

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO
OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V SVETU IN V SLOVENIJI

Ljubljana, december 2009

JAJŠA PEROSSA

IZJAVA

Študent Jaša Perossa izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom doc. dr. Andreje Cirman, in da dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne 10.12.2009

Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
1 PREMOŽENJSKI DAVKI	2
1.1 Splošno o premoženjskih davkih.....	2
1.2 Premoženjski davki po OECD klasifikaciji.....	3
2 DAVEK NA NEPREMIČNINE	5
2.1 Splošno o davku na nepremičnine.....	5
2.2 Davčna incidenca davka na nepremičnine.....	5
2.2.1 Davčni predmet in davčna osnova.....	5
2.2.2 Sodobni neoklasični pristop.....	6
2.3 Fiskalna decentralizacija.....	9
2.4 Prednosti in slabosti davka na nepremičnine.....	10
2.4.1 Prednosti davka na nepremičnine.....	11
2.4.2 Slabosti davka na nepremičnine.....	12
3 OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V SVETU	13
3.1 Obdavčitev nepremičnin v državah OECD.....	13
3.1.1 Danska.....	13
3.1.2 Finska.....	14
3.1.3 Francija.....	15
3.1.4 Nizozemska.....	16
3.2 Obdavčitev nepremičnin v državah v tranziciji.....	17
3.2.1 Estonija.....	17
3.2.2 Latvija.....	17
3.3 Izdatnost davka na nepremičnine.....	18
3.4 Mednarodna raziskava splošnih značilnosti davka na nepremičnine.....	24
4 OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI	26
4.1 Davek od premoženja.....	26
4.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.....	28
4.3 Slabosti sedanjega sistema obdavčitve nepremičnin v Sloveniji.....	30
5 UVEDBA DAVKA NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI	32
5.1 Statistična podoba slovenskega nepremičninskega trga.....	33
5.2 Konceptualna predstavitev novega davka na nepremičnine.....	34
5.3 Družbena sprejemljivost davka na nepremičnine.....	37
5.4 Prednosti in slabosti davka na nepremičnine v Sloveniji.....	38
5.4.1 Prednosti davka na nepremičnine v Sloveniji.....	38
5.4.2 Slabosti davka na nepremičnine v Sloveniji.....	40
6 PRAKTIČEN PRIMER DAVKA NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI	40
SKLEP	42
LITERATURA IN VIRI	44
PRILOGE	1

UVOD

Davek na nepremičnine je oblika davka na premoženje. Davek na premoženje pa je prvenstveno način za pridobivanje sredstev za potrebe proračuna države oziroma lokalne skupnosti. Realnost, ki narekuje davke za financiranje javnega sektorja, je takšna, da zahteva obdavčitev vsega, kar ima kakršnokoli zvezo z zagotavljanjem javnih storitev, nepremičnine pa so objekt, ki je zelo primeren za te namene.

Za lokalne skupnosti je z razvojem decentralizacije upravljanja javnih financ postal davek na nepremičnine eden najpomembnejših virov lokalnih prihodkov, obenem pa tudi orodje za usmerjanje gospodarskega, prostorskega in socialnega razvoja mest. Tranzicija je države srednje in vzhodne Evrope soočila tudi z vprašanjem fiskalne decentralizacije in z uvedbo davka na nepremičnine, kot ga poznajo razvite države. Za uresničitev politike uravnoveženih javnih financ poteka v Sloveniji preobrazba sistema obdavčitve nepremičnin. Davek na nepremičnine bo pomemben vir javnofinančnih prihodkov, saj smo pri dohodnini že dosegli zgornji prag obremenjenosti davčnih zavezancev (Pušnik, 1999, str. 105).

O upravičenosti ali neupravičenosti davka na nepremičnine nikoli ne odločajo samo strokovni argumenti, temveč se prepletajo s političnimi in ekonomskimi vidiki tega nepopularnega davčnega instrumenta. Uvedba davka na nepremičnine bo v Sloveniji problematična, saj so prebivalci navajeni na obdavčitev nepremičnin, ki izvira iz družbenega sistema, v katerem se nepremičnina (premoženje) ni pojmovala kot ekonomska dobrina in zato se je tudi ni izdatno obdavčevalo. V Sloveniji je cilj vzpostaviti sistem, ki zagotavlja nepristransko, enakopravno in zakonsko porazdelitev obveznosti iz naslova davka na nepremičnine.

Namen moje diplomske naloge je proučiti ekonomsko teorijo in uspešno prakso iz tujine, s **ciljem** pokazati, da je trenutno stanje na področju obdavčevanja nepremičnin v Sloveniji slabo in da bi nov pravičen in učinkovit davek na nepremičnine bistveno izboljšal delovanje trga nepremičnin in lokalnih skupnosti v Sloveniji.

V prvem vsebinskem sklopu predstavim teoretični koncept premoženjskih davkov in njihovo uradno klasifikacijo. V naslednjem poglavju proučim davek na nepremičnine bolj podrobno in v tem okviru prikažem njegove ekonomske posledice ter pojasnim vlogo tega davka pri uvajanju fiskalne decentralizacije. V tretjem poglavju prikažem, kako so nepremičnine obdavčene v razvitih državah in kako v državah v tranziciji, ki so nekaj že storile na tem področju. Nato na podlagi mednarodne analize izdatnosti davka na nepremičnine prikažem pomembnost tega davka v svetu. Nadalje opredelim splošne značilnosti davkov na nepremičnine, saj ni pričakovati, da bi slovenski davek bistveno odstopal od nekih že spoznanih okvirov. V četrtem poglavju prikažem, kako so v Sloveniji nepremičnine obdavčene po trenutni zakonodaji, in razložim, zakaj je sedanja obdavčitev, ki izvira še iz časov bivše države, slaba in potrebuje bistvene spremembe (ne sodi v tržno gospodarstvo). V petem poglavju predstavim lastniško in demografsko podobo slovenskega nepremičninskega trga, pojasnim koncept novega davka na podlagi mnenj strokovnjakov ter ugotovim, kakšne ekonomske in socialne posledice bi tak davek imel za slovenski trg. V zadnjem sklopu pa izračunam, na primeru izbranih nepremičnin, trenutno efektivno davčno stopnjo davkov na nepremičnine v Sloveniji.

1 PREMOŽENJSKI DAVKI

1.1 Splošno o premoženjskih davkih

Obdavčevanje premoženja, med katerim imajo nepremičnine še posebno mesto, je v vsaki državi izredno občutljiva tema. Z razliko od davkov na dohodek, ki obdavčujejo tokove, davki na premoženje obdavčujejo stanje. Ker pa je z izjemo zapuščin, dediščin in daril premoženje akumuliran neporabljen dohodek iz preteklosti je obdavčevanje premoženja komplementarno obdavčevanju dohodka. Namreč, če bi pri davku na dohodek definirali davčno osnovo tako, kot jo predvideva Haig-Simonsova definicija dohodka¹, bi bil davek na premoženje dejansko nepotreben (Kranjec, 2003, str. 189).

Sandford (1995, str. 49) meni, da ima že v osnovi obdavčevanje premoženja močne argumente. Premoženje doda obdavčljivi zmožnosti njegovega lastnika več, kot znaša donos, ki ga ta lahko ustvari. Nadaljuje, da sta dve situaciji, poleg obdavčevanja donosa premoženja, v katerih je premoženje kot stanje lahko obdavčeno:

- obdavčevanje velikosti premoženja periodično na letni ravni z **rednimi letnimi davki na premoženje** (angl. *Annual wealth tax*),
- obdavčevanje premoženja ob danem dogodku, tj. ob enkratnem prenosu premoženja z **davki na zapuščine, dediščine in darila** (angl. *Wealth transfer tax*).

Stanovnik (2004, str. 218–221) in Kranjec (2003, str. 189–190) podrobneje predstavita, kako je možno vsako od teh dveh osnovnih oblik premoženjskega davka oceniti z vidikov načel dobrega davčnega sistema. Z vidika **ekonomske učinkovitosti** naj bi letni davek na premoženje spodbudil učinkovitejšo rabo oziroma alokacijo premoženja, ne glede na to, ali premoženje daje donos ali ne. Poleg tega naj bi bile posledice tega davka na prihodnje varčevanje majhne, saj je osnova davka akumulirano varčevanje iz preteklosti. Kot slabost tega davka pa se omenja primer, ko bi ga morala plačevati tudi podjetja. Ta bi bila primorana plačevati davek ne glede na poslovni izid in to bi lahko še poslabšalo položaj podjetij, ki so že v težavah.

