim redom EU.

V določilih Evropske unije je namreč zapisano, da lahko državljani držav članic Evropske unije v drugih državah članicah kupujejo nepremičnine brez omejitev. Po analizi danih držav sem ugotovila, da večina (80 %) držav EU to določilo spoštuje. Med njimi so le tri države, ki nakupe nepremičnin pogojujejo oziroma prepovedujejo.

14.07.1997 je državni zbor RS spremenil ustavo glede lastninske pravice tujcev na nepremičninah. Ti namreč do takrat pod nobenim pogojem niso mogli kupovati nepremičnin v naši državi. Od leta 1999 pa velja, da lahko tujci pridobijo lastninsko pravico do nepremičnine na podlagi zakona ali mednarodne pogodbe. Vendar mora biti hkrati zadovoljen **pogoj vzajemnosti** iz 68. člena Ustave RS ter **pogoj triletnega stalnega bivanja** v naši državi. Vzajemnost z drugimi besedami pomeni pravica za pravico – država priznava tujcu določene pravice samo, če jih njenemu državljanu priznava tudi tujčeva država. Pogoja sta začela veljati 01.02.1999, ko je začel veljati pridružitveni sporazum med republiko Slovenijo na eni strani in Evropsko skupnostjo in njihovimi državami članicami na drugi strani. Za druge prebivalce EU, torej tiste, ki ne izpolnjujejo pogoja triletnega bivanja, se bo nepremičninski trg odprl v letu 2003. Pogoj triletnega stalnega bivališča na sedanjem ozemlju Slovenije bo veljal samo do 01.02.2003 ([www.gov.si/ops/slo/pi/podrobno.html](http://www.gov.si/ops/slo/pi/podrobno.html), 11.02.2002).

Evropska unija vseskozi opozarja na neskladnost inštituta vzajemnosti s pravnim redom EU, kot bo veljal po pristopu Slovenije. Pogojevanje pravice nakupa nepremičnin z vzajemnostjo nasprotuje dvema **temeljnim načeloma** Pogodbe o Evropski skupnosti: prepoved diskriminacije (državljanji drugih držav članic ne smejo biti obravnavani drugače kot domači) in nepogojni naravi Pogodbe (pravice, ki jih pogodba zagotavlja so nepogojne narave, in država njihovega zagotavljanja ne sme pogojevati).

Slovenija se je na podlagi teh dejstev odločila za umik pridržka glede ugotavljanja vzajemnosti nasproti katerikoli državi, ki bo članica EU ob dnevu članstva Slovenije. Skladno s tem se je obvezala, da bo do 31.12.2002 spremenila vsebino 68. člena Ustave RS, ki predpisuje pogoj vzajemnosti. Le-ta za državljane in pravne osebe držav članic EU od dne pristopa Slovenije k EU ne bo več veljal.

V nadaljevanju pa si oglejmo, kako Slovenija dejansko obdavčuje odplačne prenose nepremičnin s posameznimi davki.

## **5. OBDAVČITEV PROMETA Z DAVKOM NA PROMET NEPREMIČNIN (DPN)**

### **5.1. Temeljne značilnosti**

Davek na promet nepremičnin je po mednarodni kvalifikaciji in prav tako tudi pri nas premoženjski davek. Obdavčuje premoženje, ki gre preko prodaje. Prihodki od davka pripadajo

proračunu občine, kjer nepremičnina leži. Torej promet nepremičnin z izjemo novogradenj ureja **Zakon o davku na promet nepremičnin – ZDPN-1**, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 57/99 in je stopil v veljavo dne 17.07.1999. Nov zakon glede na stari zakon – **ZDPN** (Uradni list RS, št. 47/90) ne prinaša bistvenih sprememb pri prodaji nepremičnine, razen da so dodane nove določbe izključitve obdavčitve po tem zakonu za tiste nepremičnine, ki se obdavčujejo po Zakonu o davku na dodano vrednost - ZDDV.

## 5.2. Predmet obdavčitve

Promet nepremičnin je po tem zakonu (Škof, 2000, str. 12):

1. vsak **odplačni prenos lastninske pravice** na nepremičnini,
2. **zamenjava** ene nepremičnine za drugo nepremičnino,
3. prvi prenos lastninske pravice na novozgrajenih objektih oziroma njihovih delih, ki so bili zgrajeni oziroma dokončani do 30. junija 1999, niso pa še bili izročeni, če prodajalec pridobi pisno soglasje kupca,
4. nadaljnja prodaja stanovanjskih oziroma poslovnih stavb, stanovanj in poslovnih prostorov,
5. oddaja v najem stanovanjske hiše oziroma stanovanja, če je doba najema daljša od 60 dni,
6. oddaja v zakup kmetijskega zemljišča oziroma gozda, če je doba zakupa najmanj eno leto.

V praksi **odplačni prenos** nastopi najpogosteje, s sklenjeno prodajno pogodbo. Kot sem navedla že v samem začetku diplomskega dela, je prodajna pogodba pogodba, s katero se prodajalec nepremičnine zavezuje, da bo le to kupcu izročil tako, da bo ta na njej pridobil lastninsko pravico (t. i. *prenos lastninske pravice*). Kupec pa se obvezuje, da bo prodajalcu plačal dogovorjeno kupnino. Davčna obveznost nastane s sklenitvijo pogodbe, na katero pa neizpolnitev pogodbe nima vpliva.

*Lastninska pravica* se na nepremičnini pridobi takrat, ko pride do vpisa v zemljiško knjigo. Lastninsko pravico je možno pridobiti po zakonu, na podlagi pravnega posla, z dedovanjem, z odločbo državnega organa.

**Predmet obdavčitve** je *prenos lastninske pravice na nepremičninah* kot so parcele, stanovanjske in poslovne stavbe, gospodarska poslopja. Prvi prenos lastninske pravice na novozgrajenih objektih pa spada pod obdavčitev z davkom na dodano vrednost. Zato je tu pomembno merilo, s katerim presojava, pod katero obdavčitev spada objekt. Vprašanje je, ali gre tu za promet nepremičnine kot širši pojem ali samo za novozgrajeni objekt in za prvi prenos lastninske pravice na njem. Če je prvo merilo izpolnjeno, je nepremičnina obdavčljiva po Zakonu o davku na promet nepremičnin.

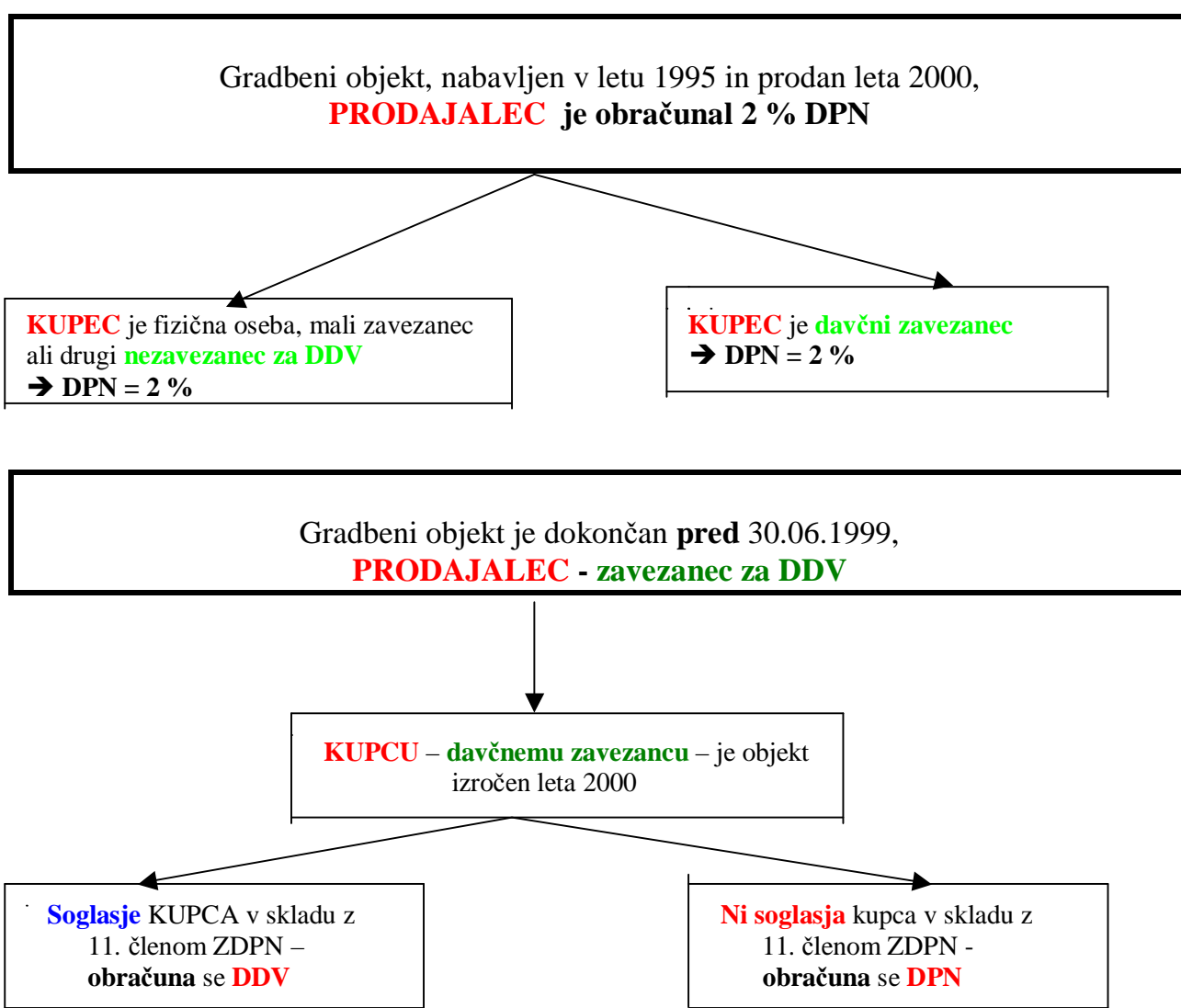
Potrebno je poudariti, da obstaja jasna razmejitev med prenosom lastninske pravice in pridobitvijo lastninske pravice. Za obdavčitev po davku na promet nepremičnin je dovolj, da je izpolnjen pogoj prenosa lastninske pravice. Za vprašanje obdavčitve pa pridobitev lastninske pravice ni pomembna. Če ne pride do realizacije posla (razveljavitev posla), ima lahko le kasnejši vpliv, saj lahko davčni zavezanec zahteva refundacijo davka.

