

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**DAVEK NA NEPREMIČNINE IN METODE MNOŽIČNEGA
VREDNOTENJA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI**

Ljubljana, september 2004

MATIJA OKROGLIČ

Študent Okroglič Matija izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom dr. Čok Mitje in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____

Podpis: _____

KAZALO

1. UVOD	1
2. DAVEK NA NEPREMIČNINE	2
3. VREDNOTENJE NEPREMIČNIN	3
3.1. Metode določanja tržne vrednosti nepremičnin	3
3.1.1. Metoda nabavnih cen	4
3.1.2. Metoda donosov	8
3.1.2.1. Metoda kapitalizacije dobička	8
3.1.2.2. Metoda multiplikatorjev	10
3.1.2.3. Metoda diskontiranja prihodnjih donosov	10
3.1.3. Metoda prodajnih cen	11
3.1.4. Množično vrednotenje nepremičnin	12
3.1.6. Izbira metode vrednotenja	15
4. MEDNARODNA PRIMERJAVA NEPREMIČNINSKIH DAVKOV	16
5. AKTUALNE DAVČNE OBREMENITVE NEPREMIČNIN V SLOVENIJI	18
5.1. Davek od premoženja	19
5.2. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	20
5.3. Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest	22
6. DAVEK NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI	22
6.1. Razlogi za uvedbo davka na nepremičnine v Sloveniji	23
6.2. Davek na nepremičnine	25
7. SISTEM MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN ZA POTREBE OBDAVČENJA V SLOVENIJI	28
7.1. Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji	30
7.2. Prikaz modelov množičnega vrednotenja posameznih vrst nepremičnin	32
7.2.1. Stanovanja	32
7.2.2. Stanovanjske hiše	34
7.2.3. Garaže	34
7.2.4. Kmetijska zemljišča	35
7.2.5. Gozdna zemljišča	36
7.2.6. Pisarniški prostori	37
7.2.7. Poslovni prostori	37
7.2.8. Industrijske nepremičnine	38
7.2.9. Nezazidana stavbna zemljišča	40
8. VPLIV DAVKA NA NEPREMIČNINE NA SOCIALNI POLOŽAJ GOSPODINJSTEV V SLOVENIJI	40
9. SKLEP	43
LITERATURA	45
VIRI	46
PRILOGE	

1. UVOD

V Sloveniji se davek na nepremičnine, ki naj bi nadomestil vse neposredne davke in druge dajatve na nepremičnine – sem spadajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek na nepremičnine v okviru davka na premoženje ter pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest, pripravlja že vrsto let. Novi davek je potreben zaradi nekonsistentnega, neenotnega in nepreglednega obdavčenja nepremičnin ter nenazadnje tudi zaradi povečanja prihodkov občinskih proračunov ter s tem njihove večje finančne samostojnosti.

Kljub očitni potrebnosti novega davka se še vedno ne ve, kdaj bo dokončno uveden oziroma kdaj bodo zavezanci prejeli prve odločbe o odmeri davka. Razlogov za to je sicer več, največji pa je nedvomno kompleksnost in dolgotrajnost uvajanja tega davka zaradi določanja davčne osnove. To je tudi bistvena razlika med tem in ostalimi davki.

Tržno vrednost, ki naj bi predstavljala davčno osnovo, je v realnosti zelo težko določiti, zato jo je potrebno oceniti. Za to obstaja več metod, za katere potrebujemo različne podatke tako z nepremičninskega trga (cene, najemnine, stroški, drugi prihodki, itd.) kot tudi o fizičnih lastnostih nepremičnin (lokacija, starost, velikost, itd.). Vendar je te podatke prav tako težko pridobiti, še posebej če je nepremičninski trg slabo razvit in če so nepremičninske evidence pomanjkljive, kot je to značilno za Slovenijo. Poleg tega lahko vrednost ocenjujemo za vsako nepremičnino posebej ali pa za več hkrati. Preden pa sploh začnemo ocenjevati davčne osnove, je potrebno zagotoviti, da bodo ovrednotene in obdavčene prav vse nepremičnine v državi, kar je prvi pogoj za zagotavljanje pravičnosti davka. Za to pa potrebujemo popolne in posodobljene nepremičninske evidence in prav to je bil eden prvih projektov v okviru uvajanja nepremičninskega davka.

Davčne stopnje se lahko določi šele potem, ko so znane davčne osnove, saj drugače ni mogoče določiti davčnega bremena zavezancev. V Sloveniji naj ne bi obstajala močna korelacija med dohodki gospodinjstev ter velikostjo njihovih stanovanj, zato naj bi bilo z novim davkom zaradi specifične lastniške strukture nepremičnin kar precej gospodinjstev preobremenjenih.

V diplomski nalogi poleg opisa davka na nepremičnine, ki naj bi ga uvedli pri nas, dajem poudarek predvsem kompleksnosti ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin oziroma določanju davčne osnove. Nadalje ugotavljam, kakšen nepremičninski davek bo v Sloveniji uveden, zakaj je sploh potrebno nadomestiti aktualne nepremičninske dajatve in kakšen sistem vrednotenja je s teoretičnega vidika najprimernejši ter kakšen naj bi bil dejansko uveden pri nas. Na koncu na podlagi korelacijske analize potrjujem kritike, da bodo manj premožna gospodinjstva z davkom na nepremičnine bolj obremenjena.

2. DAVEK NA NEPREMIČNINE

Nepremičnina predstavlja negiblljivo premoženje navadno visoke vrednosti ter je predmet varčevanja, investiranja, trgovanja, špekuliranja in prinaša dohodke ter povzroča stroške. Pravila v zvezi z nepremičninami so povsod po svetu drugačna kot za premičnine, tudi pri njihovem obravnavanju na ekonomskem področju. To velja tako za njihovo računovodsko obravnavanje, trgovanje ter nenazadnje tudi za obdavčenje.

Davek na nepremičnine je eden izmed najstarejših javnih prihodkov. Plačuje se v rednih časovnih presledkih, v največ primerih letno. Ta davek je povsod nepriljubljen in velikokrat kritiziran, saj je bolj opazen ter precej različen od ostalih davkov kot na primer davek na dohodek in davek na dodano vrednost (Bevc, 1997, str. 89). Poleg običajnega in samostojnega davka na nepremičnine poznamo tudi obdavčitev nepremičnin v okviru davka na premoženje ter še nekatere druge dajatve za nepremičnine, kamor med drugim spada tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki se ga plačuje v Sloveniji. Navadno je obdavčen tudi promet nepremičnin.

Največkrat davek na nepremičnine predstavlja avtonomen in neodvisen vir financiranja lokalnih skupnosti, zato se višine davčnih stopenj določajo na lokalni ravni. Kljub temu je davčna stopnja omejena z zgornjo in spodnjo mejo. Tako se davčne stopnje razlikujejo med lokalnimi skupnostmi, kar odraža različne politike in cilje le teh na njihovem območju. Davčni zavezanci so lahko lastniki, uporabniki ali najemniki, pravne ali fizične osebe.

Največji problem pri tem davku je davčna osnova. Ta večinoma predstavlja tržno vrednost zemljišč in stavb, ki je lahko izračunana oziroma določena na različne načine, s posamičnim ali množičnim vrednotenjem. Država ali lokalna skupnost mora tako oceniti tržno vrednost vseh nepremičnin, katere so podvržene obdavčenju. To vrednotenje pa še zdaleč ni enkraten proces, saj ga mora ponoviti vsaj na 4 ali 5 let, če hoče zagotoviti pravičen davek, saj se vrednost nepremičnine lahko močno spremeni zaradi določenih dejavnikov. Poleg tržne vrednosti nepremičnin se lahko davek obračuna tudi na ocenjeni letni znesek najemnin, vendar se takšno davčno osnovo uporablja le v nekaterih državah.

Poleg težavnega in kompleksnega določanja davčne osnove so še naslednje težave, ki onemogočajo učinkovito obdavčenje nepremičnin (Eckert, 1990, str. 21):

- neažurirana baza podatkov o nepremičninah ter njihovih lastnikih,
- nenehno spreminjanje tržnih vrednosti,
- davek se plačuje vsako leto, v večini držav pa se nepremičnine ovrednotijo v daljših obdobjih,
- vpliv davkov na tržno vrednost nepremičnin.

3. VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Največji problem pri davku na nepremičnine predstavlja davčna osnova oziroma vrednost zemljišč in stavb, na katero se nato obračuna ta davek. Vrednost nepremičnine določa veliko dejavnikov, kot na primer lokacija, velikost, starost, idr., tako da ima skoraj vsaka nepremičnina svojo vrednost, poleg tega pa je nemogoče natančno poznati vrednost posamezne nepremičnine, zato je to vrednost potrebno oceniti. Pri določanju davčne osnove tako nastane problem, kako nepremičnino ovrednotiti, da bi ocenjena vrednost posamezne nepremičnine kar najbolj natančno odražala njeno realno vrednost. Obstaja več metod vrednotenja, katere so podrobneje opisane v nadaljevanju.

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin se najprej deli na administrativno in tržno. Administrativno vrednotenje je določanje vrednosti nepremičnine na podlagi prilagoditev osnovnih vrednosti vzorčnih objektov in zemljišč. Kot vzorčni objekti so izbrani najbolj tipični objekti, seveda v odvisnosti od natančnosti, vrste in namena določanja administrativne vrednosti (Nagode, 1999, str. 56). Osnovna vrednost se korigira z različnimi faktorji, katerih vpliv in velikost sta vnaprej določena. Spreminjata se lahko samo, če je to določeno v zakonu, pravilniku, uredbi ali kakšnem drugem predpisu, ki opredeljuje konkretno administrativno vrednotenje. Korigirana osnovna vrednost vzorčnih objektov in zemljišč pomeni vrednost ocenjevanih nepremičnin.

Tržno vrednost na drugi strani pa določa trg nepremičnin in se stalno spreminja. Določanje tržne vrednosti nepremičnin navadno temelji na korigiranih prodajnih cenah že prodanih nepremičnin, za razliko od administrativnega načina pa vpliv in velikost posameznih faktorjev določa nepremičninski trg (Bevc, 1997a, str. 75). Odvisna sta predvsem od lokacije in se z njo tudi spreminjata, tako da imata dve popolnoma enaki nepremičnini na različnih lokacijah različno vrednost. To pa ni samo posledica različne lokacije, ampak tudi tega, da trg posamezne nepremičnine drugače ovrednoti. Prav zaradi tega se je tržni vrednosti nepremičnin na širšem območju zelo težko približati, če za določanje uporabimo administrativne faktorje.

Navadno pa se pri vrednotenju nepremičnin za različne potrebe pri nas in v tujini uporablja različne metode ocenjevanja, ki temeljijo na tržnem pristopu. V državah, kjer je ustavno zagotovljena zasebna lastnina, le ta ni združljiva z administrativnim vrednotenjem. V poštev pride tako le tržno vrednotenje (Šubic Kovač, 1998, str. 341). V naslednjem podpoglavju so opisane različne metode določanja tržne vrednosti nepremičnin.

3.1. Metode določanja tržne vrednosti nepremičnin

Teorija tržnega vrednotenja, katerega pogoj je svobodni trg in tržna ekonomija, obravnava metode, ki zagotavljajo čim bolj realno oceno razmerja med spremenljivkami ponudbe in

povpraševanja na trgu nepremičnin. Uporaba metod ter kakovost njihovih rezultatov je tesno povezana s podatki in informacijami o trgu nepremičnin ter s podatki o nepremičninah, ki so bili predmet realiziranih pravnih poslov z nepremičninami.

Način ocenjevanja vrednosti nepremičnin lahko v metodološkem smislu ločimo na posamično ocenjevanje vrednosti ter množično ocenjevanje vrednosti. V okviru teh dveh načinov vrednotenja pa se v državah z razvitim tržnim gospodarstvom praviloma uporabljajo tri metode tržnega vrednotenja, in sicer metoda nabavnih cen, metoda donosov in metoda prodajnih cen¹.

3.1.1. Metoda nabavnih cen

Po metodi nabavnih cen je vrednost nepremičnine enaka vsoti vrednosti zemljišča in vrednosti izboljšav, to je objekta in zunanje ureditve. Vrednost zemljišča se ocenjuje, kot da bi bilo prazno ter na voljo za uporabo, natančneje pa je to opisano v nadaljevanju. Vrednost objekta je enaka nabavni vrednosti novega objekta, zmanjšani za amortizacijski odpis. Vrednost zunanje ureditve se oceni podobno kot vrednost objekta. Prav tako se od nabavne vrednosti novih elementov zunanje ureditve odšteje možni amortizacijski odpis. Nabavne vrednosti vključujejo vse stroške gradnje, od stroškov projektov, dovoljenj, inženiringa, vgrajenih materialov, storitev do dobička gradbenih podjetij.

Po tej metodi je torej vrednost nepremičnine enaka stroškom postavitve istega ali primerljivega objekta, zmanjšanih za amortizacijo ter povečanih za vrednost zemljišča.

- Nabavna vrednost zgradbe

Ločimo reprodukcijsko ter nadomestitveno nabavno vrednost. Reprodukcijska nabavna vrednost je vrednost izgradnje natančnega duplikata, z enakimi materiali, standardi, videzom, ureditvijo in kakovostjo izdelave, kar zajema tudi vse pomanjkljivosti, razkošja, zastarelosti ipd. Nadomestitvena nabavna vrednost pa je vrednost izgradnje nepremičnine z enako uporabnostjo in velikostjo, kot jo ima ocenjevana nepremičnina, pri tem pa se upoštevajo uporaba sodobnih materialov, sedanji standardi, videz in ureditev.

Pri ocenjevanju nabavnih vrednosti nepremičnin je možno uporabiti štiri metode:

- množenje enote mere objekta, ki je navadno kvadratni meter, in povprečnih cen enote mere, ki ji ali objavljajo različna gradbena združenja ali pa jo ocenjevalci sami ugotovijo na trgu;

¹ Med različnimi avtorji najdemo različne izraze za te metode: metoda nabavnih cen ali stroškovna metoda (v angleščini se to imenuje cost approach), metoda donosov ali dohodkovna metoda (v angleščini income approach) ter metoda prodajnih cen ali prodajno-primerjalna metoda (v angleščini sales comparison approach). Obstajajo še drugi izrazi, vendar so ti najpogosteje uporabljeni.

- izračun stroškov za posamezne elemente nepremičnine, tako da cenilci izračunajo vrednosti posameznih elementov na podlagi nekih povprečnih veljavnih cen za material in vgradnjo v objekt na določenem območju;
 - na podlagi objavljenih letnih indeksov stroškov gradnje objektov, ki jih objavljajo večja gradbena podjetja ali pa gradbena združenja, se vrednost sedanjih stroškov izgradnje izračuna tako, da se dejanske stroške izgradnje pomnoži z razmerjem med indeksoma stroškov za sedanje obdobje in leto, v katerem je bila stavba zgrajena;
 - natančen izračun stroškov in sicer tako, da se vsak posamezen element zgradbe posebej ovrednoti. Ta metoda je najnatančnejša, a zaradi zamudnosti zelo redko uporabljena.
- Ocenjevanje amortizacije

Naslednja faza je ocenjevanje amortizacije ali zmanjšanja nabavne vrednosti. Vsaka zgradba ima svojo ekonomsko življenjsko dobo, ki je v splošnem krajša od fizične življenjske dobe. Prva v bistvu pomeni dobo, v kateri se od nepremičnine pričakuje določeno višino donosov, ki prispevajo k njeni vrednosti, slednja pa fizični obstoj zgradbe do porušitve.

Sestavine določenega objekta imajo različno uporabno dobo, zato zanje upoštevamo različne stopnje amortizacije. Določa se njihovo ekonomsko življenjsko dobo, ki je vsota preostale življenjske dobe (število let v celotni ekonomski življenjski dobi, ki preostanejo nepremičnini od cinitve do konca njene ekonomske življenjske dobe) in efektivne starosti, ki je izražena z leti, v katerih se odraža stanje in uporabnost objekta, zato je lahko zelo različna od njegove dejanske kronološke starosti (čas od zgraditve objekta). Trideset let stara stavba, ki je redno vzdrževana, ima lahko efektivno starost na primer dvajset let, če pa je zanemarjena, se lahko efektivno hitreje stara kot časovno.

Zmanjšanje nabavne vrednosti objekta oziroma amortizacijski odpis se določa samo za stavbe, ne pa za zemljišča. Amortizacijski odpis je funkcija časa in pomeni izgubo vrednosti objekta in elementov zunanje ureditve. Ločimo tri vrste vzrokov zmanjšanja vrednosti nepremičnine (Barlowe, 1986, str. 281):

- fizično zastarevanje (obraba in poškodovanje),
- funkcionalno zastarevanje (zastarevanje glede uporabnosti),
- ekonomsko zastarevanje (posledica sprememb zunaj posesti).

Amortizacijski odpis zaradi zastarevanja je posledica izrabe, poškodb, propadanja. Vsak del objekta, ki izgublja vrednost, je lahko popravljiv ali nepopravljiv. Popravljiv del je takrat, kadar so stroški za popravilo nižji od vrednosti, ki bi jo obnovljeni del prispeval k celotni vrednosti objekta. Stroški popravila so manjši od dodane vrednosti. V nasprotnem primeru ali pa ko popravilo fizično ni možno, gre za nepopravljivi del.

Amortizacijski odpis zaradi funkcionalnega zastarevanja pomeni, da del objekta ni primeren za uporabo. Razlog je lahko neka pomanjkljivost (ni vgrajene centralne kurjave) ali pa neka uporabna neustreznost (razporeditev prostorov neustrezna za sedanjo namembnost). Del, ki je zastarel, lahko še popolnoma dobro deluje, ne ustreza pa sodobnim standardom. Med funkcionalno zastarelost spada tudi neustrezno razmerje med celotno površino stavbe in površino zemljišča. Zopet je del lahko popravljiv ali nepopravljiv, odvisno od razmerja med stroški popravila in pričakovanimi koristmi. Popravljanje ali preurejanje ni smiselno, če bi stroški presegli pričakovano povečanje vrednosti nepremičnine zaradi tega popravila.

Amortizacijski odpis zaradi ekonomskega zastarevanja se imenuje tudi zastarevanje zaradi okolja ali zastarevanje zaradi lokacije. Povzročitelji so zunaj posesti kot na primer hrup, smrad, onesnaževanje, bližina prometne ulice ipd. Ekonomska zastarelost je v večini primerov nepopravljiva, saj bi izdatki za nakup sosednjih posesti ter za spremembo njihovih namembnosti bili previsoki in bi presegali dvig vrednosti prizadetega objekta. To zastarevanje navadno merimo z razliko med trenutno tržno vrednostjo nepremičnine in njeno amortizirano vrednostjo nadomestnih stroškov.