Davek na zapuščine, dediščine in darila nima večjih ekonomskih posledic na zmanjševanje delovnega napora ali zmanjševanje varčevanja, saj naj bi bili pozitivni dohodkovni učinki izrazitejši od morebitnih substitucijskih učinkov v obliki zmanjšane varčevanja na račun povečane potrošnje. Posameznik bo moral delati več, če bo želel privarčevati večji znesek, da bo lahko prenesel na potomstvo fiksen znesek premoženja. Težave pa se pojavljajo pri dedovanju v družinskih podjetjih v obliki vstopa novih zunanjih lastnikov pri morebitni prodaji delnic za poplačilo davka.

¹ Definicija dohodka kot osnova za dohodnino mora biti definirana čim širše, kar danes poznamo kot Haig-Simonsovo definicijo dohodka. Haig definira dohodek kot »denarno vednost neto porasta ekonomske moči posameznika v nekem časovnem obdobju« (Haig, 1959; v Kranjec, 2003, str. 113–114). Tak koncept dohodka je v bistvu ekonomsko vseobsegajoči dohodek, ki ekonomsko moč (sposobnost plačevanja davka) posameznika meri glede na zmožnost razpolaganja z dobrinami in storitvami.

Z vidika **družbene pravičnosti** obravnavamo načelo ekonomske sposobnosti in načelo koristi. Premoženje ne daje lastnikom samo možnost porabe tekočih dohodkov, ki jih prinaša, ampak tudi varnost in možnost finančnega, gospodarskega in družbenega vpliva. Dva posameznika, ki imata enak dohodek, a neenako premoženje, sta gotovo v različnem položaju oziroma imata različne sposobnosti obdavčitve.

S stališča načela ekonomske sposobnosti je zato razumljivo, da se z vidika horizontalne izenačenosti² obdavči dohodek in premoženje. Z vidika vertikalne izenačenosti³ pa še bolj, saj oba davka delujeta v smeri zmanjševanja razlik med posamezniki. Raziskave v ZDA (Thurrow, 1975; v Stanovnik, 2004, str. 220) in Veliki Britaniji (Harbury & Hitchens, 1979; v Stanovnik, 2004, str. 220) kažejo, da je dedovanje osnovni razlog za razlike v premoženju, kar toliko bolj opravičuje davek na zapuščine, dediščine in darila. S stališča načela koristi opravičujemo obdavčitev premoženja s tem, da država s pravnim redom ščiti premoženje in mu celo povečuje vrednost z raznimi javnimi izdatki, zato je prav, da lastniki premoženja to tudi plačajo.

Z vidika **administrativne enostavnosti in transparentnosti** pa nastanejo težave zaradi ediventiranja premoženja in njegovega vrednotenja. To povzroča največje probleme pri rednem letnem davku na premoženje in celo postavlja pod vprašaj načelo horizontalne izenačenosti. Ta pojav je značilen za oblike premoženja, ki jih davčna uprava ne more izslediti, razen ob prijavi lastnikov (nakit, umetnine ...). Pošteni lastniki bi v tem primeru bili v neenakopravnem položaju in bolj obdavčeni kot pa tisti lastniki, ki premoženja ne prijavijo. Vzrok za to je v tem, da ni transakcije, ki bi razkrila premoženje in omogočila njegovo vrednotenje. Zato je osnova za ta davek bistveno ožja, kot bi bilo zaželeno, in predstavlja predvsem nepremičnine.

1.2 Premoženjski davki po OECD klasifikaciji

Za umestitev davka na nepremičnine v kontekst premoženjskih davkov je pomembna mednarodna metodologija Organizacije za ekonomsko sodelovanje in razvoj (OECD), ki v poglavju 4000 razvršča premoženjske davke na naslednja podpoglavja (The OECD classification of taxes and interpretative guide, 2004, str. 12–13; Škof, 2006, str. 146–147):

- **4100: Periodični davki na nepremičnine** (angl. *Reccurent taxes on immovable property*)

To podpoglavje obravnava davke, ki redno, ponavadi na letni ravni, obdavčujejo uporabo ali lastništvo nepremičnin fizičnih in pravnih oseb. Davek obdavčuje zemljišča in/ali stavbe ter se izračuna v obliki odstotka ocenjene vrednosti nepremičnin. Vrednost temelji na predvidenem dohodku od najemnine, prodajni ceni ali kapitaliziranih donosih, lahko pa se obračuna glede na druge lastnosti nepremičnin, kot je velikost in lokacija, ter tako obdavčuje administrativno predpostavljeno vrednost nepremičnine. Za razliko od davkov na čisto premoženje se tukaj

² Načelo horizontalne izenačenosti pravi, da je potrebno posameznike, ki so glede nekih izbranih značilnosti v enakem položaju, obravnavati enako. Torej morajo posamezniki z enakim premoženjem plačevati enake davke, ker imajo enako ekonomsko sposobnost.

³ Načelo vertikalne izenačenosti pravi, da je potrebno ljudi, ki so glede izbrane značilnosti v različnem položaju, tudi različno obravnavati. Torej morajo posamezniki z različnim premoženjem plačevati različno visoke davke, ker imajo različno ekonomsko sposobnost.

dolgovi pri računanju osnove ne upoštevajo. Davek nima subjektivnega značaja, saj ne upošteva materialnega statusa davčnega zavezanca, zato gre za objektiven davek.

- **4200: Periodični davki na čisto premoženje** (angl. *Reccurent taxes on net wealth*)

Periodični davki na neto premoženje obdavčujejo zelo širok nabor premoženja fizičnih oseb. Davek se odmeri na letni ravni, pri čemer se od davčne osnove odštejejo dolgovi. Upravičenje za takšno obdavčevanje izhaja predvsem iz davčne sposobnosti davčnih zavezancev. Davek je primeren za obdavčevanje premožnejših slojev prebivalstva, saj v določeni meri upošteva ekonomsko moč davčnega zavezanca. Načeloma je uveden na državni ravni, ponavadi kot dodatek k davku na nepremično premoženje. Velja za manj pogosto obliko obdavčenja predvsem zaradi zahtevnega načina vrednotenja davčne osnove (vsak posameznik bi moral imeti izdelano lastno bilanco stanja, na podlagi katere bi se ugotovilo neto premoženje) in velikega administriranja.

- **4300: Davki na zapuščine, dediščine in darila** (angl. *Estate, inheritance and gift taxes*)

Davki na zapuščine, dediščine in darila obdavčujejo premoženje po smrti in daritve za čas življenja. Obdavčena je dediščina in promet daril. Obveznost plačila davka nastopi samo ob določenem dogodku, to je smrt ali po pogodbenem odnosu za čas življenja. Pomembno je razlikovanje med davkom na zapuščine in davkom na dediščine. Davek na zapuščino obdavčuje celotno premoženje pokojnika, davek na dediščine pa obdavčuje določen del premoženja, ki ga podeduje posamezen dedič. Davek vsebuje veliko subjektivnosti, saj je davčna stopnja odvisna od sorodstvenega razmerja, davčnim zavezancem so priznane olajšave. Premoženje je obdavčeno s progresivno lestvico.

- **4400: Davki na finančne in kapitalske transakcije** (angl. *Taxes on financial and capital transactions*)

To podpoglavje obravnava enkratne davke na finančne in kapitalske transakcije. Predmet obdavčitve je izdajanje, nakup in prodaja vrednostnih papirjev ter določene zakonite transakcije, kot je overitev pogodb, in promet nepremičnin.

- **4500: Drugi neperiodični premoženjski davki** (angl. *Other non-reccurent taxes on property*)

Med druge neperiodične premoženjske davke spadajo davki, ki se plačujejo po načelu enkrat za vselej (angl. *once-and-for-all*). Delimo jih na davke na čisto premoženje, ki zajemajo davke za kritje izdatkov ob izrednih razmerah ali za redistribucijske namene, in ostale enkratne davke na premoženje.

- **4600: Drugi periodični premoženjski davki** (angl. *Other reccurent taxes on property*)

Ti davki so zelo redko prisotni v državah članicah OECD, mednje se uvrščajo različni periodični davki, s katerimi se obdavčuje živina, zlatnina, okna in druge zunanje oblike premoženja.

2 DAVEK NA NEPREMIČNINE

2.1 Splošno o davku na nepremičnine

Davek na nepremičnine najdemo že v srednjeveških mestih. Z njim so posestniki plačevali uporabo prostora znotraj mestnega obzidja mestnim oblastem, ki so zagotavljale požarno-varnostne, obrambne in druge javne storitve. Davek je polnil mestno blagajno in obenem spodbujal posestnike, da so zasedli čim manj zemljišča. Tako je tudi v sodobnih mestih z dobro delujočim nepremičninskim trgom, kjer davek na nepremičnine prispeva v proračune lokalnih skupnosti, obenem pa je orodje za usmerjanje gospodarskega, prostorskega in socialnega razvoja mesta (Mandič & Boškić, 2003, str. 146).