Davek na promet nepremičnin torej obdavčuje vse, kar ni prvi prenos lastninske pravice na novozgrajenih objektih, obdavčuje pa tudi ostali promet nepremičnin, ki niso objekti, ne glede na število opravljenih prometov.

### *Kdaj zapade promet pod davek na promet nepremičnin in kdaj pod DDV?*

Pri tem izhajamo iz tega, **kdo** je **prodajalec nepremičnine**, še posebej z vidika statusa zavezanca za DDV. Če prodajalec ni zavezanec za DDV, takoj odpade možnost odbitka vstopnega DDV-ja pri prejšnjem nakupu nepremičnine. Kadar pa je prodajalec zavezanec za DDV, je važno, ali je vstopni davek pri nakupu nepremičnine uveljavil ali ne. Tu je potrebno upoštevati tudi dejstvo, ali prodajalec opravlja obdavčljivo ali oprostitveno dejavnost. Če kupec ob nakupu odbije le del vstopnega davka, je ob prodaji tega objekta zavezan za plačilo davka v takšnem odstotku, kot opravlja obdavčljivo dejavnost.

**Tabela 2:** Shematski prikaz uporabe davka na promet nepremičnin in DDV-ja



Vir: Škof, 2000, str. 7-8.

**11. člen ZDPN:** davek od prometa nepremičnin se plača tudi od prvega prenosa lastninske pravice na novozgrajenih objektih oziroma njihovih delih, ki so bili zgrajeni oziroma dokončani do 30.06.1999, niso pa še bili izročeni, če prodajalec pridobi pisno soglasje kupca. (Uradni list RS, št. 57/99).

Davek na dodano vrednost se plačuje tudi pri prenosih lastninskih pravic na nepremičninah pri vseh nadaljnjih prodajah, če je bilo možno uveljavljanje vstopnega DDV-ja. V primeru pa, da možnost odbitka vstopnega DDV-ja ni dana, se obdavčuje po DPN-ju.

### **5.3. Nastanek davčne obveznosti**

Davčna obveznost nastane na dan sklenitve pogodbe o prodaji oziroma zamenjavi nepremičnine, na podlagi katere se prenese nepremičnina.

V primeru pa, da je za prenos nepremičnine potrebno dovoljenje državnega organa ali je potreben kak drug pravni akt, nastane davčna obveznost takrat, ko je davčnemu zavezancu sporočeno dovoljenje ali kadar postane pravni akt pravnomočen, čeprav je bila pogodba sklenjena že prej.

### **5.4. Davčni zavezanec**

Zavezanec za davek na promet nepremičnin je vedno *prodajalec nepremičnine*. Kadar kupec pogodbeno prevzame obveznost plačila davka, s tem pridobi položaj stranke v postopku. Odločba o odmeri davka se vedno glasi na ime prodajalca, če pa je kupec prevzel obveznost plačila davka, ima prodajalec pravico od njega zahtevati povračilo plačanega davka, kupec pa ima kot stranka v postopku možnost pritožbe zoper odločbo o odmeri davka.

Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji.

Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej.

### **5.5. Davčna osnova in davčna stopnja**

Osnova za davek je *prodajna cena* nepremičnine.

Če prodajna cena iz pogodbe ne pomeni dejanske kupnine, ki jo je prodajalec prejel ali jo bo prejel, obstaja sum ali dvom o resničnosti v pogodbi navedene prodajne cene. Navedena cena torej ni enaka tržni vrednosti nepremičnine. Če davčna napoved temelji na neresničnih in nepravilnih podatkih, ugotovi davčni organ davčno osnovo s cenitvijo.

Davčna osnova je vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, v stvareh, v storitvah, v prevzetih dolgovih bivšega lastnika in podobno), ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljeni promet nepremičnine.

Davčna stopnja je proporcionalna in znaša **2 %**.

## 5.6. Oprostitve plačila

Davek se ne plačuje (Škof, 2000, str. 21):

1. od prenosa nepremičnin na tuja diplomatska in konzularna predstavništva, če velja vzajemnost, in druge mednarodne organizacije, če to določajo mednarodne pogodbe, ki obvezujejo Slovenijo,
2. pri razlastitvah ali drugih zakonskih ukrepih oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve,
3. od prenosa kmetijskih zemljišč v zvezi z agrarnimi operacijami v skladu z zakonom o kmetijskih zemljiščih,
4. od prenosa nepremičnin v postopku prisilne izterjave,
5. od družbenih obveznosti.

## 5.7. Izbira obdavčitve med davkom na promet nepremičnin in DDV-jem

DPN omogoča, da se za novozgrajene objekte davčni zavezanci lahko dogovorijo, za katero vrsto davka so se odločili. Vendar je ta možnost dana le v primeru, ko so novogradnje dokončane pred uveljavitvijo DDV-ja, a še niso bile izročene. Tako se kupec lahko odloči za obdavčitev z davkom na dodano vrednost ali z davkom na promet nepremičnin. Kupec mora v primeru odločitve za DPN podati pisno soglasje. Vsekakor pa je kupčeva odločitev povezana z dejstvom, ali je kupec davčni zavezanec ali ni, ali opravlja obdavčljivo ali neobdavčljivo dejavnost. Kadar je kupec končni porabnik, se nikoli ne bo odločil za obdavčenje po sistemu DDV.

# 6. OBDAVČITEV PROMETA Z DAVKOM NA DODANO VREDNOST (DDV)

## 6.1. Temeljne značilnosti

Davek na dodano vrednost je vrsta obdavčitve prometa blaga in storitev, ki obdavčuje prav vsako fazo prometa, vendar se davek v celoti prenese na končnega porabnika. Pri nepremičninah je s tem davkom obdavčena *ново ustvarjena vrednost* (Škof, 2000, str. 29). Obdavčuje namreč prvi prenos lastninske pravice na novozgrajenih objektih. Torej so obdavčene samo novogradnje.

Vendar je možno tudi plačilo DDV-ja pri nadaljnjih prodajah, ki sicer niso novogradnje. Odvisno je namreč od tega, ali je kupec, zavezanec sistema DDV, uveljavljal vstopni davek na dodano vrednost.

## 6.2. Promet blaga in storitev po ZDDV

Po 4. točki drugega odstavka 4. člena ZDDV se za promet blaga šteje tudi »izročitev novozgrajenih objektov ter prenos stvarnih pravic in deležev na nepremičninah ali delu nepremičnine«. Iz te točke lahko sklepamo naslednje:

- *izročitev novozgrajenih objektov*: zakonodajalec je tu verjetno mislil na pravno dejanje, na podlagi katerega naročnik (na podlagi gradbene pogodbe) prevzame gradnjo (novozgrajeni objekt) od izvajalca;



- *prenos stvarnih pravic na nepremičninah, ki dajejo imetniku lastninsko pravico oziroma pravico posesti*: poleg lastninske obstajajo še druge pravice, ki hkrati dajejo pravico do posesti, služnost in užitek;
- *na nepremičnini ali delu nepremičnine*: lastninska pravica lahko obstoji na celotni nepremičnini, na delu nepremičnine pa lahko obstoji samo, kadar je takšen del samostojna pravna celota.

V septembru leta 2001 je bil objavljen *predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o davku na dodano vrednost – EU*. Ta nakazuje tudi na nekatere spremembe na nepremičninskem področju. V okviru pogajanj za vstop Slovenije v EU je pomembno tudi usklajevanje zakonodaje. Področje, ki ureja DDV, namreč še ni v celoti usklajeno s pravnim redom Evropske unije, konkretnije z določbami 6. direktive na katerih temelji Zakon o davku na dodano vrednost. V predlogu zakona je spremenjeno besedilo, ki definira promet nepremičnin. Črtano je besedilo »izročitev novozgrajenih objektov«, in sicer se kot promet blaga šteje *prenos stvarnih pravic in deležev na nepremičninah, ki dajejo imetniku lastninsko pravico oziroma pravico posesti na nepremičninah ali delu nepremičnine* ([www.revijakapital.com/html/n69/n69-davki.htm](http://www.revijakapital.com/html/n69/n69-davki.htm), 05.12.2001).

Med drugim je tudi predvideno, da naj bi bil najem oziroma zakup nepremičnin oproščen plačila DDV-ja, kar velja že v sedanji ureditvi. Po veljavni zakonodaji namreč to velja samo za dajanje stanovanjskih hiš v najem, velja pa tudi za dajanje stanovanj za neprekinjeno bivanje, daljše od 60 dni. Pričakujemo lahko, da bodo te spremembe tudi sprejete, saj so to tiste spremembe, ki so povezane z obdavčitvijo nepremičnin in se usklajujejo samo s 6. direktivo.

### 6.3. Predmet obdavčitve

Promet blaga v zvezi z nepremičninami, ki je predmet obdavčenja z DDV-jem je (Škof, 2000, str. 31):

1. odplačen prenos lastninske pravice na novozgrajenem stanovanjskem oziroma poslovnem objektu, na posameznem stanovanju ali poslovnemu prostoru v tem objektu ( bodisi na podlagi prodajne ali na podlagi menjalne pogodbe),
2. oddaja v najem poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ne glede na čas trajanja najema,
3. oddaja v najem stanovanjske hiše oziroma stanovanja za čas, krajši od 60 dni,
4. oddaja v zakup kmetijskega zemljišča oziroma gozda, če je doba zakupa krajša od enega leta.

Ob vsem naštetem se nam odpira vrsta vprašanj: *kaj je novogradnja; kateri prvi prenosi novogradenj niso podvrženi obdavčitvi z DDV-jem; kdaj se pri nadaljnji prodaji objekta zaračuna in plača DDV?*

Torej, kaj je novogradnja? Že iz same besede lahko razberemo, da gre tu za nekaj novega. Večkrat rabljene, dokončane in zgrajene objekte ne moremo uvrstiti na listo novogradenj. A kaj se zgodi, ko prodajamo več kot sto let star objekt davčnega zavezanca? Ta objekt po zakonodaji spada pod obdavčenje z DDV-jem, a realno ga vsekakor ne moremo opredeliti kot novogradnjo.

DDV so torej obračuna in plača v primerih prvega prenosa lastninske pravice na novozgrajenih

objektih. Vendar pa z DDV-jem ni obremenjen promet s tistimi novogradnjami, ki jih proda fizična oseba, ki pa ni zavezanec za DDV. Tak prenos se ne šteje kot prvi prenos, zato je tak promet obdavčen z davkom na promet nepremičnin.