Amortizacijski odpis se meri po tem, koliko vpliva na znižanje tržnih vrednosti nepremičnin v primerjavi s cenami nepremičnin brez amortizacijskega odpisa. Določi se z analizo trga na več možnih načinov, in sicer (Nagode, 1999, str. 13):

- po tržni metodi, ko se najprej analizirajo prodaje podobnih nepremičnin. V tem primeru je odpis enak reprodukcijskim nabavnim vrednostim novega objekta, zmanjšanim za transakcijsko ceno prodane nepremičnine in povečanim za ocenjeno vrednost zemljišča; obstaja še ena varianta, ko se namesto prodajne cene uporabi vrednost nepremičnine, ocenjeno po metodi donosov;
- s pomočjo ekonomske dobe zgradbe oziroma z linearnim amortizacijskim odpisom; odstotek zmanjšanja vrednosti je enak količniku med dejansko starostjo zgradbe in predvideno ekonomsko življenjsko dobo; po tej metodi je amortizacijski odpis vsako leto enak;
- z izračunavanjem stroškov popravila; razlika med ocenjenimi stroški izgradnje nove stavbe in ocenjenimi stroški popravila je ocena vrednosti nepremičnine;
- s kapitalizacijo dobička; ko ocenjujemo vrednost stavbe, ki prinaša nek dobiček, skušamo oceniti razliko med zasluženim dobičkom in dobičkom, ki bi ga dobili, če zgradba ne bi izgubila vrednosti.

Izbrani način določanja amortizacijskega odpisa je odvisen od namena in natančnosti vrednotenja nepremičnine. Navadno se v praksi uporablja linearni odpis vrednosti, saj je ta način najenostavnejši.

- Ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča

Vrednost zemljišča se ocenjuje za zemljišče, ki je bilo komunalno opremljeno, a brez kakršnihkoli izboljšav, ter pripravljeno za gradnjo. Osnovna vrednost zemljišča je določena z njegovo lokacijo. Ostali vplivi so ponudba in povpraševanje, produktivnost, možnost spremembe namembnosti ter drugi ekonomski, socialni in zakonski dejavniki.

Koraki pri posamičnem in množičnem določanju vrednosti zemljišča so (Eckert, 1990, str. 177):

- a) uvrščanje tržnih podatkov v homogene skupine – določitev območij;
- b) določitev enote primerjave, ki je lahko kvadratni meter, parcela, ipd.;
- c) analiza tržnih podatkov za vsako območje posebej, ki je mogoča z izdelavo kart z vrisanimi prodajnimi cenami, z izdelavo statističnih analiz in/ali z izdelavo grafične ponazoritve spreminjanja cene v odvisnosti od posameznih spremenljivk, na primer velikosti;
- d) metode vrednotenja so odvisne od razpoložljivih tržnih podatkov; največkrat se uporablja metoda prodajnih cen.

V primeru, ko ni na voljo dovolj tržnih podatkov, se vrednost zemljišča ocenjuje na druge načine, kot so (Šubic Kovač, 1996, str.51):

- rezidualna vrednost zemljišča kot razlika med dejansko ali ocenjeno tržno vrednostjo nepremičnine in stroškovno vrednostjo objekta; ta metoda se uporablja predvsem v mestih, kjer navadno ni na voljo tržnih podatkov o praznem zemljišču;
- rezidualna vrednost zemljišča kot rezultat analize najboljše uporabe, ki se izračuna podobno, samo da se namesto dejanske pozidave predpostavi najboljša zakonsko možna pozidava;
- vrednost zemljišča kot odstotek od vrednosti celotne nepremičnine;
- vrednost zemljišča kot kapitalizacija neto najemnine, če je samo zemljišče oddano v najem.

Stroškovna metoda je relativno enostavna in včasih, ko se srečujemo s pomanjkanjem podatkov o opravljenih prodajah primerljivih nepremičnin ali težavnega določanja vrednosti na podlagi pričakovanih donosov, edina možna. Zelo je uporabna pri cenitvi edinstvenih nepremičnin ter nepremičnin za posebne namene (na primer sakralni objekti).

Metoda nabavnih cen ima tudi svoje pomanjkljivosti, kot so težave pri določanju amortizacijskega odpisa pri starejših stavbah, neupoštevanje načela najboljše uporabe zemljišča (metoda ne upošteva drugačne uporabe kot za graditev enakega ali nadomestnega objekta z enako uporabnostjo) ter neprimernost metode reprodukcije pri zastarelih stavbah (Rotovnik, 1997, str. 17). Velikokrat pa je zelo težko ločiti izboljšave od zemljišča, kar predvsem velja za mesta (Jerome et al., 2000).

3.1.2. Metoda donosov

Metoda donosov ali dohodkovna metoda ocenjuje vrednost nepremičnine na podlagi višine in časovnega poteka denarnih donosov, ki jih nepremičnina prinaša. Poznanih je več metod, in sicer metoda kapitalizacije dobička, metoda multiplikatorjev in metoda diskontiranja prihodnjih donosov (Brown, Matysiak, 2000, str. 12). Dohodkovna metoda je najbolj zapletena metoda vrednotenja, saj je poleg tržnih podatkov potrebna tudi sposobnost predvidevanja na podlagi stanja na trgu nepremičnin ter na splošno v gospodarstvu. Po dohodkovni metodi je vrednost nepremičnine enaka dohodku, ki ga prinaša v svoji življenjski dobi, prevrednotenem na sedanjo vrednost. Vrednost nepremičnine je torej ocenjena sedanja vrednost prihodnjih dohodkov nepremičnine.

3.1.2.1. Metoda kapitalizacije dobička

Ta metoda je v okviru dohodkovnega pristopa največkrat uporabljena. Vrednost nepremičnine (V) je po tej metodi kapitalizacija letnega donosa iz poslovanja z nepremičnino in je enaka količniku med dobičkom iz poslovanja pred obdavčenjem (D) in stopnjo kapitalizacije (K).

$$V = \frac{D}{K} \quad (1)$$

Dobiček iz poslovanja (D) kaže razliko med prihodki, ki jih nepremičnina prinaša, ter stroški, ki jih povzroča. Prihodki vključujejo vse prihodke, ki jih s poslovanjem z nepremičnino lahko dosežemo. Kot takšne prihodke lahko smatramo potencialne najemnine, in sicer ne glede na to, ali se nepremičnina dejansko oddaja v najem ali ne, prihodke od parkirnin, skladiščnih prostorov, vstopnin ipd. Jasno pa je, da se v večini primerov povprečni letni donos ocenjuje na podlagi najemnin. Prihodke se ocenjuje na podlagi tržnih podatkov, tako se na primer najemnino za proučevani objekt določi na podlagi najemnin za primerljive objekte, ki so oddani v najem. Ocenjeni letni dohodek iz naslova najemnin se zmanjša za izgubo prihodka zaradi pričakovane stopnje nezasedenosti stavbe in potencialnih neizterljivih najemnin. Temu znesku se nato prišteje še potencialne ostale prihodke. Pri cenitvah kmetijskih površin se donos ocenjuje na podlagi pričakovanega pridelka in pričakovanih cen teh pridelkov.

Z vsako nepremičnino so povezani tudi določeni stroški. Glede na zasedenost objekta oziroma število uporabnikov delimo stroške na stalne, ki so neodvisni od zasedenosti, ter spremenljive, ki naraščajo z naraščanjem števila uporabnikov nepremičnine in obratno. Davka na nepremičnine se ne všteva med stroške, saj ni poznan vnaprej, zato pa se ga upošteva v stopnji kapitalizacije. Stroške moramo povečati še za nadomestitvene rezerve, ki so namenjene za obnovo in zamenjavo sredstev, ki se v stavbi s časom iztrošijo.

Na dobiček iz poslovanja vpliva tudi predvideni čisti prihodek od prodaje nepremičnine na koncu pričakovanega obdobja posesti, realno zmanjšanje vrednosti stavbe zaradi obrabe ipd.

Za oceno vrednosti nepremičnine potrebujemo še stopnjo kapitalizacije (K), ki nam pomaga pričakovane bodoče donose prevesti na sedanjo vrednost nepremičnine. V povezavi z vrednotenjem nepremičnin vsebuje stopnjo donosa in vračilo naložbe. Do stopnje kapitalizacije lahko pridemo na več načinov (Barlowe, 1986, str. 275):

- a) preko tržnih podatkov o nedavno prodanih primerljivih nepremičninah (V-tržna vrednost nepremičnine) in najemninah za njihovo oddajanje v najem (D-dobiček iz poslovanja). Stopnja kapitalizacije (K) je torej:

$$K = \frac{D}{V} \quad (2)$$

- b) z metodo dograjevanja, kjer se upoštevajo naslednji dejavniki:

- tveganje; čim večja je verjetnost, da bodo pričakovani donosi enaki dejanskim, tem manjše je tveganje in obratno. Naložbe v nepremičnine so navadno bolj tvegane od naložb v kratkoročne državne vrednostne papirje, ki se smatrajo za netvegane naložbe. Na podlagi tega kupci nepremičnin zahtevajo določeno premijo za tveganje oziroma so za enake pričakovane donose pripravljani plačati manj kot za manj tvegano naložbo.
- likvidnost; likvidnost nepremičnine pomeni možnost takojšnje prodaje po tržni ceni. Nepremičnine so mnogokrat slabo likvidne, to pa pomeni dodatno tveganje, da donosnost ne bo dosegla pričakovane, zato se zahteva dodatno premijo za nelikvidnost.
- potrebno managersko znanje za upravljanje z investicijo; zajema odločitve, kot so odločitve o nakupu oziroma prodaji nepremičnine, o obnovi objekta v ustreznem času, o izbiranju virov financiranj in spremljanje tržnih gibanj.
- vračilo naložbe; gre za povračilo investiranega kapitala in predstavlja povračilo za ohranitev vrednosti naložbe v dobi lastništva nepremičnine. V večini primerov se vrednost nepremičnine s časom znižuje, zato investitorji poleg donosa na investirani kapital pričakujejo še povračilo za izgubljeno vrednost, zato stopnjo kapitalizacije zvišamo.

- c) metoda naložbene vezi, po kateri se stopnjo kapitalizacije izračuna kot tehtano povprečje tržnih obrestnih mer, ki se nanašajo na razne dele naložbe (en del je na primer financiran z enim ali več hipotekarnimi krediti z različnimi obrestnimi merami, drugi del pa iz lastne udeležbe investitorja, ki pa tudi zahteva donos v višini določene obrestne mere);

- d) Elwoodova metoda razmerja med hipotekami in lastniškim kapitalom, pri kateri gre za zapletene tehnike določanja notranje stopnje donosa.

Po zgoraj opisanih metodah je izbira stopnje kapitalizacije za določanje vrednosti nepremičnin najbolj subjektivna ocena v tem pristopu. Stopnje se lahko gibljejo v velikem razponu, kar je odvisno od metode določanja ter od osebne presoje posameznega cenilca nepremičnin. V praksi se največkrat uporablja metoda dograjevanja, še posebej v primerih, ko ni na voljo verodostojnih podatkov o nedavnih prodajah nepremičnin oziroma ko se ocenjuje manj likvidne nepremičnine (Pšunder, Ferlan, 2004, str. 56).

Stopnja kapitalizacije za potrebe vrednotenja za davčne namene vsebuje še efektivno davčno stopnjo, ker davek ni bil upoštevan pri določanju neto dobička iz poslovanja nepremičnine. Sestava stopnje kapitalizacije je torej posebna pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin za davčne potrebe.

3.1.2.2. Metoda multiplikatorjev

Po metodi multiplikatorjev je vrednost nepremičnine mnogokratnik donosov iz poslovanja z nepremičnino. Pove nam, za kolikokrat je tržna vrednost nepremičnine višja od potencialnega donosa. Primer takega mnogokratnika je mnogokratnik dobička pred obdavčitvijo ali po obdavčitvi, mnogokratnik mesečnega ali letnega prihodka. Takšen mnogokratnik je ocenjen na podlagi podatkov o tržnih cenah in donosu iz poslovanja z nepremičninami, prodanimi v preteklosti.

Metoda je lahko razumljiva ter zato širše uporabljena, je pa zaradi uporabe grobih podatkov uporabna le za hitre in okvirne ocene. Najpogosteje se uporablja multiplikator bruto najemnine.

3.1.2.3. Metoda diskontiranja prihodnjih donosov

Za zgornji dve metodi v okviru dohodkovne metode so značilne določene poenostavitve, kar jih oddaljuje od realnosti in privede do napačnih ocen vrednosti nepremičnine. Tu gre predvsem za predpostavko enakih letnih donosov iz poslovanja z nepremičnino ter enako stopnjo kapitalizacije. Te pomanjkljivosti odpravlja metoda diskontiranja prihodnjih donosov.

Metoda primerja različne naložbe na podlagi sedanje vrednosti donosov, ta pa je odvisna od pričakovanih denarnih tokov, njihove časovne razporeditve in tveganja, da dejanski denarni tokovi ne bodo enaki pričakovanim. Na sedanjo vrednost nepremičnine pa poleg donosov vpliva tudi njena preostala vrednost v letu n . To lepo ponazarja primer, ko investitor za n obdobji prejema najemnino, nato pa se odloči za prodajo nepremičnine za preostalo vrednost. Enačba za računanje sedanje vrednosti donosov je naslednja:

$$PV = R_1 \left(\frac{1}{1+r} \right)^1 + R_2 \left(\frac{1}{1+r} \right)^2 + \dots + R_n \left(\frac{1}{1+r} \right)^n + RV_n \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \quad (3)$$

Simbolika je sledeča:

PV – sedanja vrednost nepremičnine,

$R_1 \dots R_n$ – donos ob koncu leta 1 do n,

RV_n - preostala vrednost nepremičnine ob koncu leta n,

r – diskontna stopnja ali zahtevana stopnja donosa.

Ocenjena vrednost nepremičnin po tej metodi se bolj približa realni vrednosti nepremičnine na trgu, saj upošteva spremenljive donose in spremenljive diskontne stopnje.

3.1.3. Metoda prodajnih cen

Metoda neposredno temelji na tržnih podatkih, saj vrednost nepremičnine ocenjujemo na podlagi analize preteklih prodaj podobnih nepremičnin. Osnova te metode je načelo substitucije. To pomeni, da racionalen kupec ne bi bil pripravljen plačati več za določeno nepremičnino, kakor znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Tako naj bi cene, dosežene pri prodaji, označevale tržno vrednost nepremičnin. Če imamo dovolj podatkov s trga nepremičnin, je ta metoda najprimernejša za ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Poleg tega je dokaj enostavna ter ob kakovostnih podatkih daje dobre rezultate. Pri ameriških ocenjevalcih je uporaba te metode zelo pogosta, saj imajo svoj nepremičninski trg zelo dobro razvit. Tudi v Sloveniji se pogosto uporablja ta metoda, predvsem v večjih mestih za stanovanjske objekte. V praksi navadno zadostujejo tri v preteklosti prodane primerljive nepremičnine, seveda pa se z upoštevanjem več takšnih prodaj poveča zanesljivost in kakovost ocenjene vrednosti nepremičnine.

Pri tej metodi je najprej potrebno analizirati pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin ter narediti določene popravke oziroma prilagoditve zaradi razlik med primerjanimi nepremičninami. Navadno se oceni vrednost na enoto nepremičnine, ki je lahko kvadratni meter neto ali bruto površine, soba, stanovanje, ipd. Upošteva se lahko samo transakcije, pri katerih ni bilo nobenega pritiska na kupca ali prodajalca, sta bila oba povprečno informirana, sta se oba odločala racionalno ter je bilo plačilo financirano na običajen način. Pri kakršnih koli drugih transakcijah dosežena cena pri prodaji ne odseva realne tržne vrednosti nepremičnine oziroma je takšno ceno potrebno popraviti zaradi zgoraj navedenih vplivov (Janžekovič, 1994, str. 15).

Trg ovrednoti vsako posamezno značilnost nepremičnine, kot je na primer lokacija, starost, število sob, velikost, kakovost gradnje ipd. Posamezne značilnosti so lahko v medsebojni korelaciji ali pa ne. Če so te značilnosti medsebojno neodvisne, se prilagoditve zaradi različnih značilnosti seštevajo, v nasprotnem primeru pa množijo. Poleg tega je lahko odvisnost linearna ali pa nelinearna. Če gre za linearno odvisnost, potem vsaka dodatna enota neke značilnosti poveča ali zmanjša vrednost nepremičnine za enako vrednost, pri nelinearni odvisnosti pa se vrednost nepremičnine ne spreminja za vsako dodatno enoto lastnosti enako.

Prilagoditve so lahko nominalne ali odstotne, združene ali posamezne. Določi se jih lahko z analizo prodaje po parih, z multiplo regresijsko analizo ali z nabavnimi vrednostmi.

- Pri analizi prodaje po parih se med seboj primerjajo cene, dosežene pri prodaji nepremičnin, ki so identične v vseh značilnostih razen v eni. Na ta način se določi tržna vrednost te značilnosti. Tako se na primer vrednotijo prilagoditve zaradi velikosti, starosti, števila sob ipd.
- Pri multipli regresiji identičnost ni pogoj, pač pa je potrebno izločiti prodaje, ki so bile dosežene v drugačnih tržnih razmerah, kot so na dan ocenjevanja. S to analizo se določi vpliv posameznih značilnosti na vrednost, da lahko postavimo model.
- V primeru pomanjkanja tržnih podatkov si lahko pomagamo z nabavnimi vrednostmi. Ni pa nujno, da je nabavna vrednost enaka tržni vrednosti, saj je lahko kupec pripravljen plačati več ali manj za nepremičnino, kot znašajo njeni stroški oziroma nabavna vrednost.

Po končanem pregledu značilnosti ocenjevane in primerljivih nepremičnin ter ko se ocenijo prilagoditve, se postavi model, katerega rezultat je popravljena prodajna cena primerljivih nepremičnin. Z modelom se torej oceni vrednost primerljivih nepremičnin, če bi imele enake značilnosti kot ocenjevana.