Davki na nepremičnine so standardni instrument davčnih sistemov in v Sloveniji z njegovo uvedbo ne bomo pričeli popolnoma iz nič. Dejansko nepremičnine obdavčujemo že sedaj, le da imajo ti davki drugačna imena in slabše ekonomske učinke, kot jih bo imel transparentni sistem obdavčevanja nepremičnin (Kranjec, 2004, str. 61). Oblikovanje modela obdavčitve nepremičnin v smeri, kot ga imajo oblikovane razvite države, mora biti eden izmed glavnih ciljev držav v tranziciji. Brez reforme tega dela davčnega sistema je težko pričakovati učinkovito vlogo lokalnih skupnosti pri zagotavljanju javnih dobrin, razvoj nepremičninskega trga in bolj strog nadzor nad luknjami v davčni zakonodaji (Netzer & Lavrač, 1996, str. 1).

2.2 Davčna incidenca davka na nepremičnine

Tako kot vsi davki tudi davek na nepremičnine zmanjšuje razpoložljivi dohodek davčnega zavezanca. Kadar zavezancem tržni položaj le omogoča, poskušajo svojo davčno obveznost prenesti na druge ekonomske subjekte. Zaradi njihovega racionalnega obnašanja se kot posledica prenosa davčne obveznosti ekonomska incidenca (dejanska sprememba v distribuciji dohodkov kot posledica prilagajanj ekonomskih subjektov obdavčitvi) razlikuje od zakonske incidence (sprememba v distribuciji, ki je bila v nameri zakonodajalca). Zato morajo nosilci ekonomske politike pri odločanju o vlogi in strukturi davka na nepremičnine, upoštevati porazdelitev davčnega bremena po prilagoditvi ekonomskih subjektov obdavčitvi. Incidenca premoženjskih davkov je kontroverzno vprašanje, na katerega ponujajo ekonomisti veliko nasprotujočih si odgovorov (Musgrave & Musgrave, 1989, str. 236–419).

2.2.1 Davčni predmet in davčna osnova

Ekonomski in socialni pomisleki davka na nepremičnine se začnejo že pri izbiri davčnega predmeta in davčne osnove. Kadar preučujemo vpliv davka na nepremičnine na porazdelitev davčnega bremena, je pomembno razlikovanje med obdavčevanjem zemljišč in obdavčevanjem stavb (gre za razlikovanje predmeta obdavčitve). Kadar preučujemo vpliv davka na nepremičnine na izkoriščenost prostora, pa je pomembno razlikovati med pavšalnim davkom in davkom od tržne vrednosti nepremičnin (gre za razlikovanje osnove obdavčitve) (Pušnik, 1998, str. 293).

Netzer in Lavrač (1996, str. 23–24), golo vrednost zemljišča obravnavata kot **nereprodukcijski kapital** (angl. *non-reproducible capital*), ki je v urbanih predelih odvisen predvsem od lokacije. Ostalo vrednost nepremičnega premoženja poimenujeta **reprodukcijski kapital** (angl.

reproducible capital) in zajema stavbe, infrastrukturo ter ostale kapitalske izboljšave na zemljišču, ki povečujejo produktivnost zemljišča. Ponudba nereprodukcijskega kapitala je fiksna in cenovno neelastična⁴, ponudba reprodukcijskega kapitala pa je cenovno elastična⁵. Zato predlagata, naj se z davkom na nepremičnine obdavči samo nereprodukcijski kapital, saj se ekonomske odločitve lastnikov nepremičnin nanašajo na reprodukcijski kapital. Uvedba davka na reprodukcijski kapital, lahko dolgoročno zmanjša njegovo ponudbo in spremeni pozidavo zemljišč z manjšimi in cenejšimi stavbami, kar se odrazi v zmanjšani blaginji prebivalstva. V tem je tudi razlog, da je v ekonomski teoriji bolj sprejeto stališče, da je davek na golo zemljišče kot instrument davčne politike primernejši. Ni razloga, da bi obdavčitev spreminjala tržne procese po tem, ko je bila vzpostavljena regulativa. Davek na nepremičnine, ki obdavčuje gola zemljišča kot nereprodukcijski kapital, imenujemo pavšalni davek (angl. *lump-sum tax*). To je davek, ki je neodvisen od velikosti osnove, saj je odmerjen v določenem znesku ne glede na okoliščine in obnašanje davčnih zavezancev (Turk, 2004, str. 376). Ker davčni zavezanci s svojo ekonomsko aktivnostjo ne morejo vplivati na višino davka, taka obdavčitev ne povzroča sprememb v njihovem ekonomskem obnašanju in posledično ne vpliva na izkoriščenost zemljišč. Pavšalni davek ne vpliva na povpraševanje po zemljiščih, zato ima samo en učinek, znižuje tržno vrednost zemljišča.

Plačilu pavšalnega davka na zemljišča se davčni zavezanci ne morejo izogniti s prenosom davčne obveznosti na druge ekonomske subjekte. Ker pavšalni davek ne povzroča sprememb v obnašanju ekonomskih subjektov in je njegov vpliv lahko predvideti, bo v naslednjih točkah predstavljen vpliv davka od tržne vrednosti nepremičnin.

Uporaba tržne vrednosti za osnovo davka izboljša davek na zemljišča iz vidika enotnosti obdavčitve. Tržna vrednost in donos zemljišč se ne povečujeta zaradi aktivnosti njihovih lastnikov, ampak zaradi državnih in lokalnih javnih izdatkov (ceste, infrastruktura ...) ter od ekonomskega razvoja lokalne skupnosti (Netzer & Lavrač, 1996, str. 24). Posameznik, ki se mu je zaradi javnih vlaganj tržna vrednost zemljišča povečala bolj kot nekomu drugemu, mora plačati tudi več davka za ta vlaganja. Obdavčitev, ki temelji na tržni vrednosti, enotno obdavči posameznike glede na prejete koristi iz javnih izdatkov. Pravičnost in nepristranost v obdavčitvi premoženja je mogoče doseči, kadar so učinkovite davčne stopnje (premoženjski davki kot odstotek vrednosti premoženja) približno enake. To se najlažje doseže takrat, kadar je tržna vrednost davčna osnova obdavčitve premoženja (Almy, 2001, str. 71). Praktično je nemogoče, da bi država administrativno pravično določila pavšalni davek za vse. Samo tržna vrednost je lahko davčna osnova, ki je pravična za vsakogar.

2.2.2 Sodobni neoklasični pristop

Stališča sodobne neoklasične teorije pri proučevanju distribucije davčnega bremena primerjajo učinke davka na nepremičnine z učinki splošnega davka na dohodek od kapitala. Učinki so odvisni od tega, ali se davek proučuje z narodnega vidika ali z vidika lokalnih skupnosti.

⁴ Za cenovno neelastično ponudbo velja, da je ponujena količina kapitala enaka ne glede na spremembo cene (stopnja donosa kapitala).

⁵ Za cenovno elastično ponudbo velja, da majhna sprememba cene (stopnje donosa kapitala) vodi do velike spremembe obsega ponudbe kapitala.

2.2.2.1 Ekonomski učinki enotnega davka na nepremičnine – nacionalni davek

Davčno breme davka na nepremičnine, ko vsa mesta v gospodarstvu uvedejo enotni davek na vse vrste kapitala, nosijo trenutni lastniki zemljišč in stavb, ne glede na to, kdaj je bil davek prvotno odmerjen. V zaprtem gospodarstvu ni cenovno popolno neelastična samo ponudba zemljišč, ampak tudi ponudba stavb. Lastniki nepremičnin se ne morejo izogniti plačilu davka z investiranjem v sektor, kjer nepremičnine niso obdavčene, ali s prenosom davčnega bremena v obliki višjih cen nepremičnin (Pušnik, 1998, str. 297).

Vsak poskus dviga cen reprodukcijskega kapitala bi zmanjšal realno mezdo pod mejni produkt dela in delo bi postalo relativno cenejše v primerjavi s kapitalom. To bi se odrazilo v povečanem povpraševanju po delu, kar bi dvignilo realne mezde in ponovno vzpostavilo predhodno ravnotežje na trgu. Predpostavljamo, da spremembe davka ne vplivajo na akumulirani kapital, zato davek ne vpliva na ceno kapitala in najemnine ostanejo enake. Torej, ker je ponudba reprodukcijskega kapitala neelastična in lastniki kapitala ne morejo zvišati cen, je učinek splošnega davka na nepremičnine v tem, da za velikost davka zniža stopnjo neto donosa reprodukcijskega kapitala (Mieszkowski, 1972, str. 74–81).