Pri nadaljnjih odplačnih prenosih posameznih objektov je glavnega pomena za obračun in plačilo DDV-ja, položaj prodajalca (ali je v sistemu DDV ali ne) ter njegova pravica uveljavljanja odbitka vstopnega DDV-ja. Če je prodajalec zavezanec za DDV, mora po pravilih obračunati DDV ne glede na to, ali je kupec zavezanec ali ni. Vendar pa v določenih primerih prodajalcem pri nadaljnjem prometu DDV-ja ni potrebno obračunati.

Prodajalcu davka ni potrebno obračunati v naslednjih primerih (Škof, 2000a, str. 9-10):

- če prodajalec (kot kupec novogradnje) ni imel pravice do odbitka vstopnega davka in obratno – če je imel pravico do odbitka vstopnega davka, se pri nadaljnjem prometu z novogradnjo obračuna DDV;
- ko prodajalec kot kupec objekta ob njegovi nabavi ni mogel odbiti vstopnega davka, ga tudi ob nadaljnji prodaji ne obračuna in se zaračuna le posebni davek na promet nepremičnin: davčni zavezanec ne more odbiti vstopnega davka, če objekta ni kupil od drugega davčnega zavezanca oziroma mu je ta ob prodaji zaračunal le davek na promet nepremičnin in ne DDV;
- če je gradnja kupljena v sistemu obdavčitve, ki je veljal pred sistemom DDV-ja, ni bilo možno odbiti vstopnega davka. Zato vsak nadaljnji promet s takimi objekti ne more biti predmet obdavčitve z DDV-jem.

Da bi lažje razumeli zgoraj navedeno, si to oglejmo na primerih (Škof, 2000a, str. 10-11):

#### **PRIMER 1:**

Oseba A (ni davčni zavezanec) kupi od Hiše d.o.o. novo stanovanje (novo v smislu ZDDV). V ceni je vračunan tudi 8,5 % DDV. Ob nadaljnji prodaji tega stanovanja oseba A ne bo obračunala DDV-ja, temveč DPN po 2 % davčni stopnji.

#### **PRIMER 2:**

Oseba A (zavezanec za DDV) kupi od Hiše d.o.o. nov poslovni prostor – v ceni je vračunan DDV po stopnji 20 %, ki pa ga lahko A odbije kot vstopni davek. A se kasneje odloči za prodajo. Ob prodaji mora obračunati DDV, in sicer ne glede na status kupca. Če je kupec upravičen odbiti tako obračunan DDV kot vstopni davek, bo pri ponovni prodaji istega objekta moral ponovno obračunati DDV. DDV se bo obračunaval pri prometu tega objekta tako dolgo, dokler veriga ne bo končana s kupcem, ki nima pravice odbitka DDV-ja – od tega trenutka dalje je vsak nadaljnji promet s tem objektom obdavčen s 2 % davkom na promet nepremičnin.

#### **PRIMER 3:**

Oseba A (ni zavezanec za DDV) proda novozgrajeno hišo osebi B, ki je zavezanec za DDV in bo hišo uporabljala za opravljanje pridobitne dejavnosti. Kljub temu, da gre za novogradnjo, ki je prvič v prometu (prvi prenos lastninske pravice), pa se DDV pri prodaji ne obračuna, temveč je tak promet obremenjen s posebnim prometnim davkom. Ker DDV ni bil obračunan, ga oseba B seveda ne more uveljaviti kot vstopni davek. Zaradi tega bo pri morebitni ponovni prodaji tega objekta dolžna obračunati prometni davek in ne davek na dodano vrednost.

**Tabela 3: Prodaja objektov**

	PRODAJALEC	KUPEC	DAVEK
<b>NOVOGRADNJA</b>			
1.prodaja	da	da	DDV
2.prodaja	da	da	DDV
2.prodaja	da	ne	DDV
<b>NOVOGRADNJA</b>			
1.prodaja	da	ne	DDV
2.prodaja	ne	da	DNP
2.prodaja	ne	ne	DNP

**da** – zavezanec za DDV

**ne** – nezavezanec za DDV

**DDV** – davek na dodano vrednost

**DNP** – davek na promet nepremičnin

**Vir:** Ošljaj, 2000, str. 45.

#### **6.4. Davčna osnova in davčna stopnja**

Osnova za odmero davka na dodano vrednost je *prodajna cena novogradnje*. Zavezanec za plačilo oziroma obračun davka je prodajalec.

V Sloveniji veljata dve stopnji davka na dodano vrednost (od **01.01.2002** veljata **novi višji stopnji**):

splošna stopnja: <b>20 %</b> znižana stopnja: <b>8,5 %</b>
---

Po znižani **8,5 %** stopnji je obdavčen naslednji promet z nepremičninami (Management nepremičnin, 2000, str. 65):

1. graditev, obnova in vzdrževanje stanovanjskih prostorov, stanovanj oziroma stanovanjskih hiš ter posebnih objektov za bivanje in življenje invalidov,
2. prvi prenos lastninske pravice na stanovanju, za katerega se šteje skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, glede na to, ali so prostori v stanovanjski hiši ali v drugem objektu.

Po splošni **20 %** stopnji pa je obdavčen naslednji promet z nepremičninami:

1. promet z novozgrajenimi objekti (razen stanovanjskih),
2. gradnja, obnova in vzdrževanje objektov, ki niso stanovanjski,
3. dajanje nepremičnin v najem za opravljanje poslovnih dejavnosti,
4. vse storitve, ki so neposredno povezane z nepremičninami.

Iz povedanega lahko strnemo, da *kadar bo predmet prodaje novogradnje bodisi (individualna)*

*stanovanjska hiša bodisi stanovanje, bo ta promet (prenos lastninske pravice) obdavčen z nižjo 8,5 % davčno stopnjo, v vseh ostalih primerih (npr. prodaja poslovnih prostorov) pa s splošno 20 % davčno stopnjo.*

## **6.5. Oprostitve plačila**

Davka se ne plačuje od (Zakon o davku na dodano vrednost, 1998):

1. prodaje oziroma menjave, ki je pravni temelj prenosa lastninske pravice na zemljišču,
2. nadaljnje prodaje stanovanjskih oziroma poslovnih stavb, stanovanj in poslovnih prostorov,
3. oddaje v najem stanovanjske hiše ali stanovanja, če je doba najema *daljša od 60 dni*,
4. oddaje v zakup kmetijskega zemljišča ali gozda, če je *doba zakupa najmanj eno leto*.

## **6.6. Obdavčenje prometa novogradenj**

### **Prehodno obdobje**

Prehodno obdobje se nanaša na čas sprejemanja in uveljavitve zakona o DDV-ju, z uskladitvijo zakona o davku na promet nepremičnin. V času prehodnega obdobja so bile na področju obdavčitve nepremičnin naslednje možnosti (Škof, 2000, str. 44):

#### **ad 1.) Promet nepremičnin na osnovi predplačil kot gradbene storitve**

V primeru, če je investitor plačal predplačilo do 30.06.1999 od vrednosti nekega objekta, ki je bil zgrajen do 30.06.1999 in je dobavitelj od predplačila plačal 3 % davek na gradbene storitve, se davčna osnova za DDV zmanjša za prejeto predplačilo.

#### **ad 2.) Promet nepremičnin z izročitvijo po 30.06.1999**

Če so bili objekti izročeni kupcem po 30.06.1999, in je bil od tega prometa plačan davek na promet nepremičnin do 30.06.1999, se investitorju zmanjša obveznost plačila DDV v znesku plačanega DPN-ja na nepremičnini do 30.06.1999.

#### **ad 3.) Zgraditev objektov z izročitvijo do 30.06.1999 brez plačila davka na promet nepremičnin**

V primeru da, so bili objekti zgrajeni in izročeni kupcem do 30.06.1999, a o njih še ni bil plačan DPN po Zakonu o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/90), zapade promet nepremičnine pod davek na promet nepremičnin po novem zakonu.

## **7. OBDAVČITEV PROMETA Z DAVKOM OD DOBIČKA IZ KAPITALA**

### **7.1. Temeljne značilnosti**

Obdavčitev prometa nepremičnin, ki spada pod davek od dobička iz kapitala, je urejena v

Zakonu o dohodnini. To je osebni davek, ki obdavčuje čisti dohodek fizičnih oseb. Vendar je tu pomembno poudariti, da nekateri davčni zavezanci davka na dobiček iz kapitala niso obenem še zavezanci za dohodnino (*nerezidenti*).

## 7.2. Predmet obdavčitve

Glavni merili pri predmetu obdavčitve sta (Škof, 2000, str. 76):

- čas imetništva nepremičnine (čas od pridobitve do odsvojitve),
- od prodaje oziroma menjave **doseženi dobiček ( $\pi$ )**.

Odmera davka je potrebna takrat, ko fizična oseba doseže dobiček s prodajo nepremičnin, če je bila prodaja *izvršena pred potekom treh let od nakupa* te nepremičnine, ne glede na to, ali so bile prodane v spremenjenem oziroma nespremenjenem stanju.

Kot dan pridobitve nepremičnine se šteje *dan sklenitve* kupne, menjalne ali druge *pogodbe* (darilne, izročilne) ali na dan pravnomočnosti sklepa o dedovanju, če je nepremičnina prešla v last na osnovi dedovanja.

Nepremičnina lahko preide v last na osnovi zamenjave, in to pomeni, kot da bi opravili dve prodaji. Vendar pa je pri menjavi zavezanec za davek od dobička iz kapitala le tista oseba, ki je dosegla višji dobiček in hkrati zamenjala večvredno nepremičnino. Dobiček iz kapitala je dejansko dosegla in ga uresničila z dejanskim prejemkom.

## 7.3. Davčna osnova

Osnova za davek od dobička iz kapitala se ugotovi tako, da se od prodajne cene nepremičnine odšteje revalorizirana nabavna vrednost, eventualno že plačani davki in eventualna vlaganja v nepremičnino od dneva pridobitve.

$$\pi = PC_{\text{NEPREMIČNINE}} - \text{REVALORIZIRANA } W_{\text{NEPREMIČNINE}}$$

Pri nepremičnini, ki je bila pridobljena na podlagi kupoprodajne pogodbe, se za vrednost nepremičnine v času pridobitve upošteva v pogodbi *navedena vrednost nepremičnine*. Kadar pa prodajna cena nepremičnine ni enaka tržni vrednosti nepremičnine, ki bi se jo dalo doseči v prostem prometu na dan prodaje, se za ugotavljanje osnove za davek kot prodajna cena upošteva *ugotovljena vrednost nepremičnine*.