3.1.4. Množično vrednotenje nepremičnin

Način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin lahko v metodološkem smislu ločimo na posamično ter množično ocenjevanje vrednosti. Oba pristopa temeljita na uporabi enakih podatkov in informacij o nepremičninah in trgu nepremičnin z razliko, da posamično vrednotenje zelo podrobno analizira nepremičnino, ki se ocenjuje, ter njeno mikro lokacijo². Poleg tega se pri posamičnem vrednotenju uporablja več in bolj podrobnih podatkov o lokalnem trgu nepremičnin in o nepremičnini, ki je predmet ocenjevanja. Množično vrednotenje pa je nasprotno namenjeno hkratnemu ocenjevanju vrednosti večjega števila istovrstnih nepremičnin, zato množičen pristop temelji na najpomembnejših vplivnih parametrih, ki omogočajo oceno tržne vrednosti. Metode množičnega vrednotenja temeljijo na modelih vrednotenja, ki so oblikovani na podlagi empiričnih in statističnih analiz podatkov o trgu nepremičnin. Množično vrednotenje predstavlja postopek vrednotenja istovrstne skupine nepremičnin na določen datum, kjer se uporabljajo standardizirani in statistični postopki ocenjevanja vrednosti nepremičnin (Mitrovič, 1998, str. 25). Prvo obliko teorije množičnega vrednotenja je v ZDA leta 1920 izdelal John A. Zangerle. S ciljem oblikovanja enotnega sistema je začel s stroškovnimi tabelami. Nadaljnji razvoj metode množičnega vrednotenja je bil pogojen z razvojem računalništva.

² Mikro lokacija nepremičnine vključuje samo lokacijo, kjer nepremičnina stoji, ter njeno bližnjo okolico.

Množično vrednotenje sestavljata izdelava in kalibracija modela. Model za tržno vrednost nepremičnin sestavljajo naslednji faktorji (Eckert, 1990, str. 319):

$$MV = \pi GQ [\pi BQ * \Sigma BA + \pi LQ * \Sigma LA + \Sigma OA] \quad (4)$$

Simboli pomenijo naslednje:

- MV - tržna vrednost nepremičnine,
- πGQ - produkt splošnih faktorjev kakovosti, kot je na primer lokacija in zadevajo celotno nepremičnino,
- πBQ - produkt faktorjev kakovosti objekta, kot so na primer konstrukcija, stanje, starost,
- πLQ - produkt faktorjev kakovosti zemljišča, kot so na primer topografija, oblika, razgled, dostopnost,
- ΣBA - vsota cen posameznih elementov objekta v odvisnosti od velikosti, na primer števila sob, površine, deleža kletnih prostorov,
- ΣLA - vsota cen posameznih elementov zemljišča v odvisnosti od velikosti,
- ΣOA - vsota cen drugih elementov v odvisnosti od velikosti.

Faktorji, ki se nanašajo na kakovost, se med seboj množijo, faktorji ki se nanašajo na velikost, pa se med seboj seštevajo. Podatki o posamezni nepremičnini so lahko podani v kvantitativni ali kvalitativni obliki. Slednji temeljijo na opisu, poseben primer je obstoj ali neobstoj posameznega elementa. Pri postavljanju modela se vsi takšni podatki pretvorijo v številčno obliko s pomočjo različnih matematičnih transformacij. Kvantitativni podatki pa temeljijo na meritvah. Kakovost vhodnih podatkov za model se preveri s statističnimi izračuni standardnega odklona in mediane.

Vsi modeli, ki se uporabljajo pri množičnem vrednotenju nepremičnin, temeljijo na eni izmed treh zgoraj opisanih metod vrednotenja. Te so metoda nabavnih cen, metoda donosov in metoda prodajnih cen.

Model za množično vrednotenje po metodi nabavnih cen obsega naslednje korake:

- razdelitev posameznih območij glede na vrsto nepremičnin (stanovanjske, poslovne, trgovske, industrijske, turistične, ipd.);
- določitev spremenljivk nepremičnine (starost, konstrukcija, število etaž, ipd.);
- določitev parametrov za vsako spremenljivko nepremičnine (spremenljivko starost lahko na primer opišemo s tremi parametri: do 10 let, od 10 do 25 let, nad 25 let); število modelov se določi s kombiniranjem možnih parametrov vseh spremenljivk;
- za vsak model se ocenijo nadomestitvene vrednosti, redkeje pa reprodukcijske; prilagoditve od osnovne specifikacije so lahko izražene v denarnih enotah ali faktorjih;

- ocenitev preostale stroškovne vrednosti se izračuna v odvisnosti od amortizacijskih stopenj glede na dejansko starost objekta.

Pri uporabi metode donosov se za oceno prihodka ali dobička uporabljajo modeli z različnimi spremenljivkami, stopnja kapitalizacije ali multiplikatorji pa so izračunani iz statističnih podatkov.

Pri metodi prodajnih cen se nepremičnine ocenjujejo ločeno po vrstah in območju, kjer nepremičnina stoji. Območja se določajo na tri načine, in sicer:

- na podlagi geografsko zaključenih območij, ki so navadno določena z naravnimi ovirami. Takšna razdelitev je primerna na območjih, kjer se cene nepremičnin med območji močno spreminjajo, značilnosti nepremičnin in s tem cene znotraj njih pa so podobne.
- na podlagi delitve nepremičnin glede na njihove značilnosti in statistične izračune. Takšna delitev se uporablja predvsem, kadar so si nepremičnine v soseski dokaj različne.
- na podlagi enotnega modela za celotno območje.

Kalibracija modela zahteva multiplo regresijsko analizo, ki tržne vrednosti nepremičnin ocenjuje na podlagi znanih podatkov ter medsebojnega razmerja.

Model množičnega vrednotenja je ustrezen, če se ocenjena vrednost v homogeni soseski razlikuje za največ 15 odstotkov od posamično ocenjene tržne vrednosti, v nehomogeni soseski pa do 20 odstotkov (Mitrovič, 2003, str. 22). Kakovost rezultatov se lahko izboljša s pilotskimi študijami oziroma s testiranjem modelov na izbrani lokaciji. Priporočljivo je, da so prvotni modeli, ki se jih dejansko uporablja, skrbno izbrani, da so pri ponovnem ocenjevanju vrednosti potrebni samo manjši popravki. S tem se izognemo dodatnim nezanemarljivim stroškom, predvsem pa preprečimo prevelike spremembe v višini obdavčitve.

Učinkovito množično vrednotenje zahteva določena finančna sredstva, usposobljene strokovnjake, ustrezno izbrane metode vrednotenja ter dobro vodeno in ažurirano bazo podatkov o nepremičninah. Slednje največkrat predstavlja največjo oviro za uspešno množično vrednotenje. Je pa sistem množičnega vrednotenja učinkovitejši od sistema posamičnega vrednotenja, saj ga nekje od 1990. leta dalje uvaja veliko držav, katere si prizadevajo za učinkovit sistem vrednotenja nepremičnin za potrebe obdavčenja. Glavni razlog priljubljenosti množičnega pristopa pa je velik časovni ter denarni prihranek, saj je v relativno kratkem času možno ovrednotiti ogromno število nepremičnin, tako da posamično vrednotenje skorajda ne pride v poštev. Poleg tega je sistem množičnega vrednotenja zelo uporaben tudi za nedavčne namene, recimo za zavarovanje posojil ipd.

3.1.6. Izbira metode vrednotenja

Cenilec se mora pred izbiro metode najprej vprašati po namenu vrednotenja, točnosti in kakovosti ter dostopnosti podatkov, značilnostih ocenjevanne nepremičnine, uporabnosti predpostavk za konkreten primer ocenjevanja ter prednostih in slabostih posamezne metode.

Navadno se cenilci odločijo glede na naslednje okoliščine. Če je dovolj podatkov, se odločijo za metodo prodajnih cen. Pri vrednotenju nepremičnin, ki prinašajo dohodek (npr.: tovarne, kmetije, najemniške stavbe, ostale poslovne stavbe), se uporablja metoda donosov. Metoda nabavnih cen pa je zaradi enostavnosti uporabe in pogoste odvisnosti od standardiziranih stroškov in tabel za izračun amortizacije splošno sprejemljiva pri stanovanjskih ter ostalih urbanih nepremičninah.

Pri posamezni nepremičnini se torej cenilci odločajo med tremi osnovnimi metodami. Ko pa se ocenjuje vrednost nepremičnin za celotno državo ali posamezen del države, je potrebna kombinacija vseh treh metod. Izbira metode pa je le del celotnega procesa vrednotenja za potrebe obdavčenja.

Najprej je potrebno določiti vse nepremičnine, za katere se bo obračunal davek. Pri tem si pomagamo s katastrom in drugimi uradnimi nepremičninskimi evidencami. Te morajo seveda biti popolne ter ažurirane. Na podlagi teh evidenc, morda tudi z ogledom, se določi lokacijo ter vse dejavnike, ki vplivajo na vrednost posamezne nepremičnine. Navadno se v tej fazi za vsako nepremičnino določi tudi zavezanca za plačilo davka, čeprav to ni bistveno za sam proces vrednotenja.

Naslednja faza je zbiranje tržnih ter ostalih informacij. Zbira se na primer prodajne cene nepremičnin, najemnine, druge dohodke, ki jih nepremičnine prinašajo, stroške izgradnje, dejavnike, ki vplivajo na amortizacijo ipd. Od zbranih informacij je v veliki meri odvisno, katero metodo bomo izbrali za vrednotenje.

Sledi tržna analiza, s katero poskušamo določiti, kako lokacija, velikost zemljišča, velikost in ostale značilnosti objekta ter drugi dejavniki vplivajo na prodajno ceno ali na najemnino. Z izdelavo zemljevidov, ki nam kažejo ceno za kvadratni meter, si pomagamo določiti vpliv lokacije na vrednost nepremičnine. To je še posebej uporabno pri sistemu množičnega vrednotenja, kjer je potrebno določanje vrednostnih območij. Določanje teh območij je natančneje opisano v poglavju 7.

Rezultat tržnih analiz so modeli za vrednotenje v obliki matematičnih modelov ali v obliki tabel, ki nam navadno kažejo ceno za kvadratni meter v odvisnosti od nepremičnine (zemljišča in objekta).

Potem ko s pomočjo postavljenih modelov izračunamo vrednosti ocenjevanih nepremičnin, je potrebno preveriti, če so izračunane vrednosti vsaj približno realne v primerjavi z dejanskimi tržnimi vrednostmi. To je še posebej potrebno opraviti za nepremičnine, ki so neobičajne v njihovi velikosti, lokaciji in primerjavi (Valuation and Tax Audit, 2004). Iz tega je razvidno, ali so potrebni še kakšni popravki.

V proces vrednotenja spada vsebinsko še pošiljanje odločb davčnim zavezancem ter reševanje pritožb. Delo davčnih oblasti pa je, da na podlagi davčnih osnov ter predpisanih davčnih stopenj odmerijo davek za vsako nepremičnino posebej in da ta davek tudi poberejo od davčnih zavezancev.

4. MEDNARODNA PRIMERJAVA NEPREMIČNINSKIH DAVKOV

V državah s tržno ekonomijo ima davek na nepremičnine že dolgo tradicijo, medtem ko se v manj razvitih in tranzicijskih državah pravi nepremičninski davek šele razvija. Trenutno pa so nepremičnine z davčnega vidika obremenjene na različne načine. Navadno gre za avtonomen ter neodvisen vir financiranja lokalnih skupnosti, tako da se višina davčne stopnje sprejema na lokalni ravni, kljub temu pa v večini držav obstaja razpon, določen s strani državnega zakona, v katerem se lahko giblje davčna stopnja.

V večini razvitih državah davčno osnovo predstavlja ocenjena tržna vrednost nepremičnine, do katere pridejo z množičnim vrednotenjem nepremičnin, v okviru tega pa se poslužujejo vseh treh metod vrednotenja, odvisno pač od razpoložljivih informacij. V večini manj razvitih in tranzicijskih držav pa se velikokrat davek še vedno določa administrativno, in sicer kot določena vsota denarja na enoto površinske mere, navadno na kvadratni meter oziroma hektar pri zemljiščih. V teh državah glede na različno politiko države ali lokalnih oblasti ne variira davčna stopnja, pač pa znesek denarja na površinsko enoto. V to skupino spadajo na primer Češka, Poljska, Rusija z zemljiškim davkom in Madžarska, kjer pa obračunavajo davek tudi kot določen procent na tržno vrednost (Almy, 2001, str. 58). V Rusiji se na primer kot davčno osnovo pri poslovnih objektih jemlje kar knjigovodsko vrednost. V teh državah se torej sploh ne vrednoti nepremičnin za potrebe obdavčenja. V to skupino spada kot izjema tudi Kalifornija, kjer je nepremičninski trg izjemno razvit in velik, tako da je davčna osnova kar prodajna cena nepremičnine.

Razlike pa obstajajo tudi med državami, kjer nepremičninski davek temelji na ocenjenih tržnih vrednostih nepremičnin. Navadno se te ocenjuje na podlagi prodajnih cen, se pravi cen, ki bi jih dosegle na trgu, v nekaterih državah kot na primer v Franciji in Angliji pa osnovo predstavlja ocenjena letna najemnina, ki bi jo nepremičnina dosegla na trgu, ne pa tržna vrednost. Nekatero državo kot na primer Luksemburg, Avstralija in Nova Zelandija pa poznajo le zemljiške davke, ki temeljijo na ocenjeni tržni vrednosti zemljišča, sami objekti pa so izvzeti. V Belgiji so obdavčene samo poslovne nepremičnine. Mnoge države tudi ločujejo

nepremičninski davek na zemljiški in davek na stavbe oziroma objekte. Sem spadajo na primer Češka, Danska, Francija, Madžarska, Poljska, Rusija (ločen tudi davek na stanovanja ter na poslovne nepremičnine) in Španija.

Najbolje bi bilo, da bi se nepremičnine ocenjevale vsako leto, vendar je to zaenkrat s stroškovnega ter operativnega vidika skoraj neizvedljivo. V bližnji prihodnosti bo najbrž večja uporaba računalnikov v nepremičninskih evidencah omogočala ažurne podatke ter vrednotenje nepremičnin za potrebe vsakoletnega obdavčenja. Vseeno pa je dobro, če se ponovno vrednotenje izvaja vsaj vsaka štiri ali pet let, med tem pa se ocenjene vrednosti indeksira. Tudi po pogostosti ponovnega vrednotenja se države razlikujejo med seboj. Večina držav tega ne počne redno, tako da je v nekaterih preteklo že več let od zadnjega ocenjevanja vrednosti. To pa predstavlja velik problem, saj se lahko davčno breme precej spremeni glede na novo ocenjeno davčno osnovo, ki je vezana na tržno vrednost nepremičnine, trg pa je zelo dinamična kategorija. Poleg tega postaja ponovno vrednotenje tudi tehnično ter politično zahtevnejše, če se z njim odlaša več let (Netzer, Lavrač, 1996).

Razlika med državami je tudi v odgovornosti za vrednotenje. Ponekod, na primer v ZDA, so za to zadolžene lokalne oblasti, zlasti v evropskih državah pa to opravlja centralna oblast. Izjema je Nizozemska.

Razvite države imajo dokaj dobre računalniško podprte sisteme vrednotenja, kljub temu pa se težave kažejo v tem, da nepremičnine že dlje časa niso bile ponovno ovrednotene, kar zmanjšuje učinkovitost obdavčenja. Ostale države, sem spada tudi Slovenija, pa čaka veliko dela v prihodnosti. Vzpostaviti bodo morale sistem obdavčenja, ki bo temeljil na enotnem nepremičninskem davku, davčna osnova pa bo ocenjena tržna vrednost, ugotovljena na podlagi množičnega ocenjevanja. Še prej pa bodo morale ažurirati ali celo vzpostaviti nepremičninske evidence, kamor spadajo register nepremičnin, register transakcij nepremičnin, kataster ter zemljiška knjiga. Celoten sistem pa mora biti računalniško podprt, če hočemo vzpostaviti zares učinkovito obdavčenje nepremičnin.

Davčne stopnje se, tam kjer le ta ni določena kot določena vsota denarja na enoto mere, gibljejo nekje med 0,05 odstotka (najnižja stopnja v Avstriji) pa do 3 odstotka (najvišja možna stopnja na Danskem). Izjema je Luksemburg s stopnjo 7,5 odstotka, kjer pa so obdavčena samo zemljišča (Almy, 2001, str. 75). V večini držav so lokalne skupnosti samostojne pri določanju davčne stopnje znotraj na državni ravni določenega razpona. Države se lahko razlikujejo tudi po načinu določanja davčne stopnje. Ta je lahko zakonsko določena, lahko se jo vsakoletno usklajuje (navadno z inflacijo), ali pa se jo vsakoletno določa skladno s proračunskimi potrebami.

Zavezanci za plačilo davka na nepremičnine so lahko lastniki ali uporabniki nepremičnin, pravne ali fizične osebe, odvisno od posamezne države.

Oprostitve so podobne v veliko državah, nanašajo pa se na državno premoženje in premoženje, ki je kakorkoli povezano z državo, nepremičnine v lasti neprofitnih, verskih, dobrodelnih, izobraževalnih in podobnih organizacij ter nepremičnine v lasti tujih vlad in mednarodnih organizacij. Izvzeti so tudi zgodovinski in kulturni spomeniki. Zelo pogosto so davka oproščene novogradnje ali obnovljeni objekti, in sicer za obdobje od 5 do 10 let, na Češkem celo 15 let, če niso prej prodani. Na Irskem so plačila davka oproščeni socialno šibkejši zavezanci, v Italiji pa so davka oproščena kmetijska zemljišča.

V vseh državah predstavlja davek na nepremičnine le manjši del državnih prihodkov (izjema je ZDA), vendar pa je opazna razlika med razvitimi in manj razvitimi državami. Primerjalna analiza mednarodnega denarnega sklada iz leta 2001 je pokazala, da je davek na nepremičnine pomembnejši v razvitejših državah in v povprečju znaša 1,4 odstotka bruto domačega proizvoda, medtem ko ta odstotek v manj razvitih državah znaša komaj 0,5 (Režek, 2004, str. 21). V razvitejših državah so praviloma višje tudi davčne stopnje, čeprav to ni glavni razlog za višji prihodek iz naslova nepremičninskega davka. Pomembnejši razlog so urejene nepremičninske evidence ter razvit sistem vrednotenja in obdavčenja nepremičnin. Davek na nepremičnine torej ne predstavlja pomembnejšega davčnega vira, ga pa toliko bolj v vseh državah uporabljajo kot učinkovito orodje zemljiške oziroma prostorske politike (Banovec, 2001, str. 14).

5. AKTUALNE DAVČNE OBREMENITVE NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

V tem poglavju so opisani vsi davki ter ostale dajatve, s katerimi so obremenjene nepremičnine na ozemlju Slovenije. Davčna reforma na nepremičninskem področju bo neposredne obremenitve poenotila z enotnim davkom na nepremičnine.

Poleg neposrednih davkov oziroma dajatev, kamor spadajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, nepremičninski davek v okviru davka od premoženja in nadomestilo za uporabo gozdnih cest (te naj bi nov davek na nepremičnine ukinil in so zato podrobneje opisane v naslednjih podpoglavjih), so nepremičnine obdavčene tudi v okviru davka na dediščine in darila ter v okviru dohodnine, kjer so predmet obdavčenja doseženi kapitalski dobički (Nepremičnine in neposredni davki, 2001, str. 8). Poleg tega je obdavčen tudi promet nepremičnin in sicer s stopnjo 2 odstotka na prodajno vrednost nepremičnine.