Obravnavan mikroekonomski učinek enotnega davka na nepremičnine je tako iz narodnega vidika enak vplivu splošnega davka na dohodek od kapitala. Če predpostavljamo, da prinaša nepremičnina v vrednosti 1000 denarnih enot v gospodarstvu, kjer je tržna obrestna mera 10-odstotna, letni dohodek iz naslova nepremičnine 100 denarnih enot, bo znesek 5-odstotnega davka na nepremičnine znašal 50 denarnih enot. 5-odstotnega davek na nepremičnine v tem primeru na konkurenčnih tržiščih ustreza 50-odstotnemu davku na dohodek od nepremičnine. Stališče o podobnosti ekonomskih učinkov davka na nepremičnine (in ostalih premoženjskih davkov) z davkom na dohodek od kapitala izhaja iz teoretične predpostavke, da je vrednost nepremičnine na popolnem tržišču kapitala določena z naslednjo enačbo: $Y=i \times V$ oziroma $V=Y/i$. Vrednost nepremičnine (V) določata letni dohodek, ki ga prinaša nepremičnina (Y), in tržna obrestna mera (i). Davek na nepremičnine s stopnjo t_p in davek na dohodek od nepremičnine z davčno stopnjo t_y namreč prinašata enak davčni prihodek le takrat, kadar velja: $t_p \times Y/i = t_y \times Y$ oziroma $t_p = i \times t_y$. Tako bo imel ob 10-odstotni tržni obrestni meri enotni davek na nepremičnine v višini 5 % enak vpliv na končno prerazdelitev davčnega bremena kot 50-odstotni davek na dohodek od tega premoženja. Davek zmanjša neto donosnost kapitala (nepremičnin), tako da breme davka nosijo lastniki nepremičnin. Ker so lastniki nepremičnin predvsem prejemniki višjih dohodkov, je porazdelitev davčnega bremena davka na nepremičnine progresivna (Musgrave & Musgrave, 1989, str. 419–420).

2.2.2.2 Ekonomski učinki specifičnega davka na nepremičnine – lokalni davek

Musgrave & Musgrave (1989, str. 420–422) nadalje obravnavata primer, ko se efektivne davčne stopnje med lokalnimi skupnostmi in sektorji gospodarstva razlikujejo. Učinke preučujeta na kratki in dolgi rok, ko določena lokalna skupnost uvede višji davek od drugih lokalnih skupnosti.

Na kratki rok je ves kapital investiran v višje obdavčeni skupnosti nemobilien (ponudba je cenovno neelastična). Lastniki nepremičnin, ki so posedovali nepremičnino v času uvedbe davka, nosijo celotno davčno breme, saj se vrednost celotnega obdavčenega kapitala

(reprodukcijskega in nereprodukcijskega) zmanjša za njegovo davčno kapitalizacijo. Davka ne morejo prenesti s prodajo, saj kupci zahtevajo enako neto donosnost kapitala kot v nižje obdavčenih skupnostih in so zato pripravljene kupiti nepremičnino le po nižji ceni.

Na dolgi rok lastniki nereprodukcijskega kapitala, ki je nemobilen, nosijo breme davka v enaki višini kot na kratki rok. Davek je v tem primeru progresiven, saj je dohodek iz lastništva zemljišč bolj pomemben ekonomskim subjektom z višjimi dohodki. Situacija pa se razlikuje pri reprodukcijskem kapitalu, ki je na dolgi rok mobilna (ponudba je cenovno elastična). Selitev kapitala v lokalne skupnosti z nižjo obdavčitvijo povečuje bruto stopnjo donosa kapitala v višje obdavčeni skupnosti in znižuje bruto stopnjo donosa kapitala v nižje obdavčeni skupnosti. Davek na nepremičnine bo vplival na premeščanje ekonomske aktivnosti tako dolgo, dokler se neto stopnjo donosa kapitala v celotnem gospodarstvu ne izenačijo. Končni rezultat obdavčitve je, da breme davka v enem sektorju gospodarstva nosijo lastniki kapitala v celotnem gospodarstvu. Odliv kapitala iz višje obdavčene lokalne skupnosti je odvisen tudi od mobilnosti delovne sile. Če je delovna sila mobilna, bodo delavci zahtevali enako plačilo kot v drugih skupnostih in posledično bo odliv kapitala velik. Če pa je delovna sila nemobilna, se bo davek odrazil v znižanju plač na račun enake donosnosti kapitala. Prav zaradi ohranjene donosnosti bo kapital ostal v regiji in lastniki nepremičnin bodo prenesli del davčnega bremena na uživalce. Davek na stavbe (reprodukcijski kapital) je v tem primeru regresiven, ker je mobilnost manj kvalificiranih delavcev manjša v primerjavi z mobilnostjo visoko usposobljenih delavcev. Naj poudarim, da predstavniki sodobnega neoklasičnega pristopa predpostavljajo, da so znotraj lokalne skupnosti enako obdavčene vse vrste kapitala in ne samo nepremičnine.

Razlike v efektivnih davčnih stopnjah davka na nepremičnine med lokalnimi skupnostmi vplivajo na razporejanje ekonomske aktivnosti rezidentov in podjetij takrat, kadar so te razlike velike in niso kapitalizirane v vrednosti nepremičnine. Davek na nepremičnine ne bo povzročal negativnega vpliva na naložbene odločitve v primeru, kadar odsevajo višje efektivne davčne stopnje v določeni lokalni skupnosti, višjo kakovost in raven lokalnih javnih dobrin. Razlike v davčnih stopnjah nadomeščajo razlike med koristmi od lokalnih javnih dobrin.

Obdavčitev zemljišč velja za obliko obdavčitve, ki manj odvrča od investicij v kapitalske izboljšave na zemljiščih kot pa obdavčitev, ki obdavčuje tudi stavbe. Po drugi strani pa države v mestnih predelih še vedno obdavčujejo stavbe in druge izboljšave na zemljiščih, kar zavira naložbe v nepremičnine in to predvsem take, ki so nizke vrednosti. Kombinacija visokega davka na zemljišča z nizkim davkom na stavbe bo prej ustavila kot pa pospešila razpad mestnih predelov (angl. *urban decay*) in posledično širjenje mestnega področja (angl. *urban sprawl*) (Musgrave & Musgrave, 1989, str. 418–419).

Na podlagi analize ekonomske teorije ugotovimo, da je davek na nepremičnine zelo učinkovit fiskalni instrument zlasti pri obdavčevanju zemljišč (nereprodukcijski kapital). Taka obdavčitev ne povzroča preseljevanja kapitala med lokalnimi skupnostmi in tudi onemogoča prevalitev davčnega bremena.

2.3 Fiskalna decentralizacija

Pri ekonomski učinkovitosti v oskrbovanju javnih dobrin in storitev je ključno vprašanje, ali naj te zagotavljamo na centralizirani ali na decentralizirani ravni (Musgrave & Musgrave, 1989, str. 446). Z decentralizacijo se različne pristojnosti in odgovornosti za izvajanje javnih funkcij razdelijo med osrednjo oblastjo in lokalnimi organi ali zasebnim sektorjem. Pri tem predstavlja fiskalna decentralizacija bistvo celotnega procesa decentralizacije, saj morajo imeti lokalne oblasti za učinkovito preskrbo javnih dobrin zagotovljene primerne finančne vire (Latvack & Seddon, 1999; v Rode, 2002, str. 132).

Naraščajoča vloga države na vseh področjih in vedno večji delež države v prerazdeljevanju ima za posledico zahteve po večji demokratičnosti odločanja, manjši birokratiziranosti in upoštevanju lokalnih posebnosti. Decentralizacija tako postaja superiorna dobrina, na povpraševaje po njej pa vplivata predvsem večanje vloge centralne države in stopnja razvitosti, ki se izraža z rastjo dohodkov. Trend k decentralizaciji je v precejšnji meri tudi posledica globalizacije, ki povezuje posamezne regije posameznih držav, za kar je potrebna ustrezna stopnja notranje decentralizacije (Kranjec, 2003, str. 203–205).