Prav tako davčno osnovo znižujejo tudi valorizirane vrednosti investicij in izdatkov investicijskega vzdrževanja, vendar je to potrebno dokazati z ustreznimi dokazili. Način valorizacije predpiše Vlada republike Slovenije. Vrednost investicij in izdatkov investicijskega vzdrževanja, opravljenih v času vlaganj v nepremičnino, se valorizira s koeficientom rasti cen stanovanjske gradnje v Sloveniji. Koeficient se ugotovi na osnovi mesečnega indeksa cen stanovanjske gradnje po podatkih, ki jih objavijo Združenja gradbeništva pri Gospodarski zbornici Slovenije.

Dajatve, ki jih je zavezanec plačal ob prodaji, pa se ne vštevajo v osnovo. Davčna osnova dobička iz kapitala je davčna osnova dohodnine.

#### **7.4. Davčni zavezanec**

Zavezanec za davek od dobička iz kapitala je **fizična oseba** (nikoli družba), ki ima stalno prebivališče v Sloveniji, ki dosega dobiček s prodajo nepremičnin, če je *bila prodaja izvršena pred potekom treh let od dneva pridobitve premoženja*.

#### **7.5. Davčna stopnja**

Stopnja davka od dobička iz kapitala znaša **30 %**.

### **8. DAVČNI POSTOPEK PRI POSAMEZNIH OBLIKAH OBDAVČITVE PROMETA NEPREMIČNIN**

#### **8.1. Splošne značilnosti davčnega postopka**

Davčni postopek so vse aktivnosti davčnih organov, davčnih zavezancev in ostalih subjektov. Davčni organi skrbijo za izvajanje davčnih predpisov v skladu z njihovimi pooblastili. Postopek se sproži, ko davčni organ prejme *davčno napoved*. Možni so tudi primeri, kjer je potrebna zahteva stranke za uvedbo postopka. Tedaj se postopek uvede le, če jo to zahtevala stranka.

Stranka mora v davčnem postopku dokazati resničnost svojih navedb. Cenitev nepremičnine, ki je opravljena po uradni dolžnosti, je razumljena kot resnična, če stranka ne dokaže drugače.

Iz davčnega postopka izhaja *davčna odločba*, ki vsebuje naslednje sestavine (Škof, 2000, str. 113): davčno osnovo, stopnjo davka, znesek davka, rok plačila.

Če v pogodbi izkazana cena ne ustreza ceni nepremičnine in davčni organ to ugotovi, vendar v določenem roku ne more ugotoviti prave cene, izda *začasno odločbo*. Po ugotovitvi pravih oziroma novih dejstev izda davčni organ glavno odločbo v roku enega leta od izdaječasne odločbe. Pri prometu nepremičnin je potrebno poudariti, da smrt stranke ne pomeni prenehanja davčne obveznosti. Le ta se prenese na pravne naslednike davčnega zavezanca. Postopek se sicer prekine, vendar nadaljuje, ko so znani nasledniki.

Davčni organ mora prejeti toliko denarja, kot določajo zakoni, ki se nanašajo na prenos nepremičnin. Če pride do preveč plačanih sredstev, se le-ta vračajo v roku 30 dni. Kadar dolжник ne poravnava svojega dolga v določenem času, so po zakonu možne tri oblike izvršbe: na denarna sredstva, na premično premoženje in na nepremično premoženje. Davčni organ ima zelo velika pooblastila, zato lahko zaseže velik del sredstev: vse dohodke, terjatve, denarna sredstva in drugo premoženje.

Kadar je z izterjavo dolga ogroženo preživljanje dolžnika in njegovih družinskih članov, davčni organ odpiše del dolga ali celotni dolg. Pri pravni osebi pa odpis dolga ni možen.

*Zastaralni rok* zastara v roku petih let po preteku leta, v katerem je bilo potrebno davek odmeriti,

izterjati ali zahtevati vračilo odmerjenega davka. Popolno zastaranje pa nastopi po desetem letu od dneva, ko je prvič pričelo teči.

## **8.2. Postopek odmere davka pri davku na promet nepremičnin**

### **8.2.1. Napoved**

Zavezanec mora napovedati nastanek davčne obveznosti v 15 dneh, ko je obveznost nastala, pri davčnem uradu oziroma izpostavi, na območju katere nepremičnina leži. Poleg napovedi za odmero davka je potrebno priložiti še dokazilo o lastništvu nepremičnine in listine, na podlagi katerih se nepremičnina prenaša. Davčni organ lahko zahteva tudi druge dokumente, s katerimi se dokazujejo vrsta, vrednost in drugi podatki o nepremičnini, ki so potrebni za ugotovitev davčne osnove.

Če zavezanec pravočasno ne napove oziroma sploh ne napove davčne obveznosti, se od odmerjenega davka zaračunajo obresti za čas od roka za vložitev napovedi do odkritja te obveznosti oziroma do vložitve napovedi.

### **8.2.2. Odločba**

Davčni organ mora izdati odločbo o odmeri davka v 30 dneh po prejemu napovedi. Kadar se davek odmeri od pogodbeno določene cene, lahko davčni organ izda odločbo o odmeri davka v obliki zaznamka na pogodbi oziroma drugi listini o prenosu nepremičnine.

Če dogovorjena prodajna cena ne ustreza ceni nepremičnine, ki bi se dala doseči v prostem prometu, in davčni organ te cene ne more ugotoviti v roku 30 dni po prejemu napovedi, tedaj odmeri davke z začasno odločbo od napovedane vrednosti. Kadar je zaradi neresnične prodajne cene nepremičnine začasna odločba nadomeščena z novo odločbo, je zavezanec dolžan plačati zamudne obresti od razlike med ugotovljeno in napovedano vrednostjo nepremičnine. V času odmernega postopka (za ugotovitev vrednosti nepremičnine) mora lastnik ali uporabnik izvedencu dovoliti dostop na zemljišče in v objekte.

### **8.2.3. Plačilo davka**

Davek je potrebno plačati v 30 dneh od dneva vročitve odločbe o odmeri davka. Če davek ni plačan v predpisanem roku, se zaračunajo zamudne obresti. Davčnega dolga iz davka na promet nepremičnin ni možno odpisati le v primeru neizterljivosti. Prav tako ni možno obročno odplačevanje in odlog.

Brez dokaza, da je davek na promet nepremičnin plačan, ni mogoče overiti podpisov na pogodbi o prenosu nepremičnin pri notarju.

### **8.2.4. Vračilo plačanega davka**

#### **ad 1.) vračilo plačanega davka brez obresti**

Prodajalec nepremičnine ima pravico zahtevati, da se odločba o odmeri davka odpravi in plačani

znesek vrne v naslednjih primerih:

1. če se pogodba o prenosu nepremičnin razdre po volji strank, še preden je opravljen prenos na novega pridobitelja,
2. če jo sodišče z odločbo izreče za neveljavno,
3. če pogodbe ni mogoče izpolniti; v takšnih primerih prodajalcu ob vračilu davka ne pripadajo obresti.

#### **ad 2.) vračilo plačanega davka z obrestmi**

Če je prodajalec na račun davka plačal več, kot znaša davek po pravnomočni odločbi, se mu preveč plačani davek vrne s pripadajočimi obrestmi, ki se obračunajo od dneva plačila davka.

### **8.3. Postopek odmere davka pri davku na dodano vrednost**

#### **8.3.1. Način plačila**

Pri davku na dodano vrednost velja tako pri odplačnem prenosu nepremičnin kot tudi za ostali promet blaga in storitev enak postopek plačevanja DDV. Ta davek se plačuje samoobdavčitveno, saj ga prodajalec nepremičnine sam obračuna in plača. Ta obračun je potrebno predložiti davčnemu uradu do zadnjega dne v mesecu za preteklo obračunsko obdobje (1 mesec). Davčni organ lahko izda odločbo o odmeri davka, če le ta ni prikazan pravilno oziroma sploh ni prikazan. Plačilo DDV-ja po odločbi je izjemen primer plačevanja davka. Poudariti je treba, da je potrebno priložiti dokazilo o plačilu tega davka, preden se overijo podpisi na pogodbah.

#### **8.3.2. Vračilo davka**

Kadar pride do presežka vstopnega davka, se ta kompenzira z davčnimi obveznostmi v naslednjem obdobju. Na željo stranke se lahko vrne v roku 60 dni.

### **8.4. Postopek odmere davka pri davku od dobička iz kapitala**

#### **8.4.1. Vložitev davčne napovedi**

Davčno napoved davka od dobička iz kapitala, ki je nastala na osnovi prometa nepremičnin, prodajalec nepremičnine vloži v 15 dneh od prodaje nepremičnine.

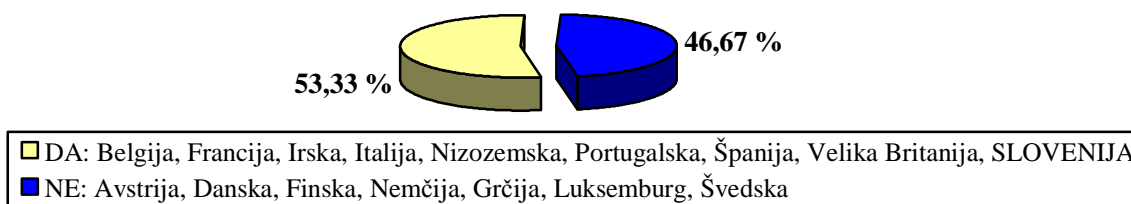
#### **8.4.2. Izdaja davčne odločbe in plačilo davka**

Davčni organ mora izdati odločbo o odmeri v roku 30 dni. Prodajalec mora ta davek poravnati v 30 dneh.