V strokovni literaturi je ponekod mogoče zaslediti, da bo z davkom na nepremičnine v Sloveniji odpravljena tudi odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega in gozdnega zemljišča, katero ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih in ki se plačuje zaradi spremembe v stavbno zemljišče, ali pa ko se v nasprotju s predpisi zemljišče ne uporablja v kmetijske namene oziroma, ko se gozd krči. Tega davčna reforma na področju obdavčenja nepremičnin ne predvideva. Prav tako se v nekateri literaturi navaja, da naj bi se odpravil tudi

davek na katastrski dohodek v okviru dohodnine, vendar tudi to ne drži (Interno gradivo Ministrstva za finance RS, 2004). Čeprav ima ta davek nekatere značilnosti zemljiškega davka in je zavezanec dejanski imetnik pravice uporabe zemljišča ter se ga plačuje ne glede na to, ali se zemljišče dejansko uporablja za kmetijsko oziroma gozdarsko pridelavo ali ne, se tega davka ne more enačiti z davkom na nepremičnine. Davčna osnova, ki je povprečni potencialni letni dohodek glede na vrsto rabe in kakovost zemljišča, ga opredeljuje kot davek na dohodek. Davek na nepremičnine pa opredeljuje osnovo kot njeno vrednost glede na najboljšo možno rabo, vrednost nepremičnine pa ni direkten odraz dohodka, čeprav vključuje nekatere elemente dohodka. Uvedba davka na nepremičnine ne bo nikakor ukinila omenjenega davka.

5.1. Davek od premoženja

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ter prostore za počitek in rekreacijo. Plačujejo ga tudi fizične osebe, ki imajo v lasti plovne objekte daljše od 8 metrov. Zavezanci so lastniki ali uporabniki premoženja ne glede na to, ali ga sami uporabljajo ali ga dajejo v najem (Zakon o davkih občanov, 1988).

Davčna osnova je vrednost stavbe, dela stavbe, stanovanja, garaže ali prostora za počitek in rekreacijo, določena na podlagi meril upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, in na način, ki ga določi občina. Davčna osnova se izračuna po sistemu točkovanja, ki ga določa pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja. Po tako opravljenem vrednotenju se sestavi zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš. Davek od plovnih objektov pa se plačuje v pavšalnem letnem znesku.

Ta davek pa niti ni tako poznan niti ne predstavlja pomembnejšega davčnega vira zaradi raznih olajšav. Najpomembnejša olajšava je, da se davčnemu zavezancu prizna znižanje davčne osnove za vrednost, ki ustreza vrednosti 160 kvadratnih metrov stanovanjske površine, ugotovljene na način, kot je bilo opisano v prejšnjem odstavku. Olajšava pa se prizna le v primeru, da je lastnik ali njegov družinski član oziroma imetnik stanovanjske pravice v letu pred letom, za katero se odmerja davek, stalno bival v stanovanjskih prostorih. Olajšava pa ne velja za prostore za počitek in rekreacijo.

Poleg tega se davek na premoženje ne plačuje za naslednje objekte:

- kmetijska gospodarska poslopja,
- poslovne prostore, ki jih lastnik ali uporabnik uporablja za opravljanje dejavnosti,
- stanovanjske stavbe zavezancev davka iz kmetijstva,
- stavbe, ki so razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik ter
- stavbe, ki se zaradi objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

Plačila davka od premoženja, ki se plačuje na posest stavb, so začasno za 10 let oproščeni tudi prvi lastniki stanovanj oziroma stanovanjskih hiš in garaž ter lastniki popravljenih in obnovljenih stanovanj oziroma stanovanjskih hiš in garaž, a le v primeru, da se je zaradi tega posega vrednost teh stavb povečala za več kot 50 odstotkov. Ta oprostitev pa zopet ne velja za prostore za počitek in rekreacijo ter za poslovne prostore, četudi so sestavni del stanovanjske stavbe.

Davčne olajšave veljajo tudi za družine z več kot tremi družinskimi člani, saj se odmerjeni davek za četrtega ter vsakega nadaljnjega družinskega člana zniža za 10 odstotkov.

Davčne stopnje so progresivne, določene različno glede na namen uporabe ter vrednost. Razponi davčnih stopenj so prikazani v spodnji tabeli.

Tabela 1: Razponi progresivnih davčnih stopenj glede na namen uporabe stavbe

Namen uporabe stavbe	Razpon možne davčne stopnje v %
Stanovanjske stavbe	0,10 – 1
Prostori za počitek in rekreacijo	0,20 – 1,50
Poslovni prostori	0,15 – 1,25

Vir: Zakon o davkih občanov, 1988.

Za plovne objekte dolžine 8 – 9 metrov se plačuje davek v pavšalnem letnem znesku, ki je za leto 2003 znašal 26.557 SIT, za vsak nadaljnji meter pa se ta znesek poveča za 10.394 SIT. S starostjo plovila pa se davek zmanjšuje, in sicer za vsako leto 5 odstotkov.

Davek od premoženja je določen kot prihodek občin, na območju katerih stavbe stojijo, davek od plovnih objektov pa pripada občinam, v katerih imajo davčni zavezanci stalno prebivališče (Zakon o financiranju občin, 1994).

5.2. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugo kompleksno graditev, na območjih, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt, ter na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem (Zakon o stavbnih zemljiščih, 1997).

Čeprav to dajatev ureja Zakon o stavbnih zemljiščih, le ta ne predpisuje osnove in stopnje in tudi ne uvedbe te dajatve. Tako imajo nekatere občine to dajatev uvedeno le za nekatera območja, nekatere samo za večje objekte kot na primer odlagališča odpadkov, rudnike,

elektroenergetske objekte ipd., nekatere le za nezazidana stavbna zemljišča, nekatere občine pa nadomestila sploh nimajo uvedenega (Interno gradivo Ministrstva za finance RS, 2003).

Občina v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij ter za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča določi območja, za katera se plačuje nadomestilo, in višino nadomestila. Pri tem se upoštevajo zlasti:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami in možnost priključitve na te objekte oziroma naprave,
- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča,
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih ter
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila.

Nadomestilo se ne plačuje za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe državne obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij ter za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za opravljanje svoje verske dejavnosti.

Nadomestila so na lastno zahtevo za dobo 5 let oproščeni tudi občani, ki so kupili novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradili, dozidali ali nadzidali družinsko stanovanjsko hišo, a le če je v ceni stanovanja oziroma stanovanjske hiše neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča. Oprostitev v celoti ali samo delne so deležni tudi občani z nižjimi dohodki ter občani, ki so organizirano vlagali sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav, če je tako predpisala občina.

Za nezazidana stavbna zemljišča se nadomestilo plačuje od površine tega zemljišča, ki je po prostorsko izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Za pozidana stavbna zemljišča pa se nadomestilo plačuje od stanovanjske površine oziroma poslovne površine stavbe. Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stavbe ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile. Poslovna površina pa je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom. Sem na primer spadajo nepokrita skladišča, delavnice na prostem, parkirišča ipd.

Višina nadomestila se določi tako, da se skupno število točk, ugotovljenih glede na veljavni odlok za posamezno občino, pomnoži s čisto tlorisno površino oziroma s površino nezazidanega stavbnega zemljišča ter z vrednostjo točke, valorizirano skladno z Zakonom o financiranju občin in po podatkih Statističnega urada RS. V prilogi 1 je prikazan točkovni sistem, ki služi za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Ljubljani. S podobnimi točkovnimi sistemi nadomestilo odmerjajo tudi v ostalih občinah, različen je le sistem točkovanja ter območja, v katerih točkovni sistem velja.

Določanje višine nadomestila, določanje zavezancev za plačilo ter območij, za katera se plačuje nadomestila, je v pristojnosti občin. Navadno je zavezanec za plačilo neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe.

5.3. Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest

Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest je tako po svoji obliki kot vsebini in namenu zelo podobna pravemu davku na nepremičnine. Ta pristojbina je neposreden namenski prihodek občinskih proračunov v višini, ki jim pripada glede na razdelilnik, določen s posebno uredbo. Prihodki iz tega naslova so namenjeni kritju stroškov vzdrževanja gozdnih cest kot dela občinske cestne infrastrukture. Zavezanci za plačilo so pravne in fizične osebe, ki so v katastru vpisani kot lastniki gozdov na območjih, ki so po podatkih Zavoda za gozdove RS odprta z gozdnimi cestami.

Osnova za odmero te pristojbine je katastrski dohodek gozdnih zemljišč, stopnja pa znaša 6,9 odstotka. Za Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov pa je stopnja višja, in sicer 9,4 odstotka, ravno tako pa se odmerja od katastrskega dohodka (Zakon o gozdovih, 1993).

Edina, vendar velika razlika med pravim zemljiškim davkom in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest, je osnova za plačilo. Nepremičninski davek se navadno odmerja od vrednosti zemljišča, pristojbina pa od katastrskega dohodka kot potencialnega letnega dohodka, ki je odvisen od dejanske rabe zemljišča in zato ne izpolnjuje enega bistvenih pogojev za uporabo davka tudi v namene izvajanja prostorske politike. Osnovni pogoj za to je prav odmera davka od vrednosti zemljišča glede na njegovo najboljšo možno uporabo.

Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest naj bi bila skupaj z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča ter davkom na premoženje z novim zakonom o davku na nepremičnine odpravljena z novim, pravim davkom na nepremičnine v obliki, kot ga pozna večina razvitih držav. Razlogi za sprejem tega zakona oziroma uvedbo davka na nepremičnine v Sloveniji ter podrobnosti tega davka so predstavljeni v naslednjem poglavju.

6. DAVEK NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI

V Sloveniji se sistem davka na nepremičnine pripravlja že več let in naj bi nadomestil v prejšnjem poglavju našete neposredne dajatve v zvezi z nepremičninami. Obstoječi sistem davčnega obremenjevanja premoženja oziroma nepremičnin v Sloveniji je neenoten, nekonsistenten, nepregleden ter neprilagojen novim ekonomskim razmeram. Konkretna kritika so, da je v trenutnem sistemu obdavčenja nepremičnin preveč medsebojno nepovezanih oprostitev in olajšav, neenotno merilo pri določanju davčnih zavezancev, predmetov obdavčitve in davčne osnove ter nepopolne, nepovezane in zastarele

nepremičninske evidence (Pavlin, 2003, str. 40). Vse to naj bi bilo krivo za nizke prihodke občin.

6.1. Razlogi za uvedbo davka na nepremičnine v Sloveniji

Neenotnost obstoječega sistema se kaže že pri določanju predmeta obdavčitve. Z davkom od premoženja so obdavčene stavbe, deli stavb, stanovanja, garaže ter objekti za počitek in rekreacijo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za nezazidana stavbna zemljišča in od uporabne površine stanovanjskih in poslovnih stavb, in to na območjih, ki so komunalno opremljena. Tako so torej iste nepremičnine lahko obremenjene z obema dajatvama. Da je sistem še bolj zapleten, so zavezanci za davek od premoženja le fizične osebe, za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča pa tudi pravne osebe. Teoretično lahko pride do dvojne obdavčitve torej le pri fizičnih osebah. Kljub temu pa je v praksi zelo malo takšnih primerov, saj je na podlagi oprostitev v vrednosti 160 kvadratnih metrov stanovanjske površine za stanovanjske prostore, v katerih zavezanec ali njegovi družinski člani stalno bivajo, iz obračuna davka na premoženje izvzeta večina stanovanj (glej točko 5.1.). Težavo pri učinkovitosti sedanjega sistema obdavčenja ter pomembnosti prihodkov iz tega naslova predstavljajo tudi veliko število raznih oprostitev in olajšav, ki so povrh vsega še medsebojno nepovezane.

Z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč so obdavčena le stavbna zemljišča, druge vrste zemljišč kot na primer kmetijska, gozdna, vodna, ipd. pa so izvzeta. Posebnost so le gozdna zemljišča, ki so odprta z gozdnimi cestami in na podlagi tega obremenjena s pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest (glej točko 5.3.).

Načeloma naj bi novi davek na nepremičnine izenačil vse lastnike nepremičnin. V sedanjem sistemu so iz davka od premoženja izvzeta kmetijska gospodarska poslopja in stanovanjske stavbe zavezancev za davek iz kmetijstva.

Obstoječi sistem torej ne pozna enotne obdavčitve vseh nepremičnin. Prav tako je v zdajšnjem sistemu neenotno določen davčni zavezanec, kar nazorno kaže tabela 2 na naslednji strani. Potrebno je dodati, da je zavezanec za plačilo pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest tudi država sama preko Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS.

Največjo neenotnost med obstoječimi dajatvami iz naslova nepremičnin pa predstavljajo davčne osnove. Za davek od premoženja je davčna osnova vrednost stavb ali delov stavb, ugotovljena po merilih republiškega upravnega organa ter na način, ki ga določi občinski svet posamezne občine. Pri vrednotenju se upošteva točkovni sistem. Vsaki nepremičnini se pripiše določeno število točk skladno z enotno metodologijo ugotavljanja vrednosti. Število točk se nato pomnoži z vrednostjo točke, ki jo določa vsaka občina samostojno. Na ta način pridemo do davčne osnove za davek od premoženja.

Tabela 2: Davčni zavezanci pri obstoječih dajatvah na nepremičnine, ki naj bi jih odpravil novi davek na nepremičnine

Dajatev	Zavezanec za plačilo dajatve
Davek od premoženja	Fizična oseba – lastnik ali uporabnik
Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	Fizična ali pravna oseba – neposredni uporabnik
Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest	Fizična ali pravna oseba – lastnik gozda

Vir: Interno gradivo Ministrstva za finance RS, 2004.

Še bolj so občine samostojne pri določanju osnove za obračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, za katerega lahko same določajo kriterije, način izračuna in njegovo višino. Na podlagi te velike mere samostojnosti občin prihaja do velikih razlik med višinami obračunanih nadomestil med posameznimi občinami. Prvi rezultati simulacij množičnega vrednotenja nepremičnin za potrebe novega sistema obdavčenja v Sloveniji kažejo, da so med občinami za stanovanjske nepremičnine razlike desetkratne, za ostale pa celo več kot desetkratne glede sedanje efektivne stopnje dajatev na nepremičnine ob upoštevanju razmerja med odmerjenim nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča in ocenjeno tržno vrednostjo nepremičnin (Žibrik, 2003, str. 31).

Za izračun pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest pa se kot osnovo jemlje kar katastrski dohodek.

Zelo velik problem trenutnega sistema ter največji problem uvajanja novega sistema obdavčevanja nepremičnin v Sloveniji je zastarelost in nepopolnost nepremičninskih evidenc. Po ocenah Ministrstva za finance RS je v razne evidence vpisanih manj kot 70 odstotkov nepremičnin, še manjši pa je delež nepremičnin vpisanih v zemljiško knjigo. Najbolj aktualen problem je vpis t.i. etažne lastnine oziroma stanovanj, saj jih je zaenkrat vpisanih le dobrih 10 odstotkov (Interno gradivo Ministrstva za finance RS, 2004). Podobni problemi so tudi z zemljiškim katastrom, v katerega se vpisujejo zemljišča. Potrebne enovitega katastra stavb pa v Sloveniji sploh ni, obstajajo le občinske evidence, ki pa so med seboj neenotne.

Za zagotovitev novega sistema je torej bistvenega pomena vzpostavitev kvalitetnih evidenc s podatki o nepremičninah, ki bodo tekoče vzdrževane in dopolnjevanje in iz katerih bo mogoče identificirati posamezno nepremičnino in njene značilnosti, ki vplivajo na njeno tržno vrednost. To funkcijo bosta opravljali dve evidenci, vodeni s strani geodetske uprave, in sicer posodobljen zemljiški kataster in na novo vzpostavljen kataster stavb in delov stavb. To bosta osnovni evidenci, iz katerih se bodo pridobivali podatki, potrebni za vrednotenje ter obdavčenje nepremičnin (Žibrik, 2003, str. 31).

Glavni razlog uvedbe davka na nepremičnine je poenotenje sistema obdavčitve nepremičnin ter razumno povečanje prihodkov iz tega vira (glej diagram v prilogi 2), ki bo do neke mere prispeval k večjemu samofinanciranju občin. Sedanje davčne prihodke iz nepremičninskih virov, ki pripadajo občinam, kaže spodnja tabela. Razvidno je, da predstavlja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča najpomembnejši vir. Z uvedbo davka na nepremičnine naj bi se po nekaterih ocenah predvsem zaradi popolnejših nepremičninskih evidenc prihodki iz naslova obdavčitve nepremičnin povečali za 30 odstotkov (Vuković, 2003a, str. 6). Prihodki bodo zaradi večjega števila nepremičnin, ki bodo obdavčene, razumljivo večji, končne višine pa bodo odvisne od rezultatov množičnega vrednotenja oziroma davčnih osnov ter seveda od sprejete davčne stopnje.

Tabela 3: Prihodki občin v Sloveniji iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), davka na nepremičnine v okviru davka od premoženja ter od pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest v letih 2001, 2002, 2003 in ocena za 2004 v mio SIT

Leto	NUSZ	Davek na nepremičnine	Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest	SKUPAJ
2001	22.220	599	443	23.262
2002	23.758	674	444	24.876
2003	25.265	759	427	26.451
Ocena 2004	26.427	794	447	27.668

Vir: Interno gradivo Ministrstva za finance RS, 2004.

Glavne značilnosti predlaganega davka na nepremičnine so povzete v naslednjem podpoglavju, več o vrednotenju nepremičnin za potrebe obdavčenja v Sloveniji, ki ga bo urejal poseben zakon o vrednotenju, pa obravnava naslednje poglavje.

6.2. Davek na nepremičnine

Z uvedbo davka na nepremičnine se želi vzpostaviti celovit, enoten, enakopraven, pravičen in pregleden sistem obdavčitve nepremičnin. Lastnosti so glede na predlog podane v naslednjih alinejah (Malme, 2002; Interno gradivo Ministrstva za finance RS, 2004).

- Pripadnost davka na nepremičnine.

Davek na nepremičnine naj bi bil v celoti prihodek občin. Predstavljal naj bi pomemben vir prihodkov, poleg tega naj bi bil tudi orodje davčne in prostorske politike občin. Davek naj bi pripadal občinam zato, ker lokalne javne koristi, ki se financirajo preko občinskih proračunov, ustvarjajo dolgoročne koristi nepremičninam. Prispeval bi tudi k večjemu samofinanciranju občin.