Netzer in Lavrač (1996, str. 2–4) sta mnenja, da je na dnevni ravni nemogoče učinkovito odločati o zagotavljanju večine javnih dobrin iz centralne uprave določene države. Razlog za to je v tem, da je proizvodnja javnih dobrin prostorsko razpršena po celotni državi. Fiskalna decentralizacija ima tri glavne elemente.

- Prvi je prenesti na lokalne oblasti sposobnost odločanja o obsegu in sestavi proizvodnje javnih dobrin. Z vidika ekonomske blaginje je najpomembnejše to, da fiskalna decentralizacija pripomore k maksimizaciji koristnosti ekonomskih subjektov, s tem ko poskrbi za skoraj optimalno izbiro javnih dobrin. Lokalno odločanje je bolj podobno tržni izbiri privatnih dobrin, kot pa v primeru, ko so fiskalne odločitve centralizirane. Racionalno je predvideti, da so preference, ki se nanašajo na lokalne javne dobrine bolj homogene na ravni lokalnih skupnosti kot pa na ravni države. V primeru demokratične ureditve bodo preference politične manjšine (opozicija), ki je na volitvah bila nadvladana s strani politične večine (koalicija), utrpeli manjšo izgubo blaginje, ko se odločitve o lokalnih javnih dobrinah sprejemajo na lokalni ravni. V primeru decentralizacije bodo preference tistih, ki so volitve izgubili, bližje večini, ki je volitve zmagala, in zato bo nezadovoljnih ekonomskih subjektov manj.
- Drugi je financiranje nekaterih stroškov zagotovitve lokalnih javnih dobrin z davki in prispevki, uvedenimi na lokalni ravni. Določena stopnja decentralizacije na dohodkovni strani proračuna je ključna, če želimo, da se porast blaginje na izdatkovni strani maksimizira. Potrošniško povpraševanje nima pomena v odsotnosti cen. Stroški uporabe določene javne dobrine bodo neracionalno visoki, če lokalne oblasti lahko povečajo izdatke za javno dobro, brez da bi imele možnost povišati lokalne davke zaradi tega (plačilo za to dobro). V obratnem primeru pa, ko si lokalni prebivalci želijo boljše javne storitve in so za to pripravljeni plačati več, bodo stroški uporabe te javne dobrine neučinkovito nizki, saj

lokalne oblasti ne morejo povišati lokalnih davkov (in proračuna), da bi lahko povečale izdatke za to dobrino.

- Tretji je sistem transferjev in subvencij centralne oblasti k lokalnim skupnostim, ki je oblikovan tako, da razvija lokalno fiskalno odločanje v okviru narodnih ciljev predvsem iz dveh razlogov. Prvič, nekateri najbolj produktivni viri prihodkov od davkov so centralno pobrani dosti bolj učinkovito kot pa, kadar se jih pobira na lokalni ravni. Drugič, v vsaki državi so med lokalnimi skupnostmi velike razlike v ekonomskih možnostih črpanja lokalnih sredstev in v potrebah po javnih dobrinah. Sistem transferjev in subvencij mora upoštevati te neenakosti, ne sme pa izbrisati razlik v lokalnih preferencah. Sistem transferjev in subvencij ne sme biti substitut za fiskalno decentralizacijo, čeprav je to praksa v mnogih državah. Kadar je, imajo lokalne oblasti pooblastila za odločanje o njihovih izdatkih, vendar so ti financirani s strani centralne oblasti. V takšnem sistemu ni mogoče maksimizirati koristnost ekonomskih subjektov, saj ti izbirajo lokalne javne dobrine z absolutno omejenim proračunom. V takem primeru poteka izbira samo med različnimi lokalnimi javnimi dobrinami, izbira med javnimi ali privatnimi dobrinami pa je onemogočena. Ekonomski subjekti ne morejo odločati o tem, ali bi radi imeli več ali manj lokalnih javnih dobrin. Centralna oblast odloča o tem vprašanju za celotno državo in je nezmožna to storiti na način, ki maksimizira koristnost.

Kranjec (2003, str. 203–205) opozarja tudi na potencialne probleme decentralizacije: nevarnost povečane regulacije na lokalni ravni; fragmentacija enotnega trga z uvajanjem različnih omejitev; nevarnost korupcije na lokalni ravni; zmanjšana transparentnost ekonomske politike; pritisk na večje zaposlovanje v javnem sektorju na lokalni ravni; težave pri reformah javnih financ zaradi branjenja obstoječih lokalnih položajev; problem ustreznega zagotavljanja virov, ki lahko odločilno vpliva na učinkovitost decentraliziranega fiskalnega sistema.

Davki na lokalni ravni so potrebni predvsem za alokacijsko funkcijo javnih financ, vendar so lokalne skupnosti pri izbiri ustreznih lokalnih davkov močno omejene. V izjemnem primeru, ko bi bila ponudba delovne sile cenovno popolno elastična in bi bili davčni zavezanci popolnoma mobilni, bi lokalne oblasti lahko obdavčile samo nemobilni kapital, ki ga sestavljajo predvsem nepremičnine in zemlja. Zgodovinske, politične in druge okoliščine, ki vplivajo na oblikovanje lokalnih skupnosti, so razlog, da se lokalni fiskalni viri zelo redko prekrivajo z nalogami, ki jih lokalne enote opravljajo. Ne zadostnost virov pa je v veliki meri odvisna od velikosti lokalnih skupnosti. Ustrezni fiskalni viri, velikost lokalnih skupnosti in finančna samostojnost so tako medsebojno soodvisni in vplivajo na odločitve o upravnih ureditvah neke države.

2.4 Prednosti in slabosti davka na nepremičnine

V nadaljevanju povzemam prednosti in slabosti davka na nepremičnine, ki izhajajo iz ekonomske teorije (Brueckner & Kim, 2003, str. 2–3; Kranjec, 2004, str. 60–67; Netzer & Lavrač, 1996, str. 18–21; Mitrovič, 1998b, str. 402–405; Pušnik, 1999, str. 119; Stanovnik, 2004, str. 218–221).

2.4.1 Prednosti davka na nepremičnine

Ekonomska teorija in izkušnje držav z obdavčevanjem nepremičnin kažejo, da so davki na nepremičnine poleg lokalnih prispevkov primerna **osnova za učinkovite in stabilne lokalne prihodke**. Ti so pogoj za učinkovito vlogo lokalnih samoupravnih skupnosti pri zadovoljevanju potreb prebivalcev po lokalnih javnih dobrinah.

Davek na nepremičnine je primerno sredstvo predvsem za **financiranje tistih javnih dobrin, ki so izrazito lokalne** in zagotavljajo javno dobro na določenem lokalnem območju. V državah v tranziciji so ponavadi take lokalne javne dobrine financirane s strani centralne oblasti, iz prihodkov od davkov, kot sta davek na dodano vrednost in davek na dohodek, ki sta uvedena z enotnimi davčnimi stopnjami na področju celotne države. V tem primeru je zelo majhna povezava med plačniki davkov in uživalci lokalnih javnih dobrin. Postavlja se vprašanje, zakaj bi morale biti davčne stopnje za različne javne dobrine enake, ko pa so na lokalni ravni koristi le-teh različne.

Davek na nepremičnine lahko odraža različno raven in različne koristi, ki jih ekonomski subjekti prejmejo iz naslova javnih dobrin. Obdavčevanje lastništva nepremičnin je dober približek za nepraktično neposredno **zaračunavanje javnih dobrin**. Večje in vrednejše nepremičnine imajo večje koristi od določenih javnih dobrin kot pa manjše in manjvredne nepremičnine.

Za večino davkov so prednosti centralnega administriranja davkov zelo velike. To pa ne drži v primeru davka na nepremičnine, katerega zelo pomemben element sta evidentiranje in vrednotenje nepremičnin. Centralizacija na tem področju se odraža v prevelikih intervalih pri vrednotenju nepremičnin, zato je bolje, da se tudi **administracija** davka na nepremičnine **opravlja na decentralizirani ravni**.

Razlike v lokalnih davkih med lokalnimi skupnostmi lahko sčasoma vplivajo na lokacijsko porazdelitev ekonomske aktivnosti. Ti vplivi so lahko različnih razsežnosti, vendar bodo najmanjši, kadar bo lokalni davek davek na nepremičnine. Del davka, ki obdavčuje zemljišča, je popolnoma nevtralen za aktivnosti ekonomskih subjektov. Del davka, ki obdavčuje stavbe, pa vpliva na lokacijo ekonomske aktivnosti dosti bolj počasi kot drugi davki, katerih vplivi so zelo hitri.