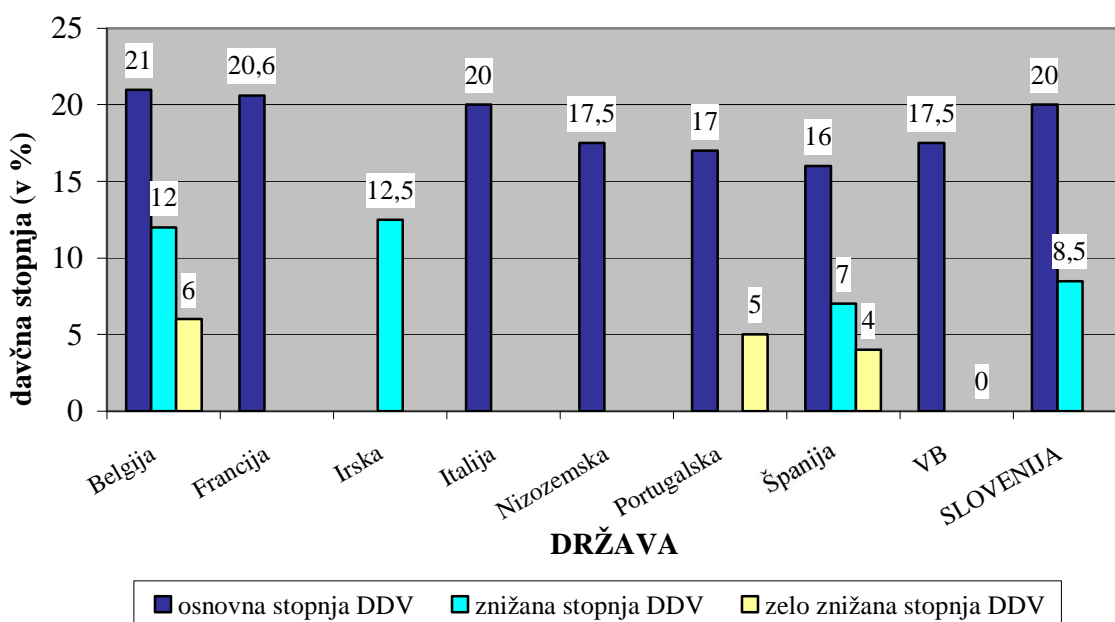
## 9. ANALIZA OBDAVČITVE V EU IN SLOVENIJI

**Slika 1: Grafični prikaz porazdelitve obdavčitve novozgrajenih objektov z davkom na dodano vrednost po državah EU**



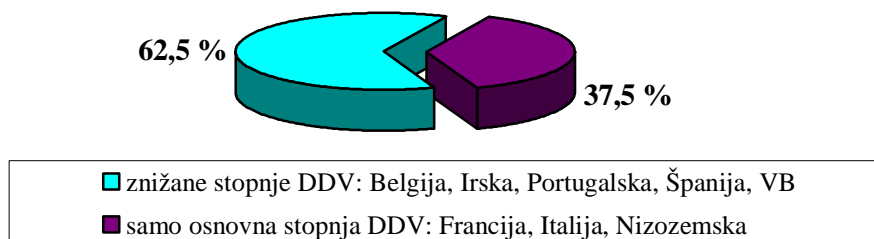
Evropska unija ima v zakonu določilo, da naj bi se vsi novozgrajeni objekti s prvo prodajo znotraj nekega obdobja obdavčili z davkom na dodano vrednost. S slike lahko razberemo, da le 53,33 % držav članic Evropske unije to načelo spoštuje. Ostalih 46,67 % držav prvo prodajo novozgrajenih objektov obdavčuje z drugimi prometnimi davki. Slovenija je na grafikonu tudi prikazana, a ni upoštevana pri izračunu. Uvršča se med tiste države, ki prodajo novozgrajenih objektov obdavčujejo z davkom na dodano vrednost. Iz tega lahko sklepamo, da je slovenska zakonodaja na tem področju usklajena z evropsko. Edina sprememba, ki jo tu lahko pričakujemo se veže na predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o davku na dodano vrednost – EU. Črtano je besedilo »izročitev novozgrajenih objektov«, saj se za promet blaga šteje prenos stvarnih pravic na nepremičninah, ki dajejo imetniku lastninsko pravico. Ta sprememba se nanaša na usklajevanje z določili 6. direktive EU. Moja pričakovanja so bila, da vse države prodajo novogradenj obdavčujejo z DDV. Vendar pa iz navedenih podatkov lahko sklepam, da obdavčitev novozgrajenih objektov v Evropski uniji ni usklajena.

**Slika 2: Obdavčitev prometa novozgrajenih objektov z DDV-jem po posameznih državah (v %)**



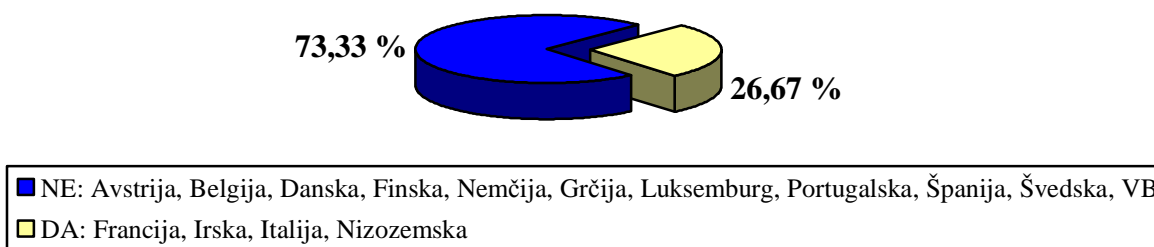
Grafikon prikazuje države članice Evropske unije, ki prodajo novozgrajenih objektov obdavčujejo z davkom na dodano vrednost. Davčne stopnje se med posameznimi državami močno razlikujejo, saj stopnje davka niso predpisane in jih članice Unije lahko določajo same. Za prodajo zgradb ima najvišjo stopnjo Belgija (21 %), medtem ko najnižjo stopnjo uporablja Španija (16 %). Slovenija se tukaj uvršča skoraj v sam vrh, saj je prodaja novozgrajenih poslovnih objektov obdavčena z 20 % stopnjo DDV-ja.

**Slika 3: Grafični prikaz porazdelitve obdavčitve prometa novozgrajenih objektov z znižano stopnjo DDV-ja po posameznih državah (v %)**



**62,5 %** držav, ki obdavčujejo prodajo novozgrajenih objektov, se je odločila za t. i. znižane stopnje DDV-ja, medtem ko ostalih 37,5 % držav uporablja le eno samo davčno stopnjo. V Evropski uniji je z znižano stopnjo dovoljeno obdavčiti le stanovanja in stanovanjske objekte, ki so zgrajeni v okviru posebne *socialne politike*. V Sloveniji pa je uveljavljena **8,5 %** znižana stopnja, ki velja za vse stanovanjske objekte. Nižja stopnja, ki velja za obdavčitev stanovanjskih prostorov, pa ni skladna z določili 6. direktive. Slovenija je od EU za to področje zahtevala posebno *prehodno obdobje do 31.12.2009*, ko se bo zaključila sedanja etapa Nacionalne stanovanjske sheme. Do tega datuma pa bo promet z novimi stanovanji kot tudi promet s stanovanji za bivanje in življenje invalidov obdavčen z nižjo 8,5 % stopnjo. Mislim, da bo pri nas uvedba osnovne oziroma standardne stopnje za stanovanja močno vplivala na stanovanjski standard ter možnost reševanja stanovanjskih težav. Pri nas namreč velja, da je povpraševanje mnogo večje od ponudbe, in so cene nepremičnin glede na splošni življenjski standard zelo visoke, zato bi obdavčitev izgradnje stanovanj po splošni stopnji razmere še poslabšala.

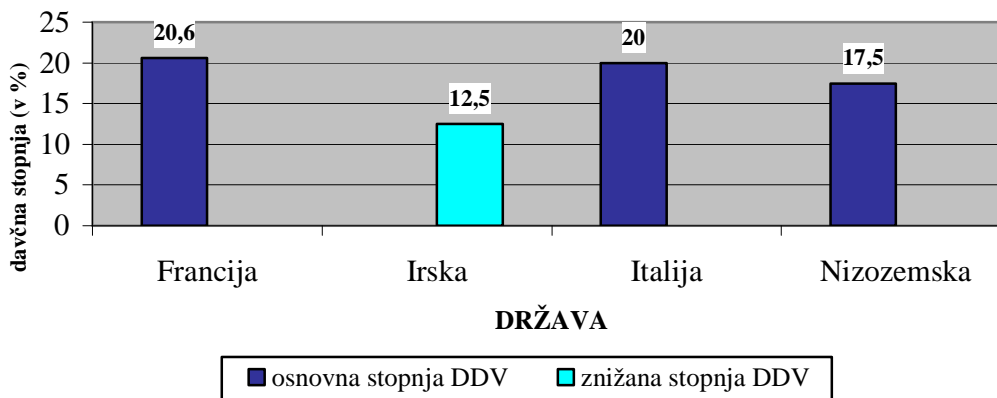
**Slika 4: Grafični prikaz porazdelitve obdavčitve prometa zazidljivih zemljišč z DDV-jem v državah Evropske unije (v %)**



Prodaja zazidljivega zemljišča naj bi bila po določilih Evropske unije obdavčena z davkom na dodano vrednost. Vendar samo slabih 26,67 % držav članic EU to določilo spoštuje. Zato tudi tu lahko opazimo velika neskladja med posameznimi državami. Ostale države namreč prodajo