Davek bo za občine finančno ter z vidika prostorske politike vitalnega pomena, zato bo v njihovem interesu, da bodo potrebni podatki za obdavčitev pravilno ugotovljeni. To pa pomeni kakovostne nepremičninske evidence, saj si bodo prizadevale, da bodo vpisana vsa zemljišča in objekti in da se bo preko dovoljenj dosledno spremljalo novogradnje, obnove in adaptacije, ki povečujejo vrednost nepremičnin in s tem davčno osnovo.

Kljub temu obstaja možnost, da bi se del prihodkov iz davka na nepremičnine stekalo v državni proračun z namenom pokrivanja stroškov, ki jih bo država z davkom imela. To so stroški pobiranja davka, stroški vzpostavljanja ter vodenja nepremičninskih evidenc, stroški davčne odmere ter stroški izterjave davčnega dolga.

- Predmet obdavčitve

Predmet obdavčitve bodo nepremičnine. Pojem nepremičnina je najširše in najbolj splošno podan v stvarno pravni zakonodaji, kjer se nepremičnina razume kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. Kot sestavina se razume vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari. Ta definicija je z vidika osnovnih načel zakona, ki so enakost, nevtralnost, poštenost, pravičnost, enostavnost, itd., premalo opredeljena, saj je pojem tako širok, da lahko vključuje tudi različno opremo, napeljavo, inventar itd.

Pri opredelitvi pojma nepremičnine za potrebe davka na nepremičnine se izhaja predvsem iz osnovne zahteve po pravičnosti in nevtralnosti davka ter izvedljivosti zakona. Tako se je v sistem obdavčitve skušalo zajeti vse nepremičnine, ki so lahko predmet pravnega prometa, ne glede na vrsto lastništva in njen pravni status ter brez upoštevanja njenih dodatnih značilnosti zaradi dodatnih vlaganj za zagotovitev posebnih značilnosti ali večje udobnosti bivanja, ki so posledica osebnih odločitev trenutnega lastnika.

Predmet obdavčitve se je želelo opredeliti tako, da bi bil jasno izražen namen obdavčitve vrednosti nepremičnine in davčno breme vezati neposredno na nepremičnino, ne pa na njenega lastnika oziroma zavezanca za plačilo davka. Pri določitvi definicije se je upošteval tudi kriterij izvedljivosti, zato je ta do določene mere usklajena z definicijo nepremičnine v predpisih o nepremičninskih evidencah.

Zemljišče kot nepremičnina je splošni pojem tudi v Zakonu o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (v nadaljevanju ZENDMPE). Ta zakon uvršča med nepremičnine še stavbe, ki so v okviru davka na nepremičnine upoštevane s splošnim pojmom »objekt«. ZENDMPE kot stavbo definira zgradbo, v katero človek lahko vstopi in je namenjena njegovemu stalnemu ali začasnemu bivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, 2000). Iz te definicije se kot stavba razume le stene in prostor med njimi. To so tudi osnovni

atributi stavb (višina in površina) v registru stavb. To definicijo se bo uporabljalo tudi za namen obdavčenja. Predmet obdavčitve v Sloveniji bo torej zemljišče skupaj z izboljšavo, natančnejši opis predmeta obdavčitve po posameznih vrstah nepremičninah pa je podan v točki 7.2. kot predmet vrednotenja.

- Davčna osnova

Določitev davčne osnove predstavlja najzahtevnejši element celotnega sistema obdavčenja nepremičnin. Davčno osnovo v Sloveniji bo predstavljala tržna vrednost nepremičnin kot posplošena tržna vrednost nepremičnin. O posplošeni vrednosti govorimo zato, ker ne odraža dejanske tržne cene, ampak najverjetnejšo vrednost nepremičnine, do katere pridemo s pomočjo metode množičnega vrednotenja. Za pridobitev davčne osnove se bo uporabljalo množično vrednotenje, ki ga bo urejal poseben zakon, znotraj tega pa vse tri metode vrednotenja, obravnavane v tretjem poglavju.

- Davčna stopnja

V predlogu davka na nepremičnine se izhaja iz predpostavke, da je z ekonomskega vidika najprimernejša uporaba enotne proporcionalne davčne stopnje. S tem se zagotavlja nevtralnost davka, uporaba takšne davčne stopnje pa je smiselna tudi z vidika tesne povezanosti vrednosti objektov z vrednostjo zemljišč, na katerih stojijo. V praksi je sicer možno ločevanje obdavčitve za objekte in zemljišča, vendar bi različne davčne stopnje za objekte in zemljišča lahko privedle do nepravilne porazdelitve davčnega bremena med posameznimi vrstami nepremičnin. Poleg tega je uporaba enotne davčne stopnje tudi racionalnejša z administrativnega ter stroškovnega vidika.

Načelno izhodišče, ki je povezano tudi z določitvijo davčne osnove na podlagi tržne vrednosti, je tudi, da mora biti davčna stopnja relativno nizka in ne sme prekomerno obremenjevati davčnih zavezancev ter s tem vplivati na njihove odločitve, povezane z nepremičninami. Davek na nepremičnine se precej razlikuje od drugih davkov. Problem namreč predstavlja razmerje med premoženjem davčnega zavezanca in tekočimi dohodki, s katerimi se plačuje tudi ta davek. To je še posebej aktualno v Sloveniji, kar nam kaže tudi analiza, opravljena v osmem poglavju.

Glede na to, da naj bi se tudi pri nas ta davek uporabljal kot možno orodje fiskalne in prostorske politike posamezne občine, naj bi stopnjo tudi same določale, vendar v zakonsko določenem razponu.

Konkretne davčne stopnje še niso določene, so pa bile izvedene določene simulacije učinkov uvedbe davka na nepremičnine, skozi katere se določa davčna stopnja ter preko tega ugotavlja potencial prihodkov iz tega vira (Žibrik, 2003, str. 31). Davčne stopnje naj bi bile določene v

višini med 0,3 in 1 odstotkom in kot take naj ne bi obremenjevale nepremičnine več kot sedanje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Višji prihodki iz tega vira pa bodo posledica večjega števila nepremičnin, ki bodo obdavčene (Vuković, 2003, str. 6).

- Davčne oprostitve

Pričakovati je, da bodo pri nas veljale standardne oprostitve kot v ostalih razvitih državah (glej 4. poglavje). Davčnega bremena so navadno oproščene nepremičnine, ki so v lasti države ter lokalnih skupnosti, neprofitnih, verskih, dobrodelnih, izobraževalnih in podobnih ustanov ter nepremičnine v lasti tujih držav in mednarodnih organizacij.

Najbrž bodo za določen čas veljale tudi oprostitve za novo zgrajene in obnovljene stanovanjske objekte. Vedno bolj pa kritiki opozarjajo tudi na možnost oprostitve davka za socialno šibkejše sloje, kot jo poznajo na Irskem.

- Davčni zavezanec

Zavezanec za plačilo davka naj bi bil lastnik nepremičnine na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja. Lastništvo se bo dokazovalo iz zemljiškega katastra ter registra stavb, posredno pa tudi iz zemljiške knjige.

V tem poglavju so bili predstavljeni predlagani elementi novega nepremičninskega davka v Sloveniji. O tem, kakšen zakon o davku na nepremičnine bo dejansko sprejet, pa bo odločala politika. Po ocenah ministrstva za finance bo davek uveden leta 2006 (Javornik, 2004, str. 6).

7. SISTEM MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN ZA POTREBE OBDAVČENJA V SLOVENIJI³

Namen sistema množičnega vrednotenja nepremičnin je zagotavljanje davčne osnove. V Sloveniji je oblikovan predlog, s katerim bo Geodetska uprava RS pristojna ter odgovorna za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje sistema vrednotenja nepremičnin, Davčna uprava RS pa za izvajanje sistema obdavčenja nepremičnin. Geodetska uprava naj bi s svojo regionalno organiziranostjo, katero sestavljajo glavni urad ter 12 območnih geodetskih uprav, vzpostavila sodoben, objektivni ter stroškovno učinkovit sistem množičnega vrednotenja (Interno gradivo Geodetske uprave RS, 2004).

Sistem množičnega vrednotenja bo razčlenjen na naslednje temeljne segmente (Mitrovič, 2003, str. 23):

³ Celotno poglavje je pisano na podlagi predlaganega sistema vrednotenja nepremičnin, tako da se lahko končni sistem, ki bo uzakonjen, nekoliko razlikuje glede na opis v tem diplomskem delu.

a) generalno vrednotenje;

Generalno vrednotenje sestavljajo tri osnovne faze, in sicer specifikacija modelov vrednotenja, njihova kalibracija modelov ter testiranje na vzorčnih območjih.

Specifikacija modelov vrednotenja temelji na metodah oblikovanja modelov na podlagi teorije vrednotenja ter na podlagi obstoječega stanja na trgu nepremičnin. Zato je pred specifikacijo modelov potrebna temeljita tržna analiza in analiza obstoječih podatkov o nepremičninah, ki so sistemsko evidentirani in vzdrževani. Značilnosti in stanje na nepremičninskem trgu ter razpoložljivost in kakovost podatkov o nepremičninah vplivajo na izbiro metode vrednotenja (glej točko 3.1.6.).

Z uporabo statističnih metod se določijo spremenljivke, ki najbolj vplivajo na vrednost nepremičnin. To so lokacija, starost, velikost, ipd. Ti modeli se lahko prikazujejo v različnih oblikah (enačbe, preglednice, grafi, ipd.).

Fazi specifikacije sledi faza kalibracije specificiranih modelov. Kalibracija modelov predstavlja metode specifične obdelave in izračuna vpliva posamezne spremenljivke na vrednost istovrstne skupine nepremičnin. Rezultat kalibracije so statistično izračunane uteži vpliva posamezne kvalitativne ali kvantitativne spremenljivke nepremičnin na ocenjeno vrednost nepremičnin.

Sledi še faza testiranja specificiranih in kalibriranih modelov. Gre za postopek vzorčnega testiranja oblikovanih modelov v praksi.

Navedene faze se izvajajo ločeno po posameznih istovrstnih skupinah nepremičnin in predstavljajo iterativen proces vseh treh faz. Proces naj bi se izvajalo na vsaka štiri leta po istovrstnih skupinah nepremičnin, kar predstavlja generalno vrednotenje.

b) letno pripisovanje vrednosti nepremičnin;

Vsako leto naj bi se izvajal pripis vrednosti vseh nepremičnin, razen tistih, ki so bile predmet generalnega vrednotenja v letu pred letom pripisa vrednosti. Pripis vrednosti pomeni izračun vrednosti nepremičnin na podlagi modelov nepremičnin. Ta postopek poleg upoštevanja nepremičnin, ki so nastale v letu pred zadnjim pripisom, vključuje tudi proces preverjanja ocenjenih vrednosti po posameznih območjih ter ločeno po posameznih modelih istovrstnih skupin nepremičnin.

c) revalorizacija pripisanih vrednosti nepremičnin;

Ta postopek naj bi se izvajal vsako leto za vse nepremičnine, razen za tiste, ki so bile predmet generalnega vrednotenja v letu pred pripisom vrednosti. Revalorizacija se izvede na osnovi revalorizacijskih faktorjev, ki se določijo za vsako vrednostno območje posameznih istovrstnih skupin nepremičnin posebej. Vrednostna območja predstavljajo geografska območja, znotraj katerih imajo v letu pred revalorizacijo istovrstne skupine nepremičnin enake značilnosti sprememb na trgu nepremičnin. Vrednostna območja z revalorizacijskimi faktorji se statistično določajo za vsako leto za vse skupine istovrstnih nepremičnin, razen tistih, ki so bile predmet generalnega vrednotenja v letu pred letom pripisa vrednosti. Revalorizacija pripisanih vrednosti je lahko pozitivna ali negativna, odvisno pač od sprememb na trgu nepremičnin.

7.1. Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji

Modeli vrednotenja nepremičnin naj bi kar se da natančno odsevali delovanje trga nepremičnin. Tako kot določene spremenljivke na trgu vplivajo na ceno, tako naj bi se te spremenljivke obnašale v teh modelih. Razumljivo pa je, da na vrednost različnih vrst nepremičnin vplivajo različne spremenljivke z različno intenzivnostjo. To pomeni, da na primer na vrednost stanovanj ne vplivajo iste spremenljivke in v enaki meri kot na vrednost kmetijskih zemljišč. Tako so v Sloveniji razvili devet različnih modelov za devet istovrstnih skupin nepremičnin, in sicer za (Interno gradivo Geodetske uprave RS, 2004):

- stanovanja,
- stanovanjske hiše,
- pisarniške prostore,
- poslovne prostore,
- industrijske nepremičnine,
- garaže,
- nezazidana stavbna zemljišča,
- kmetijska zemljišča ter
- gozdna zemljišča.

V Sloveniji so bili izdelani modeli za vrednotenje, sestavljeni iz vrednostnih ravni, vrednostnih območij in vrednostnih tabel. Vrednostne ravni predstavljajo vrednostne razrede istovrstnih skupin nepremičnin. Vrednostna območja predstavljajo geografska območja, v katerih imajo tipične nepremičnine istovrstnih skupin nepremičnin enako vrednost. Ta območja so določena za vsak model vrednotenja posebej, izražene pa so v grafični obliki ter pokrivajo območje celotne države. Slovenija je torej razdeljena na različna območja devetkrat, in sicer za vsak model posebej. Vrednostne tabele pa predstavljajo vrednosti za nepremičnine določene skupine nepremičnin v odvisnosti od nekaterih njihovih značilnosti. Vrednostne tabele kot oblika predstavljanja matematičnih modelov so bile izbrane zato, ker imajo

prednosti pred formulami, grafi, ipd. S pomočjo tabel je namreč lažje vzpostaviti in prilagajati model, z njimi pa si lažje pomagajo tudi davčni zavezanci pri izračunu njihove davčne osnove.

Vsakemu vrednostnemu območju pripada vrednostna raven, vsaka raven pa ima svojo tabelo. Osnovni element vsake tabele je tipična nepremičnina. Tako je tudi osnova za vsako vrednostno raven in območje. Ta predstavlja neko povprečno nepremičnino z določenimi lastnostmi. Tipična nepremičnina je lahko tista, ki je največkrat prisotna na trgu ali pa fizično povprečna nepremičnina na osnovi analize vseh nepremičnin. V Sloveniji so tipične nepremičnine za potrebe vrednotenja izbrali na prvi način.

Tipična nepremičnina za določeno vrsto nepremičnin ima na območju Slovenije različne vrednosti, s tem pa so določena vrednostna območja, vrednostne ravni ter vrednostne tabele. V prilogi 3 je primer vrednostne tabele za stanovanja v območju z vrednostno ravniho VLA19⁴. V tem območju je vrednost tipičnega stanovanja 19 mio SIT (obarvano polje v tabeli v prilogi 3). Vrednost vseh ostalih stanovanj v tem območju se določi na podlagi te tabele in še nekaterih faktorjev, kot bo razvidno v nadaljevanju. Vsaka vrednostna raven nam poleg vrednosti tipične nepremičnine pove še vrednost za kvadratni meter zemljišča.

V celoti gledano, predstavljajo vrednostna območja skupaj z vrednostnimi tabelami za vse vrednostne ravni skupen model vrednotenja za vse vrste nepremičnin. Posamezni modeli za istovrstne nepremičnine so predstavljeni v nadaljevanju.

V vzpostavljenih slovenskih modelih se za nepremičnino, ki je predmet množičnega vrednotenja, šteje zemljišče z vsemi objekti, ki na tem zemljišči ležijo. Tako se na primer za eno nepremičnino šteje družinska hiša z garažo in parcelo v celoti. Poleg tega je za nepremičnino kot predmet vrednotenja pomembno, da ima lastnika ter da jo je mogoče prodati na trgu.

Modeli vsebujejo vse dejavnike, ki pomembno vplivajo na ceno. Najpomembnejši dejavnik je lokacija, izjema so gozdna zemljišča. Ostali pomembnejši dejavniki so starost, velikost, kvaliteta in vzdrževanje. Ti dejavniki lahko na ceno vplivajo pozitivno ali negativno. Pri določanju dejavnikov ter moči vpliva so si pomagali s tržnimi analizami, mnenji strokovnih cenilcev ter nepremičninskih posrednikov.

Pri vzpostavljanju modelov je bila za stanovanja, stanovanjske hiše, garaže, nezazidana zemljišča, lokale in pisarne kot glavna metoda vrednotenja uporabljena metoda prodajnih cen,

⁴ V internem gradivu Geodetske uprave RS so vrednostne ravni označene z okrajšavo angleškega izraza ter vrednostjo v milijonih SIT za tipično nepremičnino za določeno raven. VLA19 torej pomeni kratico za Value Level for Apartments oziroma vrednostno raven za stanovanja, kjer je vrednost tipičnega stanovanja 19 milijonov SIT.

za kmetijska in gozdna zemljišča metoda donosov, za industrijske nepremičnine pa metoda nabavnih cen. Vendar se je tudi pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih ter industrijskih nepremičninah uporabljala metoda prodajnih cen, kjer je bilo to mogoče. Pomemben vir podatkov za metodo prodajnih cen je davčna uprava, saj ima od leta 1999 vse podatke o nepremičninah, katere so bile predmet trgovanja ter s tem podvržene davku na promet nepremičnin (Čepon, 2003, str. 19).

7.2. Prikaz modelov množičnega vrednotenja posameznih vrst nepremičnin

V tem podpoglavju je opisanih vseh devet modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, ki naj bi jih uporabljali v Sloveniji. Pri vsakem modelu so opisane nepremičnine, ki jih model vključuje, dejavniki, ki vplivajo na vrednost teh nepremičnin, tipična nepremičnina ter vrednostne ravni. Pri vsakem modelu je opisan tudi postopek izračuna vrednosti, ki poleg vrednosti iz tabel, ki odražajo dejavnike lokacije, velikosti, starosti in vzdrževanja, vključujejo še ostale lastnosti nepremičnin, ki bodisi pozitivno ali pa negativno vplivajo na njihovo vrednost.

7.2.1. Stanovanja

Stanovanje je del stavbe, ki je namenjeno začasnemu ali stalnemu bivanju ter ima kuhinjo, kopalnico in spalnico. K stanovanju se štejejo tudi sorazmerni deleži skupnih prostorov ter zemljišča, na katerem stavba leži. V ta model so vključene tudi stavbe, kot so študentski domovi, domovi za upokojence, zatočišča za brezdomce ipd.

Dejavniki, ki vplivajo na vrednost stanovanj, so lokacija, velikost, leto izgradnje, vzdrževanje ter še nekateri dejavniki, opisani v nadaljevanju.