Na narodni ravni bo davek na nepremičnine dodal k skupni **progresivnosti davčnega sistema**. Učinki obdavčitve nepremičnin kot reprodukcijskega kapitala se bodo prenesli na vse vrste kapitala (znižala se jim bo stopnja donosnosti) zaradi njegove mobilnosti. Lastniki kapitala imajo v povprečju višje dohodke, zato morajo biti progresivno obdavčeni. Del davka, ki obdavčuje reprodukcijski kapital, je primeren pokazatelj razlik med gospodinjstvi v sposobnosti plačila davkov.

V primerjavi z ostalimi davki, ki so lokalnega značaja, je **utajitev** davka na nepremičnine **praktično nemogoča**. Nepremičnine ni mogoče skriti, medtem ko pri drugih davkih in prispevkih ni tako.

Davek na nepremičnine lahko prispeva k **davčni razbremenitvi dela**. V večini držav EU je preveč obdavčeno delo, eden od vzrokov za visoke stroške, brezposelnost in nekonkurenčnost v mednarodnem merilu.

2.4.2 Slabosti davka na nepremičnine

Eden težjih problemov davka na nepremičnine so njegove **medgeneracijske distribucijske posledice**. Podatki v državah OECD kažejo (za Slovenijo teh podatkov ni), da so lastniki stanovanjskih nepremičnin praviloma zavezanci v zrelih letih ali proti koncu delovne dobe. To lahko povzroči velike finančne, socialne in politične probleme.

Dobra **administracija** davka na nepremičnine je **zelo draga**. Stroški upravljanja davka na nepremičnine so v ZDA vsaj trikrat večji kot stroški upravljanja davka na dohodek, glavni razlog pa je skoraj v celoti v stroških vrednotenja nepremičnin.

Davek na nepremičnine bo v primeru različnih efektivnih davčnih stopenj med lokalnimi skupnostmi vplival na **lokacijsko porazdelitev ekonomske aktivnosti**. Njen največji učinek je izguba koristnosti ekonomskih subjektov zaradi davčno povzročenih nepravilnosti pri proizvodnji in potrošniških odločitvah.

Kadar se obdavčuje poleg zemljišč tudi stavbe (reprodukcijski kapital), predstavlja davek na nepremičnine **izgubo učinkovitosti**, kar pomeni, da bodo stavbe manjše, manj kakovostne in manjkrat prenovljene. Posledica davka so manjše stopnje donosa na investicije v nepremičnine, investitorji lahko v primeru visokih davkov celo opustijo določene investicije.

Iz nižje stopnje donosnosti izhaja tudi **širjenje mestnega področja** (angl: *urban sprawl*), s čimer imajo velike težave v ZDA. Davek na nepremičnine, ki obdavčuje z isto stopnjo zemljišča in stavbe, bo znižal raven kapitalskih izboljšav na določenem zemljišču. Zaradi nižje ravni kapitalskih izboljšav bodo investitorji gradili nižje stavbe, kar pomeni, da bo na istem zemljišču manj stanovanjskih površin. Če velikost posamezne bivalne enote ostane nespremenjena, se bo posledično znižala gostota poseljenosti. V primeru, da želi v mestu bivati fiksno število prebivalcev, bo uvedba takega davka preko nižje izkoriščenosti zemljišč širila mestno področje. Kljub povezavi med davkom na nepremičnine in širjenjem mestnega področja deluje v obratno smer učinek zmanjševanja posameznih bivalnih enot. Ker se z zviševanjem cen nepremičnin del davka prevladi na kupce nepremičnin, povpraševanje po manjših, prostorsko bolj izkoriščenih enotah spodbudi njihovo gradnjo, ki posledično povečuje gostoto poseljenosti. Končni učinek je nejasen in odvisen od tega, kateri učinek bo prevladal.

Redni letni davek na nepremičnine bo tako, kot sem omenil v poglavju 1.1, povzročal **težave podjetjem**, ki poslujejo z izgubo. Za razliko od davka na dobiček, ki ga podjetja plačujejo samo, kadar poslujejo uspešno, plačujejo podjetja davek na nepremičnine tudi, kadar so v izgubi. Tako bo davek poslabšal položaj podjetij, ki so že v težavah.

Na splošno velja davek na nepremičnine za zelo **nepriljubljen davek**. Razlog (med njegovimi zavezanci) je v tem, da gre za zelo viden davek, saj je potrebno dokaj visok znesek poravnati enkrat letno za razliko od davka na dohodek, kjer akontacije plačujemo skozi celo leto. Med

politiki pa je nepriljubljen zato, ker so njegovi učinki predvsem dolgoročni v nasprotju s političnim pogledom, ki je bolj kratkoročen (politični mandat je časovno omejen).

3 OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V SVETU

Pred uvedbo in sprejetjem konkretnih rešitev slovenskega davka na nepremičnine je koristno poznati splošne značilnosti davkov na nepremičnine ter prikazati, kako so nepremičnine obdavčene v razvitih državah in kako v državah v tranziciji, ki so nekaj že storile na tem področju. Ni namreč pričakovati, da bo slovenski davek bistveno odstopal od nekih, že spoznanih okvirov. Poznavanje teh, splošnih značilnosti nas omejuje pri možnih nerealnih pričakovanjih in pri uvajanju pretiranih posebnosti (Režek, 2004, str. 20).

3.1 Obdavčitev nepremičnin v državah OECD

3.1.1 Danska

Najpomembnejši davčni prihodki za financiranje lokalnih skupnosti so poleg dohodnine še davki, ki se poberejo od nepremičnin (Rode, 2002, str. 135). Nepremičnine so obdavčene s tremi davki, ki jih plačujejo fizične in pravne osebe od zemljišč, poslovnih stavb ter stanovanj in počitniških hiš. Omenjeni davki so prihodki občin in okrožij. Vlada določi davčno stopnjo na ravni okrožij, občine pa jo določijo za svojo raven (Muller, 2005, str. 1). Danska je vodilna država v Evropi, kar se tiče računalniške avtomatizacije pri administraciji davka (Almy, 2001, 43).

Davek na zemljišča sestavljata dva davka, občinski davek na zemljišča in okrožni davek na zemljišča. Oba davka, ki pripadata različnim ravnam, se pobirata na ravni občin v dveh enakih polletnih obdobjih. Občinski davek na zemljišča plačujejo vsi lastniki zemljišč, plačila okrožnega davka na zemljišča pa so oproščena zemljišča, ki se nahajajo v področju občin Kopenhagen in Frederiksbreg. Okrožja imajo fiksno določeno davčno stopnjo v višini 1 % od ocenjene tržne vrednosti zemljišča. Občine pa lahko določijo davčno stopnjo med 0,6 % in 2,4 % od ocenjene tržne vrednosti zemljišča. Skupna davčna stopnja davka na zemljišča znaša v povprečju 2,3 %. Davek, ki ga plačujejo fizične in pravne osebe, se odšteva od davka od dobička (Šircelj, 2003b, str. 141).

Poslovni davek za poslovne in upravne stavbe (brez zemljišča) plačujejo pravne osebe. Za stavbe, ki so zasebna lastnina, obstaja samo davčna stopnja, uvedena na ravni občin, in ta ne sme presegati 1 % vrednosti stavbe. Vladne stavbe pa so obdavčene z dvema stopnjama, in sicer z najvišjo predpisano davčno stopnjo 0,375 % na ravni okrožij in 0,5 % na ravni občin. Občinske stavbe niso obdavčene s poslovnim davkom na ravni okrožij.

Zavezanci za plačilo davka na premoženjsko vrednost za stanovanja in počitniške hiše (brez zemljišča) so fizične osebe. Za nepremičnine v vrednosti do 2,6 milijona danskih kron (približno 350.000 €) je določena osnovna davčna stopnja v višini 1 % tržne vrednosti. Za vsako vrednost nad tem nivojem znaša davčna stopnja 3 %.

Davčna osnova je tržna vrednost nepremičnine, izračunana na osnovi vrednotenja nepremičnin, ki od leta 1998 poteka vsako leto za vse vrste nepremičnin in je v pristojnosti države. Vlada je ustanovila 224 komitejev za vrednotenje, ki pokrivajo vse občine, te pa jim nudijo administrativno pomoč pri vrednotenju. Vsaka občina ima tudi svoj davčni urad, odgovoren za pobiranje davkov.