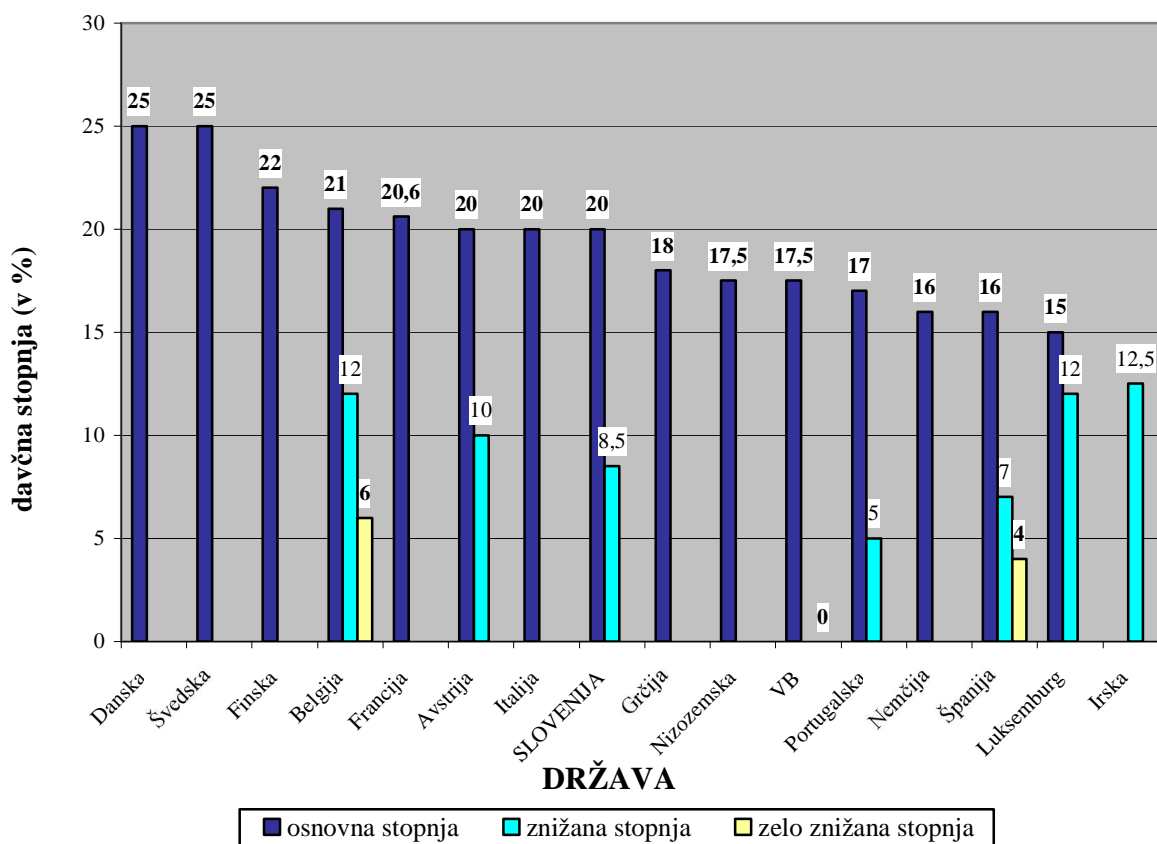
zazidljivega zemljišča sploh ne obdavčujejo, če pa ga, ga obdavčujejo s posebnimi prometnimi davki ali pa so obdavčene le storitve, ki so povezane z nepremičninami. Slovenija se uvršča med tiste države, ki prodajo zazidljivega zemljišča ne obdavčujejo z DDV-jem.

**Slika 5: Obdavčitev prometa zazidljivih zemljišč z DDV-jem po posameznih državah Evropske unije (v %)**



Iz slike lahko razberemo, da je stopnja obdavčitve štirih držav (26,67 %), ki zazidljivo zemljišče sploh obdavčujejo, zelo raznolika. Najvišja obdavčitev zemljišča vlada v Franciji (20,6 %), medtem ko je Irska izbrala precej nižjo stopnjo obdavčitve (12,5 %).

**Slika 6: Obdavčitev gradnje, obnove ter vzdrževanja objektov z DDV-jem po posameznih državah članicah Evropske unije vključno s Slovenijo (v %)**

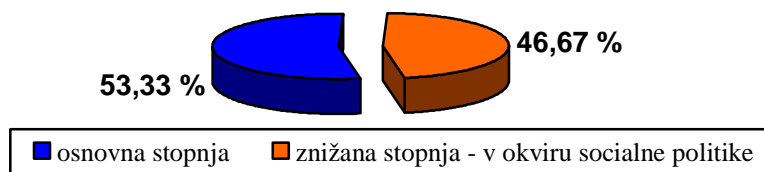


Z grafa razberemo, da prav vse države Evropske unije obdavčujejo gradnjo, obnovo in vzdrževanje objektov. Na tem področju je torej vidna skorajšnja harmonizacija obdavčitve. Le davčne stopnje se med državami močno razlikujejo. DDV se pri gradnji, obnovi in vzdrževanju giblje med najnižjo 0 % stopnjo v Veliki Britaniji in 4% stopnjo v Španiji, do 18 % v Grčiji ter se povzpne celo do 25 % stopnje na Danskem in Švedskem. Znižana in zelo znižana davčna stopnja je opredeljena v določbah 6. direktive. Ta naj bi veljala samo za obdavčitev gradnje, obnove in vzdrževanja stanovanjskih objektov, ki so zgrajeni v okviru socialne politike.

V Sloveniji se gradnja, vzdrževanje in obnova poslovnih objektov obdavčuje po standardni 20 % stopnji, medtem ko se z znižano stopnjo 8,5 % obdavčujejo le novozgrajeni stanovanjski objekti ter objekti za bivanje in življenje invalidov.

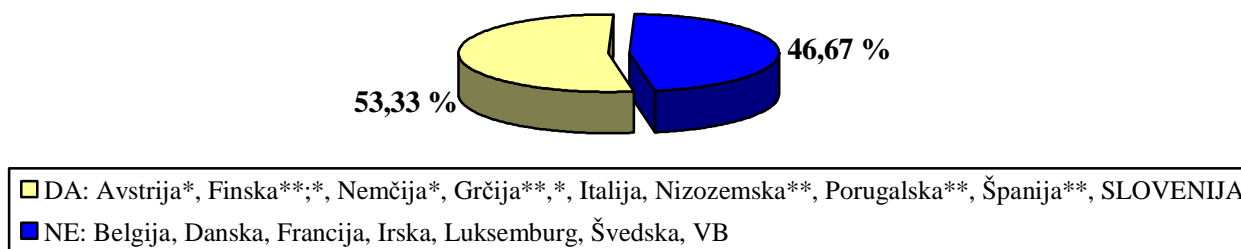
V zakonu o spremembah in dopolnitvah-ZDDV je predlagana sprememba, ki naj bi bila usklajena s pravnim redom EU, in sicer, da je po nižji stopnji obdavčena gradnja in obnova stanovanj, če sta gradnja in obnova stanovanj del socialne politike oziroma sta v njeni funkciji. Obdavčitev ostalih del, ki ne spadajo v okvir socialne politike, pa bo urejena v prehodnem obdobju.

**Slika 7: Grafični prikaz porazdelitve obdavčitve gradnje, obnove ter vzdrževanja objektov z znižano stopnjo DDV-ja v okviru socialne politike (v %)**



Sedem od petnajstih držav članic, ki predstavljajo 46,67 % držav EU za gradnjo, obnovo in vzdrževanje stanovanj in objektov v okviru socialne politike uporabljajo znižane stopnje davka na dodano vrednost. Tu še zlasti izstopa Velika Britanija, ki z zelo znižano 0 % stopnjo obdavčuje objekte, ki jih uporabljajo dobrodelne institucije.

**Slika 8: Grafični prikaz porazdelitve obdavčitve prometa nepremičnin z davkom na promet nepremičnin (v %)**



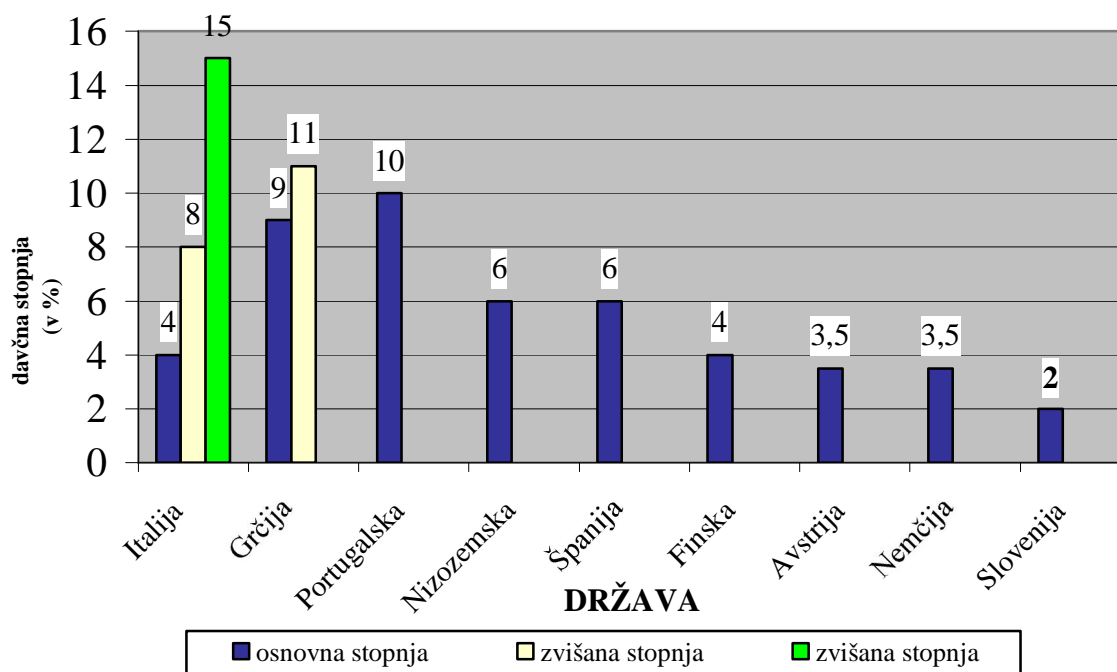
\*\* = zavezanec za plačilo davka je kupec nepremičnine  
 \* = prodaja nepremičnine ni nikoli obdavčena z DDV-jem

Le malo več kot polovica (53,33 %) držav članic Evropske unije ima v veljavi poseben davek na

promet nepremičnin. Med njimi so štiri države (Avstrija, Finska, Nemčija, Grčija), ki za obdavčitev prometa z nepremičninami niso uvedle davka na dodano vrednost. V drugo skupino pa spadajo države, ki nepremičnine obdavčujejo tako z DDV-jem kot tudi s posebnim davkom na promet nepremičnin. Mednje se uvršča tudi Slovenija. Mislim, da je slovenska nepremičninska zakonodaja na tem področju popolnoma usklajena z direktivo EU, ki predvideva, da je vsaka nadaljnja prodaja nepremičnine oproščena DDV-ja in tako zapade pod poseben prometni davek (oziroma davek na promet nepremičnin). Z grafa lahko tudi razberemo, da je v petih državah zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin kupec nepremičnine in ne prodajalec, kot je določeno v zakonu.

Kako visoke stopnje obdavčitve z davkom na promet nepremičnin uporabljajo države, si oglejmo v nadaljevanju.