Vrednostno območje, v katero spada določeno stanovanje glede na lokacijo, je geografsko območje, kjer imajo primerljiva stanovanja približno enako vrednost oziroma, kjer ima tipično stanovanje enako vrednost. Vrednostno območje kot tako vključuje vpliv lokacije na vrednost stanovanja. V sam model pa je to območje vključeno preko vrednostne tabele.

Velikost stanovanja je definirana kot uporabna površina za bivanje, izražena v kvadratnih metrih. Ta površina tako ne vključuje površine kleti, podstrešja, terase in garaže.

Za leto izgradnje se šteje tisto leto, v katerem je bilo stanovanje pripravljeno za bivanje. Za potrebe vrednotenja stanovanj je bilo oblikovanih šest razredov leta izgradnje in sicer do 1945, od 1946 do 1964, od 1965 do 1980, od 1981 do 1990, od 1991 do 2000 ter od 2001 dalje. Ti razredi so bili oblikovani glede na ugotovite opravljene analize, da leto izgradnje znotraj posameznega razreda približno enako vpliva na vrednost stanovanj.

Model predpostavlja, da obnova in vzdrževanje vpliva le na vrednost stanovanj, zgrajenih pred letom 1980, na ostala pa ne. Stanovanja zgrajena pred letom 1980 so uvrščena v eno izmed naslednjih treh kategorij:

- a) zgradbe in stanovanja, ki so bila v preteklih dvajsetih letih obnovljena (prenovljena fasada, streha, okna, inštalacije ipd.),
- b) zgradbe in stanovanja, ki so bila normalno vzdrževana (sem pa spadajo tista, ki so imela opravljena vzdrževalna dela na vsaj dveh predmetih, naštetih pod kategorijo a),
- c) zgradbe in stanovanja, ki so bila slabo vzdrževana oziroma niso imela opravljenih nobenih vzdrževalnih del.

Vsi zgoraj naštetih dejavniki kažejo svoj vpliv na vrednost preko vrednostne tabele (glej prilogo 3), na končno vrednost pa z določenimi koeficienti vplivajo še naslednji dejavniki:

• dvigalo	1.05
• število stanovanj v zgradbi	
od 2 do 5	1.05
več kot 50	0.95
• nadstropje, v katerem se stanovanje nahaja	
nad 3. nadstropjem v zgradbi brez dvigala	0.90
klet	0.90
pritličje	0.92
podstrešje	0.80
• ogrevanje	
individualno ogrevanje znotraj vsakega stanovanja	0.95
brez ogrevanja	0.90

Znotraj vsakega posameznega modela je zelo pomembna tudi tipična nepremičnina. V Sloveniji je bilo tipično stanovanje zgrajeno v obdobju med 1965 in 1980, uporabna površina meri 61 kvadratnih metrov, nahaja se v stavbi s štirimi nadstropji brez dvigala ter s 6 do 50 stanovanji, nahaja se v 1. ali 2. nadstropju, nima centralnega ogrevanja ter je normalno vzdrževano. Z vrednostjo takšnega stanovanja so izražene vrednostne ravni znotraj vsakega vrednostnega območja. Za celotno Slovenijo je predvidenih 10 vrednostnih ravni, najnižja ima vrednost 4 mio SIT in vrednost zemljišča 10.000 SIT/m², najvišja pa 25 mio SIT in vrednost zemljišča 100.000 SIT/m². V prilogi 4 se nahaja tabela z desetimi predlaganimi vrednostnimi ravnimi, pod tabelo pa se nahaja tudi primer izračuna vrednosti za neko izmišljeno stanovanje. Vrednost stanovanja se izračuna tako, da se vrednost iz ustrezne tabele (ta že vključuje vpliv lokacije, velikosti, starosti in vzdrževanja) pomnoži še s koeficienti za zgoraj naštete značilnosti, če le te obstajajo.

7.2.2. Stanovanjske hiše

Predmet vrednotenja je stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem, garažo, vrtno uto ipd. Sem spadajo tudi vrstne hiše ter t.i. dvojčki (dve hiši, ki imata eno zunanjo steno skupno). Če je v enostanovanjski hiši več kot eno stanovanje, ki nimajo skupnega lastnika, se stanovanja vrednoti skladno z modelom za stanovanja. Z obravnavanim modelom pa se vrednoti tudi kočice, poletne hišice, vikende, ipd.

Dejavniki, ki vplivajo na vrednost stanovanjskih hiš in so vključeni v model, so lokacija, leto izgradnje, vzdrževanje, velikost, vrsta stanovanjske hiše ter še nekateri dejavniki.

Kar zadeva lokacijo, leto izgradnje in vzdrževanje, je model enak modelu za vrednotenje stanovanj. Pri velikosti se upošteva kvadratura uporabne površine za bivanje brez podstrešja ali mansarde in kleti, če ti prostori niso uporabljeni za bivanje. Za ostale dejavnike, ki vplivajo na vrednost, pa se v modelu upoštevajo naslednji koeficienti:

- dvojček kot vrsta hiše ter prva in zadnja hiša v vrsti hiš 0.98
- vrstna hiša 0.95
- ni ogrevanja 0.95
- montažna hiša, narejena pred letom 1985 0.80

Tipična stanovanjska hiša v Sloveniji je bila zgrajena med leti 1965 in 1980, meri 125 kvadratnih metrov, je normalno vzdrževana ter nima dodatnih dejavnikov, ki bi vplivali na njeno vrednost. Predlaganih je 11 vrednostnih ravni. Najnižja ima vrednost 9 mio SIT, najvišja pa 56 mio SIT. Vrednost stanovanjske hiše se izračuna tako, da se ustrezno tabelarično vrednost, ki že vključuje vpliv lokacije, velikosti, starosti in vzdrževanja, pomnoži s koeficienti ostalih dejavnikov, če ti obstajajo. Za izračun končne vrednosti pa moramo prišteti še zmnožek med številom kvadratnih metrov zemljišča, ki presegajo 500 kvadratnih metrov ter ceno za kvadratni meter zemljišča, ki pripada ustrezni vrednostni ravni. To pa zato, ker je predmet vrednotenja hiša z zemljiščem do površine 500 kvadratnih metrov, preostanek zemljišča pa se vrednoti kot nezazidano zemljišče, namenjeno gradnji. V praksi se namreč dogaja, da se večje zazidalno zemljišče razdeli na več parcel.

7.2.3. Garaže

Predmet vrednotenja je garaža ali parkirno mesto skupaj s pripadajočim zemljiščem, če je v zemljiškem katastru vpisana kot samostojna zgradba ali del zgradbe. Za garažo se šteje stavba z vrati in ključavnico, namenjena za parkiranje vozil. Parkirno mesto pa je površina, namenjena parkiranju vozil. Parkirno mesto je lahko tudi v parkirni hiši. V tem primeru se celotno vrednost garažne hiše dobi tako, da se vrednost posameznega parkirnega mesta pomnoži s številom le teh.

Dejavnika, ki vplivata na vrednost garaže, sta lokacija, katere vpliv je zajet v vrednostnem območju, ter tip garaže, ki je lahko garaža z vrati ali pa parkirno mesto. Za vrednotenje garaž se uporablja kar vrednostna območja za stanovanja. Predlaganih je torej 10 vrednostnih ravni, najnižja ima vrednost 400.000 SIT, najvišja za parkirno mesto 2 mio SIT, najvišja za garažo pa 2,2 mio SIT. Vrednost garaže razberemo kar neposredno iz tabele z vrednostnimi ravnimi.

7.2.4. Kmetijska zemljišča

Predmet vrednotenja je parcela, ki je v zemljiškem katastru vpisana kot kmetijsko zemljišče. V primeru, da je parcela razdeljena na več kmetijskih zemljišč (na primer na njivo, sadovnjak in pašnik), se še vedno vrednoti parcelo v celoti kot seštevek vrednosti posameznih kmetijskih zemljišč. Vrednost parcele je seštevek vrednosti kmetijskega zemljišča in vrednosti pripadajočih stavb, katere so pomembne za doseganje dohodka od te parcele kot na primer hlev, silosi ipd. Vsi ostali objekti, ki niso neposredno povezani s kmetijskim zemljiščem (stanovanjska hiša, obrtniška delavnica, itd.), se vrednotijo z ostalimi modeli.

Dejavniki, ki vplivajo na vrednost kmetijskih zemljišč, so lokacija, uporaba zemljišča, velikost (površina, ki je vpisana v zemljiškem katastru), neto dohodkovno območje, kakovostne točke ter investicije v kmetijsko zemljišče. Vpliv lokacije je enak kot v vseh modelih, zato dodatna razlaga ni potrebna.

Raba kmetijskega zemljišča je lahko klasificirana kot orno zemljišče 1, 2 ali 3, kot travnik ali kot pašnik. Za določitev rabe, kot je določeno v modelu, je potrebno poznati katastrsko kulturo in kakovost. Vinogradi, sadovnjaki, nasadi oliv ipd. so v modelu obravnavani kot dodatne investicije glede na osnovno rabo zemljišča.

Neto dohodek je odvisen od kmetijske proizvodnje, neto dohodkovna območja pa odsevajo geografske razlike med neto dohodki od določene proizvodnje. Za pravilno uvrstitev zemljišča v določeno območje so bile izdelane tabele z neto dohodki za vsako osnovno rabo zemljišča ter za vsako katastrsko občino.

Kakovostne točke izražajo relativno kvaliteto zemlje za kmetijsko proizvodnjo. Njihova določitev temelji na pedoloških dejavnikih. Najkvalitetnejša zemlja v državi je ovrednotena s 100 točkami. Kakovostne točke služijo tudi za določitev rabe kmetijskega zemljišča.

Tipično kmetijsko zemljišče je zemljišče z 88 kakovostnimi točkami, spada med orna zemljišča 2, leži v neto dohodkovnem območju 5 in nima nobenih investicij. Za Slovenijo je predlaganih 11 vrednostnih ravni, najnižja ima vrednost 1.569.000 SIT, najvišja pa 3.269.000 SIT.

Za izračun končne vrednosti zemljišča je potrebno ovrednotiti tudi vrednost nasadov, ki ne vplivajo na kakovost zemljišča ter so obravnavani kot investicija v zemljišče. Vrednost teh investicij se torej doda vrednosti zemljišča. Podatki o nasadih ter njihovem starostnem razredu so zbrani v registru nasadov, ki ga vzdržuje Ministrstvo RS za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. V prilogi 5 je tabela, ki nam kaže vrednost določenega nasada v odvisnosti od vrste in starostnega razreda.

Vrednost kmetijskega zemljišča skupaj s pripadajočimi stavbami izračunamo tako, da tabelarični vrednosti (ta vključuje vpliv lokacije, neto dohodkovno območje ter rabo zemljišča) prištejemo vrednost nasadov (vrednost odčitamo iz tabele v prilogi 5). Seštevek nato še pomnožimo s površino zemljišča, izraženo v hektarjih.

7.2.5. Gozdna zemljišča

Predmet vrednotenja je parcela, ki je v zemljiškem katastru prijavljena kot gozdno zemljišče. Če je neka gozdna parcela raznolika po dejavnikih, ki vplivajo na vrednost, se še vedno vrednoti parcela kot celota, in sicer kot seštevek njenih raznolikih delov.

Na vrednost gozdnega zemljišča vplivajo neto dohodek, velikost, količina lesa, možnosti odvoza lesa iz gozda, izbira dreves ter kakovostni razred. Glede na slovenski sistem vrednotenja nepremičnin so gozdna zemljišča edina nepremičnina, kjer lokacija nima vpliva na vrednost. Vse potrebne podatke za vrednotenje se najde na Zavodu za gozdove RS.

Glede na izbiro dreves in pogoje rasti je gozdno zemljišče razvrščeno v neto dohodkovni razred. Za velikost gozdnega zemljišča se vzame površino, ki je zavedena v zemljiškem katastru. Podatke o povprečni količini lesa za desetletno obdobje se dobi iz gozdno-gospodarskega načrta, ki določa »donosnost« gozda za dobo desetih let. Količino se razvrsti v tri razrede, in sicer majhna, normalna ter velika. Gozdno zemljišče se glede na pogoje odvoza lesa deli na zemljišča, kjer je možen odvoz s traktorjem do 600 metrov, kjer je možen odvoz s traktorjem nad 600 metrov ter kjer je možen odvoz samo z vleko. Izbira dreves se deli na drevesa, primerna za sečnjo, ter ostala. Kakovostni razredi so določeni glede na klimatske, pedološke, geološke ter vegetacijske dejavnike.

Tipično gozdno zemljišče v Sloveniji spada v četrti dohodkovni razred, drevesa so primerna za sečnjo, možen je odvoz lesa s traktorjem na razdalji, krajši od 600 metrov, količina lesa je normalna. Predlagana vrednostna raven je ena, katere vrednost znaša 327.000 SIT/ha. Vrednost gozdnega zemljišča dobimo tako, da ustrezno tabelarično vrednost, ki že vključuje vse dejavnike razen površine, pomnožimo s površino v hektarjih.

7.2.6. Pisarniški prostori

Za pisarno se šteje vsak prostor, kjer se izvajajo razna administrativna dela. Predmet vrednotenja je pisarniški prostor kot celotna zgradba ali del zgradbe skupaj s pripadajočim zemljiščem ter ostalimi skupnimi prostori in napravami v zgradbi. Po modelu za vrednotenje pisarniških prostorov se bodo vrednotile tudi šole, banke, pošte ipd.

Na vrednost pisarniških prostorov vplivajo lokacija, velikost, leto izgradnje ter kakovost. Dejavnik lokacije je podoben kot pri ostalih vrstah nepremičnin, velikost kot dejavnik je kvadratura uporabne površine. Po letu izgradnje se pisarne delijo v štiri razrede, in sicer pred letom 1950, med 1951 in 1970, med 1971 in 1990 ter po letu 1991. Vpliv kakovosti je določen z več dejavniki, kateri so:

- zaključna dela:
 - slaba (npr.: talne preproge, prepleskani zidovi, itd.),
 - normalna (npr.: parket, zidne ploščice, itd.),
 - dobra (npr.: kakovostna tla in zidovi),
- napeljave:
 - osnovne (električne, vodne in telefonske napeljave, centralno ogrevanje),
 - boljše (centralna ventilacija, centralna klimatska naprava),
 - najboljše (računalniško omrežje),
- vzdrževanje:
 - slabo (manj kot dva predmeta vzdrževanja, med katere spadajo streha, fasada, okna, napeljave, sta bila prenovljena v zadnjih petnajstih letih),
 - normalno (dva ali trije predmeti vzdrževanja so bili prenovljeni v petnajstih letih),
 - dobro (vsi predmeti so bili prenovljeni v zadnjih petnajstih letih),
- dvigalo.

Teh podatkov ni mogoče dobiti v nobenem registru, zato se bodo zbirali z vprašalniki, na podlagi katerih se bo posameznemu pisarniškem prostoru dodelilo določeno število točk ter s tem oznako dobre, normalne ali slabe kvalitete. Primer vprašalnika je v prilogi 6.

Tipičen pisarniški prostor v Sloveniji je bil zgrajen med leti 1971 in 1990, ima 50 kvadratnih metrov uporabne površine in je običajne kakovosti, kar pomeni, da ima glede na vprašalnik od 16 do 40 točk. Predlaganih je 10 vrednostnih ravni z vrednostmi med 4 ter 21 mio SIT. Vrednost poslovnega prostora pisarne se dobi neposredno iz ustrezne tabele.

7.2.7. Poslovni prostori

Predmet vrednotenja je poslovni prostor s pripadajočim zemljiščem ter skupnimi prostori in napravami v stavbi. Za poslovni prostor se šteje prostor, kjer se opravlja določen posel. Sem

spadajo na primer trgovine, restavracije, frizerski saloni ipd. Poslovni prostor je lahko celotna stavba ali pa le del stavbe. Po modelu za vrednotenje poslovnih prostorov se bodo vrednotile tudi bolnišnice, kinodvorane ipd.

Model predpostavlja, da na vrednost vplivajo lokacija, velikost, leto izgradnje, kakovost ter če je predmet vrednotenja restavracija ali bencinska črpalka. Dejavnika lokacije in velikosti sta podobna kot pri ostalih modelih. Glede na leto izgradnje se poslovni prostori delijo v štiri razrede, in sicer do leta 1955, med letoma 1956 in 1975, med 1976 in 1995 ter nad 1996. Če je poslovni prostor restavracija, se za oceno vrednosti uporabi še koeficient 1,20, če je bencinska črpalka, pa 1,50. Kakovost teh vrst nepremičnin se bo kot pri pisarniških prostorih točkovalo na podlagi izpolnjenih vprašalnikov. Primer vprašalnika je v prilogi 7, na kakovost pa vplivajo naslednji dejavniki:

- zaključna dela:
 - slaba (opis kot pri pisarniških prostorih – glej točko 7.2.6.),
 - normalna (opis kot pri pisarniških prostorih),
 - dobra (bolj kvalitetni, naravni materiali),
 - odlična (ročno narejeni materiali, eksotični les, ipd.),
- napeljave:
 - osnovne (elektrika, voda, telefon, ogrevanje, plin),
 - nadstandardne,
- vzdrževanje (opis kot pri pisarniških prostorih),
- mikrolokacija – lokacija v okviru zgradbe oziroma nadstropje,
- izložba – če ima prostor izložbeno okno poleg vhoda,
- vhod z ulice – vhod v prostor neposredno z ulice oziroma ceste.

Običajni poslovni prostor je bil v Sloveniji zgrajen med letoma 1976 in 1995, njegova uporabna površina meri 150 kvadratnih metrov, je normalne kvalitete oziroma ima glede na vprašalnik 15 do 35 točk in ni restavracija ali bencinska črpalka. Za celotno državo je predvidenih 13 vrednostnih ravni. Najnižja ima vrednost 14 mio SIT, najvišja pa 180 mio SIT. Vrednost poslovnega prostora se kot pri pisarnah dobi neposredno iz ustrezne tabele, če pa gre za bencinsko črpalko ali restavracijo, je potrebno tabelarično vrednost pomnožiti z ustreznim koeficientom.

7.2.8. Industrijske nepremičnine

Predmet vrednotenja je industrijski objekt s pripadajočim zemljiščem. Če sestavlja določen industrijski kompleks več objektov, se vrednoti vsak posebej. Za industrijski objekt se smatra vsak objekt, namenjen kakršnikoli proizvodnji. Po tem modelu se bodo vrednotili tudi skladišča, telovadnice, bazeni, nakupovalni centri, ipd.

Glede na postavljen model so dejavniki, ki vplivajo na vrednost industrijskih nepremičnin, naslednji: lokacija, leto izgradnje, velikost, tip konstrukcije, kakovost ter nekateri dodatni dejavniki, kot so posebna termo in zvočna izolacija, posebna tla, čistilna naprava, posebna kanalizacija, ipd.