Obe ravni sami odločata o oprostitvah plačevanja davka. Oprostitve veljajo za neprofitna državna ali občinska zemljišča, na katerih so tuja diplomatska predstavništva in javna infrastruktura. Davka so opravičene izobraževalne, zdravstvene, verske in kulturne ustanove ter pokopališča. Poleg teh lahko občine odobrijo delno ali celotno oprostitev plačila davka na zemljišče zasebnim neprofitnim organizacijam. Za kmetijska in gozdna zemljišča velja nižja davčna stopnja, in sicer 0,8 % na ravni občin in 0,57 % na ravni okrožij. Za davčne zavezance, ki so pridobili nepremičnine pred 1. julijem 1998, je davčna stopnja davka na zemljišče nižja za 0,2 odstotne točke. Pri davku na zemljišča imajo davčni zavezanci, stari 65 let in več, možnost odložitve plačila davka. Neplačan davek se z obrestmi vpiše kot posojilo pri občini, ki se mora plačati, ko davčni zavezanec nepremičnino proda ali umre. To posojilo se vpiše v zemljiško knjigo kot hipoteka in ima prioriteto glede na druga posojila. Pri davku na stavbno premoženje pa imajo zavezanci, stari nad 65 let, davčno stopnjo nižjo za 0,4 odstotne točke (Bevc, 2004, 19–21). Premoženjski davki se na Danskem odštejejo od dohodnine (angl. *personal income tax*) (Almy, 2001, 87–88).

3.1.2 Finska

Največji delež občinskih prihodkov predstavljajo davčni prihodki, čeprav se deleži posameznih vrst prihodkov med občinami bistveno razlikujejo. Občine obdavčujejo tako dohodke kot nepremičnine na svojem območju in s pobranimi sredstvi prosto razpolagajo. Davčni zavezanci za davek na nepremičnine so pravne in fizične osebe, ki so imele na začetku koledarskega leta v lasti obdavčljive nepremičnine (Rode, 2002, str. 135–136).

Občine v okviru zakonskih limitov avtonomno določajo višino davčne stopnje. Te so različne: splošna davčna stopnja znaša med 0,5 % in 1 % glede na vrsto nepremičnine. V primeru, da se obdavčuje nepremičnina, ki predstavlja za davčnega zavezanca stalno prebivališče, pa se davčna stopnja giblje med 0,22 % in 0,5 %. Za nezazidano stavbno zemljišče znaša davčna stopnja od 1 % do 3 % (Šircelj, 2003b, str. 141). Davčna osnova za davek na nepremičnine je določena z Zakonom o davku na nepremičnine in predstavlja ocenjeno vrednost nepremičnine. Davek se plačuje v enkratnem letnem znesku, če znesek davka ne presega 170 evrov, v primeru višjega zneska se davek lahko plača v dveh zneskih. Prihodke od davka pobirajo občine, zato je davek vir financiranja lokalnih skupnosti (Almy, 2001, str. 77).

Oprostitve veljajo za javne prostore, parke, ceste, pokopališča, gozdove, kmetijska zemljišča ter diplomatska in konzularna predstavništva (Rode, 2002, str. 136). Premoženjski davki se na Finskem odštejejo od davkov na dobiček podjetji (angl. *corporate income tax*) (Almy, 2001, 87–88).

3.1.3 Francija

Večina davčnih prihodkov lokalnih skupnosti izvira iz naslova neposrednih davkov na nepremičnine, pri katerih imajo lokalne skupnosti pravico odločati o višini davčne stopnje. Posledično so razlike v višini davčnih stopenj med občinami zelo velike, najvišje davčne stopnje so v večjih mestih. Državno je določena zgornja meja tako, da davčna stopnja občinskega premoženjskega davka ne sme biti višja od 2,5 kratnika povprečne davčne stopnje v departmaju, v katerem se občina nahaja.

V osnovi ločimo na: davek na stanovanja (*fra. taxe d'habitation*), davek na zemljišča (*fra. taxe fonciere*) in obrtni davek (*fra. taxe professionnelle*). Obrtni davek je oblika podjetniškega davka, ki se delno nanaša na obdavčitev premoženja podjetja (stavbe, zemljišča in kapitalske dobrine), delno pa na plače zaposlenih.

Davek na stanovanja obdavčuje ocenjeno vrednost najemnine za stanovanja in hiše. Gre za obliko davka na nepremičnine, s katerim so dodatno obdavčeni dohodki uporabnikov stanovanj (tisti, ki bivajo v stanovanju, torej najemniki ali lastniki), ki so zavezanci za plačilo davka. Lokalne skupnosti določajo davčno stopnjo letno, pri čemer upoštevajo višino odmerjenih davkov na dohodke davčnih zavezancev v preteklem fiskalnem letu (davčna stopnja je individualna). Olajšave so možne v primeru, da gre za stalno prebivališče, upošteva se število otrok, olajšav so deležni tudi invalidi in posamezniki z nizkimi dohodki.

Davek na zemljišča pa se nadalje deli na zemljiški davek na zazidana zemljišča (*fra. taxe fonciere sur les proprietes baties*) in zemljiški davek na nezazidana zemljišča (*fra. taxe fonciere sur les proprietes non baties*). Zemljiški davek na zazidana zemljišča je v bistvu letni davek na stavbe. Davčna osnova je ocenjena najemna vrednost stavbe. Izračunana je tako, da se 50 % ocenjene najemne vrednosti stavbe pomnoži s faktorji, ki jih letno določijo lokalne oblasti skladno s finančnimi potrebami posamezne lokalne skupnosti. Država določi lokalnim oblastem zgornjo mejo, do katere lahko določijo davčno stopnjo. Zavezanci za plačilo davka so vse pravne in fizične osebe, ki imajo na prvi dan koledarskega leta v lasti stavbe, ki so predmet obdavčitve. Oprostitve veljajo za javne in državne stavbe, namenjene opravljanju storitev po uradni dolžnosti (izobraževalne, zdravstvene in kulturne ustanove ter pokopališča so obdavčena), diplomatska predstavništva tujih držav, stavbe, v katerih se opravljajo verski obredi, in stavbe, namenjene kmetijski dejavnosti. Zčasne oprostitve veljajo za novozgrajene stavbe (2 leti), pri stanovanjih, katerih nakup je bil sofinanciran s pomočjo subvencioniranih državnih posojil, pa velja celo 10- do 25-letna oprostitev plačila davka.

Zemljiški davek na nezazidana zemljišča obdavčuje zemljišča in gozdove, ki so v zasebni lasti. Davčna osnova se določa s pomočjo ocenjene najemne vrednosti zemljišča. Izračunana je tako, da se 80 % ocenjene najemne vrednosti zemljišča pomnoži s faktorji, ki jih letno določijo lokalne oblasti. Država določi lokalnim oblastem zgornjo mejo, do katere lahko določijo davčno stopnjo, lokalne oblasti pa imajo pravico povečanja davčne osnove za stavbna zemljišča. Oprostitve veljajo za zemljišča diplomatskih predstavništev tujih držav, za državna zemljišča (izobraževalne, zdravstvene in kulturne ustanove ter pokopališča so obdavčena) in javne

površine, za zemljišča, ki so pogozdena (30 let), za krajša obdobja pa jih lahko uveljavljajo lastniki zemljišč ob naravnih nesrečah, ki so zmanjšale pridelek na zemljišču.

V primeru velike posesti (na kateri je nepremičnina) je potrebno plačati oba davka na zemljišče, saj davek na zazidana zemljišča pokriva funkcionalno zemljišče stavbe, ostalo posest pa se obdavči z davkom na nezazidana zemljišča. Premoženjski davki se v Franciji odštejejo od davkov na dobiček podjetji (angl. *corporate income tax*) (Almy, 2001, str. 5–88).

Prihodke od navedenih vrst davkov zbira država. Na podlagi v naprej določenih razmerij jih razdeljuje trem ravnem lokalne samouprave (občinam, departmajem in regijam), pri čemer del dohodkov pripada tudi različnim oblikam povezovanja občin (Rode, 2002, str. 135).

3.1.4 Nizozemska

Najpomembnejši davek, ki je v pristojnosti občin, je davek na nepremičnine. Davek ima dve sestavini: davek, s katerim so obdavčeni uporabniki, in davek, s katerim so obdavčeni lastniki nepremičnin. Občine se lahko odločijo, ali bodo uvedle oba ali nobenega od obeh davkov. Občine določajo višino davčnih stopenj, ki so proporcionalne in se gibljejo v razponu od 0,1 % do 0,9 % (Šircelj, 2003b, str. 141). Ker je določanje davčnih stopenj v pristojnosti občin, se te med posameznimi občinami precej razlikujejo, vendar pa je določena maksimalna davčna obremenitev na posameznika. Stopnja obdavčitve lastnikov ne sme preseči 125 % stopnje, s katero so obdavčeni uporabniki nepremičnine. To je tudi razlog, da je nemogoče obdavčiti samo lastnike nepremičnin.