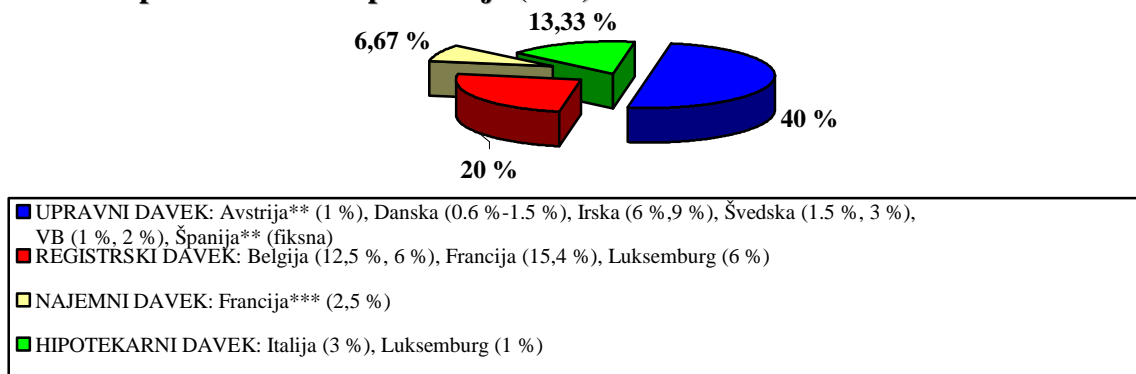
**Slika 9: Obdavčitev prometa nepremičnin z davkom na promet nepremičnin po posameznih državah Evropske unije vključno s Slovenijo (v %)**



Z grafikona je razvidno, da je stopnja davka na promet nepremičnin med državami zelo raznolika, saj nekatere od držav uporabljajo tudi zvišane stopnje obdavčitve. Višina davčne stopnje je pri nekaterih državah predvsem odvisna od vrednosti dane nepremičnine (višja vrednost nepremičnine – višja davčna stopnja). Tu še zlasti izstopa Italija, ki uporablja kar dve zvišani stopnji (8 %, 15 %). Najnižjo stopnjo obdavčitve uporabljata Avstrija in Nemčija s svojimi 3,5 %. Povprečna osnovna davčna stopnja med državami članicami EU znaša 5,75 %, kar pomeni, da je Slovenija z 2 % obdavčitvijo z davkom na promet nepremičnin še vedno precej pod evropskim povprečjem. V Sloveniji je torej strošek nakupa nepremičnine, če ne gledamo na samo ceno nepremičnine, še vedno precej nižji v primerjavi z evropskimi državami.

Nekatere evropske države prenose nepremičnin ne obdavčujejo samo z davkom na promet nepremičnin, ampak tudi z davki, ki so razvidni iz sledečega grafikona.

**Slika 10: Grafični prikaz porazdelitve obdavčitve prometa nepremičnin z ostalimi davki po državah Evropske unije (v %)**

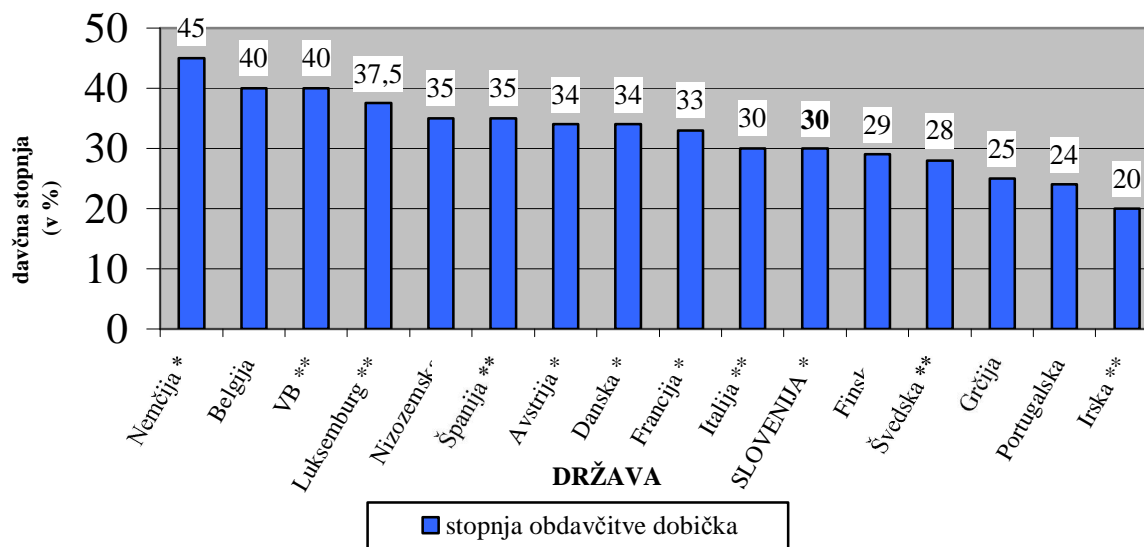


\*\* = obdavčeno tudi z davkom na promet nepremičnin

\*\*\* = obdavčeno tudi z registrskim davkom

40 % držav od vseh držav članic Evropske unije je za obdavčitev prenosa nepremičnin izbralo upravni davek oziroma upravno takso. Med njimi izstopata Avstrija in Španija, ki poleg upravne takse zaračunata še davek na promet nepremičnin. Z registrskim davkom je obdavčena prodaja nepremičnin v 20 % državah EU. Francija je s svojimi 6,67 % edina država, ki ima posebni najemni davek. Hipotekarni davek je uporabljen v dveh državah, ki predstavljata 13,33 %. Iz danih podatkov lahko ugotovimo, da je prodaja nepremičnin poleg davka na promet nepremičnin najbolj obdavčena z upravno takso. V splošnem pa velja precej raznolika obdavčitev nepremičnin z različnimi davki.

**Slika 11: Obdavčitev realiziranega  $\pi$  pri prodaji nepremičnine po posameznih državah Evropske unije vključno s Slovenijo (v %)**

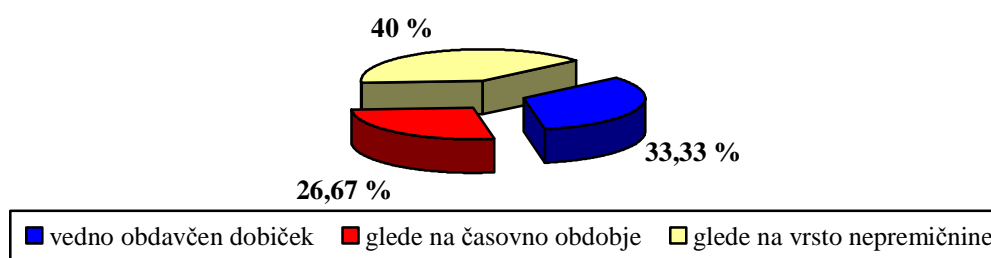


\* =  $\pi$  je obdavčen samo, če se prodaja zgodi znotraj nekega obdobja

\*\* = pogojna obdavčitev  $\pi$  glede na vrsto nepremičnine

Na tem področju velja skoraj popolna harmonizacija, saj prav vse države članice Evropske unije obdavčujejo dobiček, ki se ustvari s prodajo nepremičnine, ne glede na to, ali je bila prodana v spremenjenem ali nespremenjenem stanju. Edini razliki, ki se tu pojavljata, nastaneta na podlagi določil držav, kdaj se dobiček sploh obdavčuje in kdaj ne, ter sama stopnja obdavčitve. Višina stopnje davka se namreč med državami zelo razlikuje in rangira od najvišje 45 % stopnje obdavčitve v Nemčiji preko srednje 34 % stopnje v Avstriji in na Danskem do najnižje 20 % stopnje na Irskem. Povprečna stopnja obdavčitve med članicami EU znaša 32,63 %. Slovenijo bi s svojimi 30 % lahko uvrstili med države, ki uporabljajo neko srednjo stopnjo obdavčitve. Mislim, da je slovenska zakonodaja na tem področju dokaj skladna z evropsko zakonodajo.

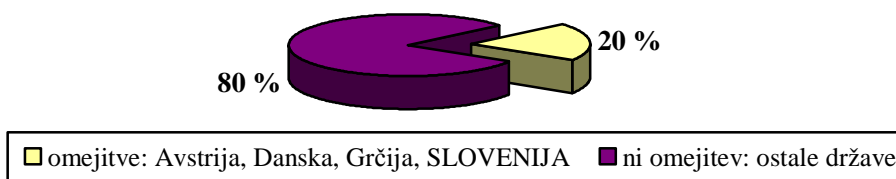
**Slika 12: Grafični prikaz porazdelitve obdavčitve realiziranega dobička pri prodaji nepremičnine po državah Evropske unije (v %)**



Samo pet oziroma 33,33 % držav članic Evropske unije realiziran dobiček vedno obdavči. Sledi 26,67 % držav, ki dobiček obdavčijo le pri prodaji nepremičnine, ki se zgodi znotraj nekega obdobja od samega nakupa te nepremičnine. Sem se uvršča tudi Slovenija, ki dobiček obdavči le, če je prodaja izvršena pred potekom treh let od nakupa te nepremičnine (podobnost z Dansko). 40 % preostalih držav obdavčuje le nekatere vrste nepremičnin. Ne obdavčujejo  $\pi$ , ki se doseže s prodajo glavnega bivalnega oziroma stanovanjskega objekta zavezanca.

Na koncu pa si še oglejmo, kakšne možnosti imajo tujci za nakup nepremičnin v državah Evropske unije.

**Slika 13: Grafični prikaz porazdelitve možnosti nakupa nepremičnin za tujce v državah članicah Evropske unije vključno s Slovenijo (v %)**



Vidimo, da je to področje skoraj popolnoma usklajeno med posameznimi državami, saj le 20 % držav tujcem omejuje nakup nepremičnin v njihovi državi. Sem bi lahko uvrstili tudi Slovenijo, ki tujcem dovoljuje nakup nepremičnine le pod pogojem vzajemnosti. Slovenija je z EU podpisala sporazum, ki določa, da se z dnem članstva Slovenije v EU ta pogoj ukine.

## 10. SKLEP

V diplomskem delu sem predstavila obdavčitev prenosa nepremičnin s posameznimi davki tako v državah Evropske unije kot tudi v Sloveniji. Sama obravnava obdavčitve po posameznih državah članicah EU in Slovenije nam kaže, da je to področje precej kompleksno in hkrati neenotno.

Kljub precejšnjemu upoštevanju določil 6. direktive so ureditve obdavčevanja nepremičnin po posameznih državah tolikšne, da praktično ni mogoče narediti nekega vseobsegajočega preseka. Ugotovila sem, da je to področje v EU precej neenotno. Ob vsem tem sem si zastavila vprašanje, ali bo srednjeročno oziroma dolgoročno prišlo do bistvenega poenotenja na tem področju.