Vpliva lokacije in velikosti ne bomo še enkrat razlagali, ker so podobni kot pri ostalih modelih. Za potrebe vrednotenja se industrijski objekti glede na leto izgradnje delijo v pet razredov: do 1950, od 1951 do 1970, od 1971 do 1990, od 1991 do 2000 ter od 2001 dalje.

Tip konstrukcije je odvisen od vrste gradbenega materiala, uporabljenega pri gradnji osrednjega dela industrijskega objekta. Model loči tri tipe:

A – ojačena betonska konstrukcija ali močna železna konstrukcija,

B – masivna opečna konstrukcija ter

C – lesena ali lahka železna konstrukcija.

Kakovost, ki je lahko normalna, slaba ali dobra, se bo določala na podlagi vprašalnikov za vsak tip konstrukcije posebej. V prilogi 8 je primer vprašalnika za konstrukcijo tipa A. Drugače pa je kakovost odvisna od:

- višine stropa (razdalja od tal do najnižje točke strope konstrukcije),
- napeljav (elektrika, voda, telefon, ogrevanje, zračenje in plin),
- zaključnih del (slaba – brez strešne konstrukcije ter groba tla, normalna – strop ter betonska ali asfaltna tla, dobra – enostaven strop ter industrijska tla),
- temeljev (normalni ter kakovostnejši),
- razdalje med konstrukcijskimi stebri oziroma drugimi elementi konstrukcije.

Za posebne termo in zvočne izolacije sten in stropov se v modelu uporablja koeficient 1,02. Enak koeficient se uporablja za posebna tla (npr. antistatična), za posebne kanalizacijske sisteme ter čistilne naprave pa se uporablja koeficient v višini 1,05.

Tipičen industrijski objekt v Sloveniji je bil zgrajen med leti 1971 in 1990, ima konstrukcijo tipa A, njegova uporabna površina meri 500 kvadratnih metrov, je normalne kakovosti in nima dodatnih dejavnikov, ki bi vplivali na njegovo vrednost. Predlaganih je 6 vrednostnih ravni za vsak tip konstrukcije. Za konstrukcijo A in B so vrednosti med 24 in 90 mio SIT, za konstrukcijo C pa med 18 in 30 mio SIT. Vrednost industrijske nepremičnine se izračuna tako, da se ustrezno tabelarično vrednost pomnoži s koeficienti za dodatne dejavnike, nato se še prišteje vrednost parcele. Vrednost parcele pa dobimo tako, da zmnožimo površino parcele (izražene v kvadratnih metrih) z vrednostjo za kvadratni meter, določeno za vsako vrednostno raven posebej.

7.2.9. Nezazidana stavbna zemljišča

Po tem modelu se vrednotijo vsa nezazidana stavbna zemljišča glede na zemljiški kataster in občinske prostorske načrte. Dejavniki, ki vplivajo na vrednost te vrste nepremičnin, so lokacija, namen uporabe zemljišča ter površina, vpisana v zemljiškem katastru.

Glede na model so nameni uporabe nezazidanih stavbnih zemljišč naslednji: za izgradnjo stanovanj, stanovanjskih hiš, poslovnih objektov (pisarne in lokali), industrijskih objektov in za nedoločene namene ter za javno (državno ali lokalno) infrastrukturo oziroma objekte. Namen uporabe je določen s prostorskimi načrti. Vrednostna območja pri izračunu vrednosti se bodo upoštevala v skladu z nameravano izgradnjo. Za zemljišča brez posebnega namena ter za zemljišča, namenjena javni uporabi, se bodo upoštevala vrednostna območja za stanovanjske hiše, za poslovne objekte pa vrednostna območja za pisarne.

Vrednost zemljišča se izračuna tako, da se površina zemljišča pomnoži z vrednostjo kvadratnega metra zemljišča, ki velja za območje, kjer zemljišče stoji. Vrednost zemljišč, namenjenih javni uporabi, pa se pomnoži še s faktorjem 0,3, ker ta zemljišča ne morejo biti predmet trgovanja. Seveda veljajo različne ravni za različne namene uporabe zemljišča. To je razvidno tudi iz spodnje tabele.

Tabela 4: Predlagane vrednostne ravni z najnižjo in najvišjo vrednostjo za nezazidana stavbna zemljišča glede na namen uporabe

Namen	Št. ravni	Najnižja raven	Najvišja raven
Stanovanja	10	10.000 SIT/m ²	100.000 SIT/m ²
Stanovanjske hiše, javni objekti, brez namena	11	700.000 SIT + 500 SIT/m ²	8.200.000 + 5.400 SIT/m ²
poslovni prostori	10	10.000 SIT/m ²	220.000 SIT/m ²
industrijski objekti	6	4.000 SIT/m ²	15.000 SIT/m ²

Vir: Interno gradivo Geodetske uprave RS, 2004.

8. VPLIV DAVKA NA NEPREMIČNINE NA SOCIALNI POLOŽAJ GOSPODINJSTEV V SLOVENIJI

Ekonomisti še niso našli enotnega odgovora na vprašanje vpliva davka na nepremičnine na porazdelitev davčnega bremena. Empirične analize v zvezi s tem vprašanjem temeljijo predvsem na izkušnjah ZDA ter Velike Britanije (Pušnik, 1999, str. 105). Davek na nepremičnine je zgodovinsko gledano pomenil pomembno merilo posameznikove ekonomske moči in plačilne sposobnosti. Do določene mere to še vedno velja za razvitejše države. V

takšnem primeru se zdi omenjeni davek družbeno sprejemljiv, saj so premožnejši davčno bolj obremenjeni.

V Sloveniji se pojavlja močno nasprotovanje uvedbi davka na nepremičnine, ker naj bi davek bolj obremenil manj premožne in celo socialno ogrožene ljudi zaradi obstoječe lastniške strukture nepremičnin (Režek, 2004, str. 28). V Sloveniji naj torej ne bi obstajala vidnejša korelacija med lastništvom nepremičnin ter dohodki oziroma premoženjem gospodinjstev. To naj bi bila posledica načina nakupa nepremičnin v bližnji preteklosti. Zaradi visoke inflacije v 70. in 80. letih ter posledično ugodnega financiranja je bilo relativno enostavno kupiti stanovanje ali izgraditi hišo. Stanovanjski zakon iz leta 1991 pa je najemnikom družbenih stanovanj omogočal odkup stanovanj po zelo nizki ceni, ki je znašala le med 10 in 30 odstotkov tržne vrednosti (Netzer, Lavrač, 1996). Slovenija tako spada v vrh evropskih držav po deležu lastniških stanovanj (Pušnik, 1999, str. 118).

Lastništvo nepremičnin v Sloveniji naj ne bi predstavljalo pomembnega merila ekonomske moči gospodinjstev. To bomo poskušali dokazati tudi z regresijsko in korelacijsko analizo na podlagi ankete o porabi gospodinjstev iz leta 1993. Statistično populacijo sestavljajo vsa gospodinjstva v Sloveniji leta 1993, v vzorec pa je bilo vključenih 3.269 gospodinjstev iz vse države. Glede na starost podatkov predpostavljamo, da se lastniška struktura ter dohodkovni status gospodinjstev v povprečju nista bistveno spremenila. V analizo smo vključili tri spremenljivke, in sicer neto površino stanovanja, ki ga gospodinjstvo uporablja, denarno razpoložljivi dohodek na člana gospodinjstva ter stanovanjsko razmerje. Vrednost prve spremenljivke je izražena v kvadratnih metrih (m²), vrednost druge je izražena v SIT, tretja spremenljivka pa je nominalna spremenljivka z naslednjimi vrednostmi: lastnik stanovanja, lastnik hiše, najemnik pravne osebe, najemnik zasebnega stanovanja ter podnajemnik.

Tabela 5: Delež in kumulativni delež gospodinjstev, zajetih v vzorcu ankete o porabi gospodinjstev iz leta 1993 glede na vrsto stanovanjskega razmerja

Stanovanjsko razmerje	Število	Delež v %	Kumulativni delež v %
Lastnik stanovanja	984	30,1	30,1
Lastnik stanovanjske hiše	1914	58,6	88,7
Najemnik pri pravni osebi	274	8,4	97,0
Najemnik pri zasebniku	85	2,6	99,6
Podnajemnik	12	0,4	100
Skupaj	3269	100	-

Vir: Anketa o porabi gospodinjstev, Statistični urad RS, 1993.

S prvim delom analize pokažemo, da je delež lastnikov večji od deleža najemnikov. Na podlagi vzorčnih podatkov ugotavljamo, da je delež lastnikov 88,7 odstotkov, delež

najemnikov pa le 11,3 odstotkov, kar je lepo razvidno tudi iz tabele 5 (analiza je bila opravljena s programskim paketom SPSS, izpisek se nahaja v prilogi 9).

V nadaljnjo analizo smo vključili le 2.898 gospodinjstev, in sicer tista, ki so lastniki stanovanj oziroma stanovanjskih hiš. Kot neodvisno spremenljivko smo vzeli denarni razpoložljivi dohodek na člana gospodinjstva, kot odvisno pa površino stanovanja. Razsevni diagram z ocenjeno regresijsko premico v prilogi 9 nam kaže, da površina lastniških stanovanj z višjim denarnim razpoložljivim dohodkom na člana gospodinjstva sicer raste, vendar pa je na intervalu od 0 do 600.000 SIT dohodka na člana nihanje v površini največje. Le ta niha približno med 50 in 150 kvadratnimi metri. Na podlagi tega diagrama lahko torej izključimo večjo korelacijo med opazovanima spremenljivkama.

Tabela 6: Vrednosti korelacijskega, determinacijskega ter regresijskega koeficienta, ocenjenih na podlagi vzorčnih podatkov o porabi gospodinjstev iz leta 1993

Korelacijski koeficient	Determinacijski koeficient	Regresijski koeficient
0,1	0,01	0,00001955

Vir: Anketa o porabi gospodinjstev, Statistični urad RS, 1993.

Regresijska analiza nam na podlagi vzorčnih podatkov pokaže (glej tabelo 6), da znaša ocenjeni korelacijski koeficient samo 0,1, kar kaže na zelo šibko pozitivno povezanost proučevanih spremenljivk. Poleg tega nam ocenjeni determinacijski koeficient, ki znaša 0,01, pove, da lahko z dohodkom na člana gospodinjstva pojasnimo samo 1 odstotek variance površine stanovanja. Ocenjeni regresijski koeficient je pozitiven, kar nam kaže že ocenjena regresijska premica, znaša pa samo 0,00001955. To pomeni, da se za vsakih dodatnih 100.000 SIT dohodka na člana gospodinjstva površina stanovanja v povprečju poveča za samo 1,955 kvadratnega metra.

Na podlagi vzorčnih podatkov lahko torej sklepamo, da v Sloveniji ni povezanosti med denarnim razpoložljivim dohodkom na člana gospodinjstva ter površino stanovanja, ki ga ima gospodinjstvo v lasti. Kritike so torej upravičene, da bodo z obdavčitvijo ocenjenih tržnih vrednosti stanovanj socialno šibkejša gospodinjstva relativno davčno bolj obremenjena od premožnejših.

9. SKLEP

Neurejenost aktualne davčne obremenitve nepremičnin je tisti razlog, zaradi katerega je potrebno v Sloveniji po mnenju stroke uvesti takšen davek na nepremičnine, kot je opisan v tem diplomskem delu. Z ureditvijo nepremičninskih evidenc je potrebno zagotoviti, da bodo ovrednotene ter obdavčene prav vse nepremičnine v državi z določenimi izjemami, ki naj bi bile oproščene davka tako kot v ostalih razvitih državah. Dobro mora biti razvit tudi sistem odmerjanja, pobiranja ter izterjave davka, ki pa v Sloveniji še ni dokončno dorečen. Potrebno bo še določiti davčno stopnjo, davčne olajšave, načine izterjave davčnega dolga (obstaja namreč možnost, da bo država za višino davčnega dolga iz naslova nepremičninskega davka lahko vpisala hipoteko na obdavčeno nepremičnino) ter še nekatera druga področja kot na primer pripadnost davka. Skozi diplomsko delo so nakazane razne opcije in rešitve, podane s strokovnega vidika, vendar bo o nedorečenih stvareh dokončno odločila politika, ki bo poleg strokovnosti upoštevala predvsem politični ter socialni vidik uvedbe davka. Vedno glasnejše so namreč kritike, da bodo z novim davkom precej obremenjena prav socialno šibkejša gospodinjstva, ki so v preteklosti bodisi zaradi inflatornega financiranja bodisi zaradi lastninjenja ali kakršnegakoli drugega razloga prišla do lastništva nepremičnin, kar uvršča Slovenijo v evropski vrh po lastniških stanovanjih. Skratka, zakon ki bo urejal davek na nepremičnine, še zdaleč ni dorečen in to predvsem na področjih, ki neposredno določajo višino davčnega bremena in s tem vpliv na socialni položaj davčnih zavezancev.

Veliko bolj dorečen je sistem množičnega vrednotenja nepremičnin za potrebe obdavčenja. Kakovost sistema je zelo pomembna, saj v veliki meri vpliva na pravičnost davka preko davčne osnove. Že na začetku je potrebno oblikovati dober sistem, ki bo zagotavljal realne ocene tržnih vrednosti nepremičnin na podlagi uporabe vseh treh metod vrednotenja (metoda prodajnih cen, metoda nabavnih cen in metoda donosov), odvisno pač od razpoložljivih podatkov. To pa zato, da čim dalj časa ne bo potrebnih večjih popravkov sistema, kar bi v veliki meri spremenilo ocene vrednosti nepremičnin in s tem davčnega bremena. Sistem je torej potrebno pred uveljavitvijo dobro preizkusiti, da bo učinkovit, pregleden ter da bodo imeli davčni zavezanci zaupanje vanj. Predpogoji za to so urejena, popolna ter ažurirana zemljiški kataster ter register stavb in delov stavb, redno pripisovanje vrednosti nepremičninam ter redna ponovna vrednotenja na vsaka štiri ali pet let.

Sistem vrednotenja, ki naj bi veljal v Sloveniji, je sestavljen iz vrednostnih območij, vrednostnih ravni in vrednostnih tabel za istovrstne skupine nepremičnin. Te so stanovanja, stanovanjske hiše, garaže, pisarniški prostori, poslovni prostori, industrijske nepremičnine, kmetijska, gozdna ter nezazidana stavbna zemljišča. Vsaka nepremičnina v državi spada v eno izmed teh kategorij. Ozemlje Slovenije je za vsako istovrstno skupino nepremičnin razdeljeno na geografska območja, in sicer glede na vrednost tipične nepremičnine. Za vsako vrednostno območje velja, da ima tipična nepremičnina enako vrednost in ta vrednost predstavlja vrednostno raven. Za vsako vrednostno raven pa obstaja vrednostna tabela, iz katere odčitamo

vrednost ocenjevane nepremičnine in jo nato še prilagodimo z določenimi koeficienti glede na obstoj ali neobstoj določenih dejavnikov. Tako lahko na grobo opišemo sistem vrednotenja, za katerega naj bi skrbela Geodetska uprava RS in katerega rezultat bodo davčne osnove nepremičninskega davka.

V Sloveniji bo to področje urejal poseben zakon o vrednotenju nepremičnin za potrebe obdavčenja, sistem pa bo dobrodošel tudi za druge, nedavčne namene. Reforma obdavčenja nepremičnin je torej v Sloveniji zelo dobrodošla, vendar bo potrebno upoštevati tudi socialni vidik te reforme in bo zaradi tega in ostalih vzrokov potrebno še kar nekaj časa, preden bo novi davek dokončno uveden.

LITERATURA

1. Almy Richard: A Survey of Property Tax Systems in Europe, prepared for The Ministry of Finance, Republic of Slovenia.
[URL: <http://www.agjd.com/EuropeanPropertyTaxSystems.pdf>], 26.3.2001.
2. Banovec Tomaž: Davki na nepremičnine v 2003. Denar, Ljubljana, 11(2001), 15, str. 13-19.
3. Barlowe Raleigh: Land Resource Economics. Fourth Edition. New Jersey : Prentice-Hall, 1986. 559 str.
4. Bevc Igor: Premoženjski davek. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 46(1997), 9, str. 89-92.
5. Bevc Igor: Alternativa tržni vrednosti nepremičnin. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 46(1997a), 44, str. 75-76.
6. Brown R. Gerald, Matysiak A. George: Real Estate Investment. A Capital Market Approach. Harlow : Prentice-Hall, 2000. 708 str.
7. Čepon Tomaž: Vrednotenje nepremičnin za potrebe obdavčenja v Sloveniji. Finance, Ljubljana, 2003, 124, str. 19.
8. Eckert K. Joseph: Property Appraisal and Assessment Administration. Chicago : International Association of Assessing Officers, 1990. 716 str.
9. Janžekovič Alenka: Ocena vrednosti nepremičnin. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1994. 48 str.
10. Javornik Cajnko Vita: Obdavčenje nepremičnin čaka volitve. Finance, Ljubljana, 2004, 12, str. 6.
11. Jerome C. German, Robinson Dennis, Youngman Joan: Traditional Methods and New Approaches to Land Valuation. Land Lines Newsletter, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 12(2000), 4.
[URL: <http://www.lincolninst.edu/pubs/pub-detail.asp?id=295>], 15.7.2000.
12. Malme H. Jane: The Legal Framework for Valuation Law for Real Estate Taxation in Slovenia. Official final report. Ljubljana : Ministrstvo za finance RS, 2002. 15 str.
13. Mitrovič Dušan: Davek na nepremičnine v Sloveniji. Specialistično delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1998. 58 str.
14. Mitrovič Dušan: Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnin z metodo množičnega vrednotenja. Davčni bilten, Ljubljana, 2003, 8/9, str. 22-26.
15. Nagode Petra: Vrednotenje nepremičnin za potrebe obdavčenja v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1999. 92 str.
16. Nepremičnine in neposredni davki. Denar, Ljubljana, 11(2001), 17, str. 8-14.
17. Netzer Dick, Lavrač Ivo: Transition and taxation of real property. Delovni zvezek št. 4. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1996.
18. Pavlin Barbara: Nepremičnine ne bodo bolj obremenjene. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 49(2003), 12, str. 40-41.
19. Pšunder Igor, Ferlan Nadja: Sestava in izračun premije za ohranitev glavnice. Revizor, Ljubljana, 15(2004), 7/8, str. 56-64.