Pri tem nedvomno obstaja nekaj dejstev, ki bodo s vplivanjem na poenotenje evropskega tržišča nepremičnin prispevale v prid tej predpostavki. Efektivna uvedba enotne valute s 01.01.2002 je vsekakor eden izmed močnejših faktorjev, ki bi lahko predstavljal pritisk na poenotenje tržnih in s tem posredno zakonskih pogojev nepremičninske kupoprodaje. Drugi faktor, ki ga ne moremo prezreti in ki seveda ni neposredno vezan na nastanek EU, je proces svetovne globalizacije. Pri tem imam v mislih pospešujoč razvoj informacijske tehnologije. Večji pretok informacij pomeni tudi na področju kupoprodaje nepremičnin večjo možnost ljudi, da se odločijo za nakup nepremičnin izven svoje domicilne države. Nadaljnji faktor izenačevanja bodo nedvomno tudi večja zaposlitvena in socialna ter siceršnja mobilnost ljudi – državljanov Evropske unije.

Obstajajo pa tudi dejstva, ki napovedujejo, da zelo radikalno zблиžanje pogojev kupoprodaje in davčne zakonodaje na nepremičninskem trgu ni realno pričakovati. Mislim, da bistveno dejstvo izhaja iz same narave nepremičnine kot tržne dobrine, kot sem jo opredelila na začetku svoje naloge. Naj se omejim samo na nekatere najbolj tipične lastnosti nepremičnin, zaradi katerih zakoni tržne ekonomije delujejo nanje bistveno drugače kot na ostale tržne dobrine. To so zlasti: nepremičnost, redkost, heterogenost, soodvisnost, lokalni in regionalni vplivi. Izhajajoč iz tega, ne moremo prezreti dejstva, da so davki pri prenosu nepremičnin sicer res tudi tržna kategorija, vendar so in bodo ostali prvenstveno fiskalna, socialna, urbanistična, ekološka kategorija kot del nacionalne, regionalne in lokalne politike, zato bodo razlike na tem področju verjetno vedno opazne in najbrž tudi upravičene.

Ob vsem naštetem se poraja tudi vprašanje, kako se bodo stvari na nepremičninskem področju spreminjale v Sloveniji do in po polnopravnem vstopu v Evropsko unijo. Ureditve RS na tem področju se na splošno zdi precej usklajena s citirano direktivo in tudi samo prakso, ki se trenutno izvaja v državah članicah EU. Pri tem bi bilo celo možno trditi, da Slovenija s svojimi ureditvami v nobenem segmentu bistveno ne odstopa, zato mislim, da ob polnopravnem vstopu RS ne gre pričakovati nobenih radikalnih zasukov na tem področju. Do leta 2009 bo potrebno spremeniti nižajočo davčno stopnjo v standardno stopnjo pri prodaji novozgrajenih stanovanjskih objektov. Vendar bo ta sprememba negativno vplivala na stanovanjski standard in možnost reševanja stanovanjskih težav. Pri nas so cene nepremičnin glede na življenjski standard odločno previsoke, če primerjamo s standardom in cenami nepremičnin držav članic EU. Prodaja stanovanj po zvišani stopnji bo dejanske razmere le poslabšala. Država bo morala zato natančno opredeliti koncept socialne politike, saj bo po določilih EU nižajoča stopnja obdavčitve možna le za stanovanja, zgrajena v okviru socialne politike.

Javnost in zakonodajno telo bo verjetno še najbolj razburkala zahteva po ponovni spremembi



68. člena Ustave RS. Pri tem je treba pripomniti, da precejšen del javnosti še vedno ni odpustil slovenski politiki dejstva, da je leta 1997 s sprejetjem t. i. »Španskega kompromisa« odpravila prepoved nakupovanja zemljišča in nepremičnin tujcem. Takrat se je javnost delno pomirila s pogojem vzajemnosti, sedaj pa naj bi bila odpravljena še »zadnja varovalka pred tem, da bi tujci - pripadniki sosednjih narodov - z nakupovanjem zemlje in nepremičnin prodirali na naše ozemlje«. Vladajoči koaliciji bo pri sprejemanju te spremembe nedvomno pomagala trenutno izredno velika večina v parlamentu in samo dejstvo, da vstop v EU podpira tudi velika večina opozicijskih strank, vendar ostaja dejstvo, da je dvotretjinsko večino za potrebo spremembe ustave v parlamentu vedno težko zagotoviti.

## LITERATURA

1. Banovec Tomaž: Davki na nepremičnine v 2003. Denar, Ljubljana, 11 (2001), 15, str. 13-19.
2. BDO: Estate Tax For Non-Residents 2000. Brussels, 2000. 168 str.
3. Bevc Igor: Davek na nepremičnine kot del premoženjskega davka. Davčno-finančna praksa, Maribor, 2 (2001), 5, str. 5-7.
4. Cirman Andreja, Čok Matija, Lavrač Ivo, Zakrajšek Petra: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2000. 128 str.
5. Lebar Jolanda: Leto 2004 se nevzdržno približuje. Kapital, Nepremičnine, Maribor, 11 (2001), 69, str. 11.
6. Management nepremičnin. Strokovno gradivo. I.del, II.del. Ljubljana: Informacijska borza nepremičnin, 2000.
7. Ošljaj Biserka: Nekaj posebnosti sistema DDV. Denar, Ljubljana, 2000, 2, str. 44 - 49.
8. Pečar Mateja: Premoženjski davki. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1996. 48 str.
9. Pojasnilo MF, št. 415-1/01 – 2549, z dne 2.8.2001. Denar, Ljubljana, 11 (2001), 6, str. 29-30.
10. Režek Erika: DDV v gradbeništvu.  
[URL://[www.revijakapital.com/html/n58/n58-davki.htm](http://www.revijakapital.com/html/n58/n58-davki.htm)], 04.12.2001.
11. Režek Erika: Davčne novosti.  
[URL://[www.revijakapital.com/html/n69/n69-davki.htm](http://www.revijakapital.com/html/n69/n69-davki.htm)], 05.12.2001.
12. Rupnik Lado, Stanovnik Tine: Javne finance. 1.del.: Javne finance v svetu. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1995. 213 str.
13. Stanovnik Tine: Javne finance. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1998. 193 str.
14. Šircelj Andrej: Davek na dodano vrednost v državah Evropske unije. Ljubljana: Center Marketing International, 1996. 134 str.
15. Šircelj Andrej: Davek na dodano vrednost in nepremičnine. Denar, Ljubljana, 7 (1997), 8, str. 18-19.
16. Šircelj Andrej: Zaradi davka še dražje nepremičnine? Finance, Ljubljana, 2001, 2, str. 6.
17. Škof Bojan, Špes Damjan: DDV in nepremičnine. Nepremičnine, Ljubljana, 5 (1999), 18, str. 18-21.
18. Škof Bojan: Obdavčitev prometa nepremičnin. Maribor: Davčni inštitut Maribor, 2000. 142 str.
19. Škof Bojan: Obdavčitev prometa novogradenj. Davčno-finančna praksa, Maribor, 1, (2000), 2, str. 9-11.
20. Škof Bojan: Promet obdavčitve po davku na promet nepremičnin. Davčno-finančna praksa, Maribor, 1 (2000), 7-8, str. 17-19.
21. Zakrajšek Petra: Trg nepremičnin v petih evropskih državah. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1998. 57 str.

## VIRI

1. Andersen Arthur: Study on the application of value Added tax to the property sector.NXXI/96/CB-3021.  
[URL:[http://www.europa.eu.int/comm/taxation\\_customs/french/publications/reports\\_studies/taxation/report\\_vat\\_immovable\\_property.pdf.html](http://www.europa.eu.int/comm/taxation_customs/french/publications/reports_studies/taxation/report_vat_immovable_property.pdf.html)], 1.12.2001. 170 str.

2. Aktualno o DDV iz Davčnega lista 2. Kapital, 9 (1999), 208, str.19.
3. Davčna politika v EU. Denar, Ljubljana, 11 (2001) 5, str. 16-22.
4. Davki pri prodaji nepremičnine. Denar, Ljubljana, 10 (2001) ,6, str. 16-17.
5. Drugačna obdavčitev nepremičnin. Denar, Ljubljana, 10 (2000), 9, str. 10.
6. Nova obdavčitev nepremičnin. Denar, Ljubljana, 10 (2000), 18, str. 19-20.
7. Obdavčitev prometa nepremičnin po novem. Denar, Ljubljana, 9 (1999), 12, str. 14.
8. Pravilnik o izvajanju Zakona o DDV (Uradni list RS, št. 4/1999).
9. [URL:// [www.gov.si/mf/angl/taxation](http://www.gov.si/mf/angl/taxation) ], 11.12.2001.
10. [URL:// [www.revijakapital.com/html/n69-davki.htm](http://www.revijakapital.com/html/n69-davki.htm)], 05.12.2001.
11. [URL:// [www.revijakapital.com/html/n58/n58-davki.htm](http://www.revijakapital.com/html/n58/n58-davki.htm)], 04.12.2001.
12. [URL:// [www.slonep.net/mediji/novice.html](http://www.slonep.net/mediji/novice.html)], 22.11.2001.
13. [URL:// [www.ddss-drustvo.si/Prisp05.html](http://www.ddss-drustvo.si/Prisp05.html)], 11.12.2001.
14. [URL:// [www.gov.si/durs/vizija/index.php?f=09,02,01.html](http://www.gov.si/durs/vizija/index.php?f=09,02,01.html)], 16.01.2002.
15. [URL:// [www.gov.si/ops/slo/pi/podrobno.html](http://www.gov.si/ops/slo/pi/podrobno.html)], 11.02.2002.
16. [URL:// [www.evropa.gov.si/evropomocnik/category/44/](http://www.evropa.gov.si/evropomocnik/category/44/)], 11.02.2002.
17. [URL:// [www.i-bn.si/opis/ibn\\_ibn\\_zbornica.html](http://www.i-bn.si/opis/ibn_ibn_zbornica.html)], 20.11.2001.
18. [URL:// [www.reeu.com/english/html](http://www.reeu.com/english/html) ], 31.01.2002.
19. Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 89-4578/1998, št. 17/00).
20. Zakon o davku na promet nepremičnin /ZDPN-1/ (Uradni list RS, št. 57-2684/1999).
21. Zakon o davku na promet nepremičnin /ZDPN/ (Uradni list RS, št. 47/1990).
22. Zakon o davčnem postopku /ZdavP/ (Uradni list RS, št. 35/1998).