20. Pušnik Ksenja: Dileme preobrazbe obdavčenja nepremičnin v Sloveniji. Bilten EDP, Maribor, 22(1999), 2/3, str. 105-126.
21. Režek Jurij: Značilnosti davka na nepremičnine in ocena njegove družbene sprejetosti. Geodetski vestnik, Ljubljana, 48(2004), 1, str. 18-31.
22. Rotovnik Klavdija: Načini vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1997. 41 str.
23. Šubic Kovač Maruška: Dileme tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Geodetski vestnik, Ljubljana, 42(1998), 4, str. 341-347.
24. Šubic Kovač Maruška: Ocenjevanje tržnih vrednosti stavbnih zemljišč. Ljubljana : Ministrstvo za pravosodje RS. 1996. 94.str.
25. Vuković Vesna: Davek na nepremičnine bo enak dosedanjim nadomestilom. Finance, Ljubljana, 2003, 220, str. 6.
26. Vuković Vesna: Z davkom na nepremičnine 30 odstotkov več denarja. Finance, Ljubljana, 2003a, 221, str. 6.
27. Žibrik Neva: Davek na nepremičnine. Glas gospodarstva, Ljubljana, 2003, 12, str. 31.

VIRI

1. Anketa o porabi gospodinjestev. Ljubljana, Statistični urad RS, 1993.
2. Interna gradiva Geodetske uprave RS, 2004.
3. Interna gradiva Ministrstva za finance RS, 2003
4. Interna gradiva Ministrstva za finance RS, 2004.
5. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 72/95).
6. Valuation and Tax Audit. World Bank.
[URL: <http://www1.worldbank.org/publicsector/tax/valuation.html>], 29.3.2004.
7. Zakon o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88).
8. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/00).
9. Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 80/94).
10. Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93).
11. Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97).

PRILOGE

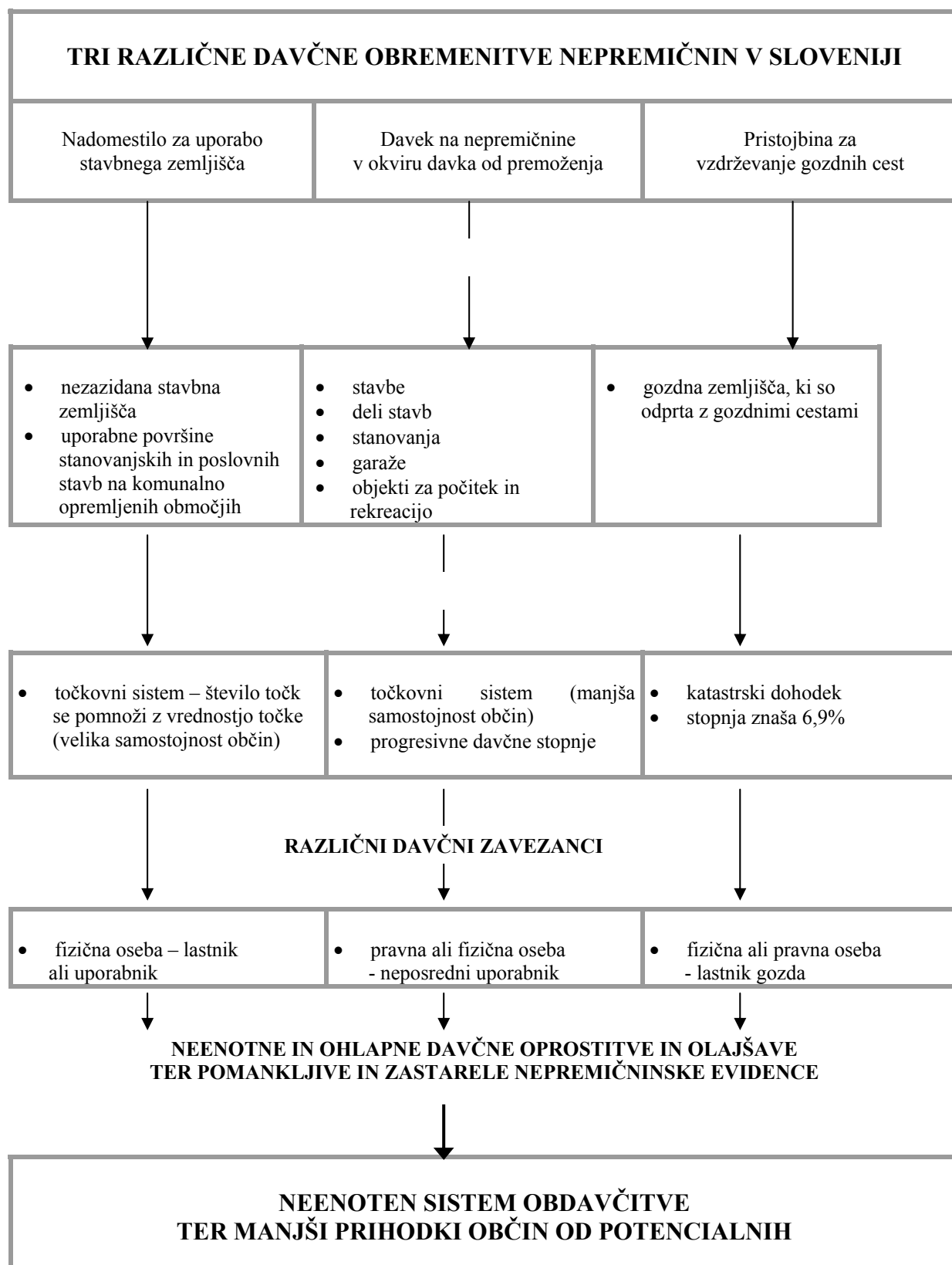
Priloga 1: Točkovni sistem za določitev višine nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Ljubljana

	OPIS OPREMLJENOSTI	Število točk po namembnosti			
		A+B	C+D	E+F	G
1.	OPREMLJENOST S CESTAMI				
a)	zasilni cestni dovoz, orientacijske svetilke	20	15	10	5
b)	makadamska utrditev cestišča, posamezne svetilke	30	20	15	8
c)	protiprašna utrditev cestišča, JR na drogovich	40	30	20	10
d)	asf. cestišče z robniki in vsaj en pločnik, JR v kabelski izvedbi	50	40	25	15
e)	sodobno opremljeno cestišče, dva pločnika, JR v kabelski izvedbi	60	45	30	15
2.	OPREMLJENOST S PARKIRIŠČI				
a)	možno parkiranje ob cestišču	30	20	15	10
b)	posebej urejena parkirišča (neplačljiva)	60	45	30	15
3.	OPREMLJENOST Z ZELENI MI IN REKREACIJSKIMI POVRŠINAMI				
a)	urejene zelenice z nasadi in grmičevjem	30	20	15	10
b)	urejene zelenice z nasadi in urejeni športno-rekreacijski objekti v neposredni bližini (do 200m)	40	30	20	10
4.	OPREMLJENOST S KANALIZACIJO	60	45	30	20
5.	OPREMLJENOST Z VODOVODOM	50	40	25	15
6.	OPREMLJENOST S PLINOVODOM				
a)	dimenzioniranim za kuhanje	30	25	15	10
b)	dimenzioniranim za kuhanje in ogrevanje	50	40	30	20
7.	OPREMLJENOST S TOPLOVODOM	80	50	35	30
8.	OPREMLJENOST Z ELEKTRIKO	50	30	20	10
9.	OPREMLJENOST S PTT	50	30	20	10
10.	OPREMLJENOST Z JAVNIM MESTNIM PROMETOM				
a)	proga s frekvenco do 20 minut	60	45	30	15
b)	proga s frekvenco nad 20 minut	30	20	15	10

	NAMEMBNOST	Število točk po območjih					
		I	II	III	IV	V	VI
A	za gospodarske namene	1000	900	700	600	400	200
B	za gospodarske in poslovne namene	900	810	630	540	360	180
C	za poslovne namene	800	720	560	480	320	160
D	za storitvene in trgovske namene	600	540	420	360	240	120
E	za namene javnih služb in storitev	400	360	280	240	160	80
F	za namene družbenih dejavnosti	150	120	90	70	50	20
G	za stanovanjske namene	100	90	80	60	40	20

Vir: Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Ljubljana, 1995.

Priloga 2: Razlogi za uvedbo davka ne nepremičnine v Sloveniji v obliki diagrama



Vir: Lasten vir, 2004.

Priloga 3: Primer vrednostne tabele za vrednostno raven za stanovanja 19 (VLA19)

VLA19

Vrednost stanovanj v 10.000 SIT											Vred- nost zemlj- išča	
velikost v m ²	leto izgradnje											
	-1945			1946-1964			1965-1980		1981-	1991-		
	vzdrževanje			vzdrževanje			vzdrževanje		1990	2000		
	c	b	a	c	b	a	c	b				
15-20	510	590	610	550	610	645	610	645	680	720	110	
21-30	665	760	800	720	800	835	800	835	870	930	150	
31-40	875	990	1050	910	1050	1100	1050	1100	1100	1200	210	
41-50	1100	1200	1300	1150	1300	1350	1300	1350	1400	1550	270	
51-60	1300	1450	1550	1400	1550	1650	1550	1650	1700	1800	330	
61-70	1550	1700	1800	1650	1800	1900	1800	1900	2000	2200	390	
71-80	1750	2000	2100	1900	2100	2150	2100	2150	2300	2500	450	
81-90	1950	2250	2300	2100	2300	2400	2300	2400	2550	2750	510	
91-100	2150	2450	2500	2250	2500	2600	2500	2600	2800	3000	570	
101-110	2300	2550	2650	2400	2650	2750	2650	2750	2950	3200	630	
111-120	2400	2650	2750	2500	2750	2850	2750	2850	3050	3350	690	
121-130	2500	2750	2850	2600	2850	2950	2850	2950	3200	3450	750	

Vir: Interno gradivo Geodetske uprave RS, 2004.

Priloga 4: Tabela predlaganih vrednostnih ravni za stanovanja ter primer izračuna vrednosti za izmišljeno stanovanje

Vrednost v SIT	Vrednostna raven	Vrednost zemljišča v SIT za m ²
25.000.000	VLA25	100.000
22.000.000	VLA22	80.000
19.000.000	VLA19	60.000
16.000.000	VLA16	50.000
13.000.000	VLA13	40.000
10.000.000	VLA10	30.000
8.000.000	VLA8	25.000
6.000.000	VLA6	20.000
5.000.000	VLA5	15.000
4.000.000	VLA4	10.000

Vir: Interno gradivo Geodetske uprave RS, 2004.

Primer izračuna:

Stanovanje leži v območju z vrednostno ravnijo VLA19, njegova uporabna površina meri 105 m², bilo je zgrajeno leta 1950, je normalno vzdrževano, leži v 4. nadstropju stavbe z dvanajstimi stanovanji brez dvigala, ima centralno ogrevanje.

Iz tabele v prilogi 3 odčitamo vrednost za to stanovanje. Vrednost znaša 26.500.000 SIT. Za končni izračun vrednosti moramo upoštevati še, da leži v 4. nadstropju stavbe brez dvigala. Upoštevamo torej koeficient v višini 0.9.

Celotna vrednost stanovanja = 26.500.000 SIT X 0.9 = 23.850.000 SIT

Davčna osnova za to stanovanje znaša 23.850.000 SIT.

Priloga 5: Tabela, ki nam kaže vrednost nasadov v SIT v odvisnosti od vrste nasada ter starosti

Nasad		Vrednosti v SIT/ha glede na starostni razred		
		mlado	zrelo	staro
pečkasto sadje	starost v letih	2-6	7-11	12-16
	vrednost v SIT	9.227.000	5.382.000	2.306.000
koščičasto sadje	starost v letih	4-6	7-9	10-12
	vrednost v SIT	4.376.000	3.126.000	1.250.000
olive	starost v letih	8-16	17-25	26-33
	vrednost v SIT	24.148.000	16.098.000	5.749.000
hmelj	starost v letih	3-7	8-13	14-18
	vrednost v SIT	4.634.000	2.979.000	1.158.000
vinograd v ostali Sloveniji	starost v letih	4-12	13-21	22-30
	vrednost v SIT	3.417.000	2.278.000	813.000
vinograd na Primorskem	starost v letih	4-12	13-21	22-30
	vrednost v SIT	1.283.000	855.000	305.000

Vir: Interno gradivo Geodetske uprave RS, 2004.

Priloga 6: Primer vprašalnika za ugotavljanje kakovosti pisarniških prostorov

VPRAŠALNIK O KAKOVOSTI			
Skupina	Dejavnik	Kriterij	Število točk
1	zaključna dela	slaba	0
		normalna	8
		dobra	25
2.1	napeljave	osnovne	0
2.2		zračenje, klima	10
2.3		računalniško omrežje	5
3	dvigalo	da	8
		ne	0
4	vzdrževanje	slabo	0
		normalno	5
		dobro	10
1 + 2.1 + 2.2 + 2.3 + 3 + 4			Σ
KAKOVOST		DOBRA	več kot 40 točk
		NORMALNA	16 - 40 točk
		SLABA	manj kot 16 točk

Vir: Interno gradivo Geodetske uprave RS, 2004.

Priloga 7: Primer vprašalnika za ugotavljanje kakovosti poslovnih prostorov

VPRAŠALNIK O KAKOVOSTI			
Skupina	Dejavnik	Kriterij	Število točk
1	zaključna dela	slaba	0
		normalna	5
		dobra	10
		odlična	15
2.1	napeljave	osnovne	0
2.2		nadstandardne	3
3	izložbeno okno	da	3
		ne	0
4	vhod z ulice	da	5
		ne	0
5	mikrolokacija	klet, 1. nadstropje	5
		pritličje	10
		ostalo	0
6	vzdrževanje	slabo	0
		normalno	5
		dobro	10
1 + 2.1 + 2.2 + 3 + 4 + 5 + 6			Σ
KAKOVOST		DOBRA	več kot 35 točk
		NORMALNA	15 – 35 točk
		SLABA	manj kot 15 točk

Vir: Interno gradivo Geodetske uprave RS, 2004.

Priloga 8: Primer vprašalnika za ugotavljanje kakovosti industrijskih nepremičnin s konstrukcijo tipa A (ojačana betonska konstrukcija ali močna železna konstrukcija)

VPRAŠALNIK O KAKOVOSTI			TIP A
Skupina	Dejavnik	Kriterij	Število točk
1	zaključna dela	slaba	7
		normalna	10
		dobra	12
2.1	napeljave	elektrika	4
2.2		voda	2
2.3		ogrevanje	3
2.4		telefon	1
2.5		klima	1
2.6		plin, kompresijski zrak	1
3	višina stropa	manj kot 3,50 m	3
		3,50 – 6,00 m	5
		več kot 6,00 m	7
4	razdalja med elementi konstrukcije	manj kot 6,00 m	5
		več kot 6,00 m	7
5	temelji	normalni	3
		kakovostnejši	5
1 + 2.1 + 2.2 + 2.3 + 2.4 + 2.5 + 2.6 + 3 + 4 + 5			Σ
KAKOVOST		DOBRA	več kot 26 točk
		NORMALNA	20 – 26 točk
		SLABA	manj kot 20 točk

Vir: Interno gradivo Geodetske uprave RS, 2004.

Priloga 9: Izpiski regresijske analize, opravljene s programskim paketom SPSS

Frequencies

Statistics

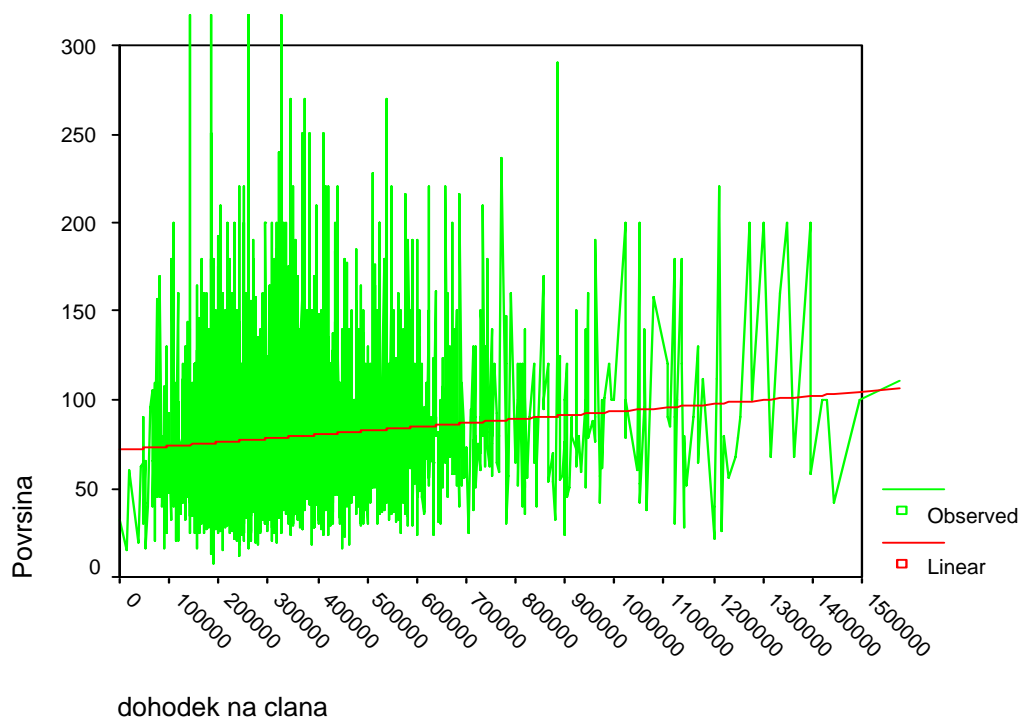
razmerje

N	Valid	3269
	Missing	0

razmerje

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	last_stanovanje	984	30,1	30,1	30,1
	last_hisa	1914	58,6	58,6	88,7
	najem_pravna	274	8,4	8,4	97,0
	najem_zasebnik	85	2,6	2,6	99,6
	podnajemnik	12	,4	,4	100,0
Total		3269	100,0	100,0	

Curve Fit



Regression

Variables Entered/Removed^{b,c}

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	doh_clan ^a	,	Enter

- a. All requested variables entered.
 b. Dependent Variable: povrsina
 c. Models are based only on cases for which FILTER = 1,00

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
	FILTER = 1,00 (Selected)			
1	,100 ^a	,010	,010	43,38

- a. Predictors: (Constant), doh_clan

ANOVA^{b,c}

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	54688,124	1	54688,124	29,055	,000 ^a
	Residual	5450867	2896	1882,205		
	Total	5505555	2897			

- a. Predictors: (Constant), doh_clan
 b. Dependent Variable: povrsina
 c. Selecting only cases for which FILTER = 1,00

Coefficients^{a,b}

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	75,830	1,584		47,869	,000
	doh_clan	1,955E-05	,000	,100	5,390	,000

- a. Dependent Variable: povrsina
 b. Selecting only cases for which FILTER = 1,00

Vir: Anketa o porabi gospodinjstev, Statistični urad RS,1993.