Na občine je prenesena vsa odgovornost pri administraciji premoženjskih davkov, država jih samo nadzoruje. Uporabljajo moderne metode vrednotenja nepremičnin, približno polovica občin za vrednotenje nepremičnin najema zasebna podjetja. Nizozemska je v evropskem vrhu, kar se tiče računalniške avtomatizacije pri administraciji davka.

Davčno osnovo za davek na nepremičnine določajo na dva načina: za večino nepremičnin se upošteva tržna vrednost, za nepremičnine, ki niso predmet tržnih transakcij, pa se vrednost izračuna glede na površino nepremičnine. Ta se nato pomnoži s koeficienti, ki jih določijo občinske oblasti glede na vrsto nepremičnine, lokacijo, kakovost in vrsto rabe. Vrednotenje nepremičnin morajo občine izvajati najmanj vsaka štiri leta, v praksi to opravljajo še pogosteje. V davčno osnovo sodi celo zemljišče, ki se nahaja pod morsk gladino (morsko dno), nad katerim se nahaja barka s kabino za bivanje ali letovanje (angl. *houseboat*).

Oprostitve veljajo za javno infrastrukturo (ceste, železnice brez postaj), javne in državne stavbe, namenjene opravljanju storitev po uradni dolžnosti (izobraževalne, zdravstvene in kulturne ustanove so obdavčene), diplomatska predstavništva tujih držav, cerkve, ustanove, v katerih delujejo naravovarstvene organizacije, obdelana zemljišča, ki se uporabljajo za kmetijstvo ali gozdarstvo, zaščitena zemljišča ter naravne znamenitosti. Občine lahko odobrijo oprostitve na podlagi neučinkovitosti davka (angl. *efficiency exemption*) v primeru, da ima nepremičnina zelo majhno vrednost (pod 12.000 €). Premoženjski davki se na Nizozemskem odštejejo od davkov na dobiček podjetji (angl. *corporate income tax*) in od dohodnine (angl. *personal income tax*) (Almy, 2001, str. 16–106).

Poleg davka na nepremičnine občine skladno z zakonom o občinah pobirajo davek na napeljave na javnih zemljiščih. Davek plačujejo lastniki objektov, ki so na javnem zemljišču. Davčno osnovo predstavlja znesek, ki se določi za vsak tekoči meter napeljave ali pa glede na kvadraturu površine zemljišča, ki jo uporablja davčni zavezanec. Kot pri davku na nepremičnine so tudi pri tem davku davčne stopnje med občinami različne (Rode, 2002, str. 135).

3.2 Obdavčitev nepremičnin v državah v tranziciji

Baltske države predstavljajo primer hitrega napredka k modernemu tržno vrednotenemu sistemu premoženjskih davkov. Estonija je bila prva izmed držav v tranziciji, ki je uvedla tržno vrednoten sistem pri davku na zemljišče (Almy, 2001, str. 8).

3.2.1 Estonija

V Estoniji obstaja davek na tržno vrednost zemljišč od leta 1993. Davčni zavezanci so lastniki zemljišč in tudi najemniki zemljišč v državni lasti. Načrtovana je uvedba davka na stavbe, ki je povezana z reformo lokalne samouprave. Davčna osnova je tržna vrednost zemljišč, davčne stopnje določijo lokalne skupnosti v razponu od 0,1 % do 2 % za kmetijska zemljišča ter od 0,1 % do 2,5 % za ostala zemljišča (Bevc, 2005, str. 12). V letu 1999 je povprečna davčna stopnja za kmetijska zemljišča znašala 0,8 %, za ostala zemljišča pa 1,6 %.

Davek na zemljišče odmerita Državni odbor za zemljišča (angl. *National land board*), ki opredeli osnovni model vrednotenja, in Okrajne katastrske izpostave (angl. *County cadastral offices*), ki izvedejo vrednotenje zemljišč na podlagi tega modela. Davek pobirajo Lokalne izpostave državnega odbora za davke (angl. *Local offices of National tax board*). Celoten proces nadzira Državni odbor za davke (angl. *National tax board*) pod okriljem ministrstva za finance.

Leta 1993, ko je Estonija uvedla davek na zemljišča, sta ji pri vrednotenju pomagali Finska in Danska. Državni odbor za zemljišče sodeluje z zasebnimi podjetji (cenilci) pri snovanju modela vrednotenja zemljišč. Vrednotenja zemljišč so se poleg začetnega v letu 1993 odvijala še v letih 1996 in 2000. Kadar občine odkupujejo zemljišča v javne namene, jih odkupujejo po deklarirani tržni vrednosti, zato je lastnikom zemljišč v interesu, da so ta ovrednotena po pravi tržni vrednosti in ne po nižji, da bi plačali manj davka. Prihodke iz naslova davka na zemljišča si razdelijo lokalne skupnosti in država. Lokalnim skupnostim pripadajo prihodki iz naslova zasebnih in državnih zemljišč, država pa zadrži davčne prihodke tistih zemljišča, ki so še v procesu denacionalizacije ali privatizacije. Pobranega je 96 % davka na zemljišče.

Oprostitve veljajo za državno premoženje, javne površine, verske ustanove, pokopališča in zemljišča, na katerih so tuja diplomatska predstavništva. Davek je možno plačati v enem ali treh obrokih. Država povrne lokalnim skupnostim (v kompenzacijo) približno eno tretjino davka na zemljišče, ki ga je oproščena iz naslova državnih gozdov (Almy, 2001, str. 13–105).

3.2.2 Latvija

Reforma novega davka na nepremičnine (angl. *real property tax*) se je začela leta 1998 in se še vedno izvaja. Namen reforme je zagotoviti enostavno in pravično obdavčitev nepremičnin, kar pomeni: uvesti enotno davčno stopnjo v višini 1 %, enotno davčno osnovo v obliki katastrske vrednosti nepremičnine in pokriti velik obseg davčnih zavezancev, torej vse prebivalce, ki imajo

v lasti nepremičnino v Latviji. Davčne oprostitve, predvidene za davek, so minimalne. Odobrijo jih lahko samo občine, ki so prejemnice prihodkov iz naslova tega davka.

Za izvedbo davčne reforme v skladu z zgoraj navedenimi načeli je bil ustanovljen Urad za cenitev nepremičnin (angl. *Real estate assessment authority*). Ediventiranje in analiziranje nepremičninskih transakcij se izvaja redno, tako pridobljeni podatki se uporabljajo pri vrednotenju nepremičnin. Od leta 2000 je administriranje davka v celoti preneseno na občine. Z obzirom na to, da za izračun davka na nepremičnine katastrsko vrednost nepremičnin določi Državna geodetska uprava (angl. *State land service*), je ključnega pomena izmenjava podatkov med občinami in državno geodetsko upravo. Izmenjava podatkov se v zadnjih letih povečuje in izpopolnjuje (Robežnice & Jurušs, 2003, str. 117–118).

Odlaganje z izvedbo raznih stopenj davčne reforme je v Latviji ena od slabosti uvedbe davka na nepremičnine. Šele s 1. 1. 2008 se je davčna stopnja znižala iz 1,5 % na 1 % in davčna osnova, ki predstavlja katastrsko vrednost, se je razširila iz zemljišč še na ostale nepremičnine, ki so bile prej obdavčene po njihovi knjižni vrednosti (BDO Zelmenis & Liberte, 2008, str. 9; Deloitte Latvia, 2009, str. 11). V Latviji je z davkom na nepremičnine obdavčeno nepremično premoženje (angl. *immovable property*), ki ga predstavljajo materialna sredstva, ki se nahajajo na ozemlju Republike Latvije in jih ni mogoče prenesti iz ene lokacije na drugo, ne da bi jih od zunaj poškodovali (Ministrstvo za finance Republike Latvije, 2004, str. 1).

Katastrska vrednost nepremičnine predstavlja vrednost nepremičnine, ki jo določi državna geodetska uprava. Izračuna se na podlagi več kriterijev, kot so lokacija, raba nepremičnine in cene podobnih nepremičnin, ki so v zadnjih dveh letih bile predmet tržnih transakcij. S katastrsko vrednostjo skuša državna geodetska uprava oceniti tržno vrednost nepremičnine, vendar je lahko ta vrednost v praksi veliko nižja od prave tržne cene. Davčni zavezanci so pravne in fizične osebe, ki so lastniki ali osebe s pravico do posesti. Davek na nepremičnine se plača v štirih obrokih, vsako četrletje v obliki ene četrtnine letnega zneska davka (Bevc, 2005, str. 12).

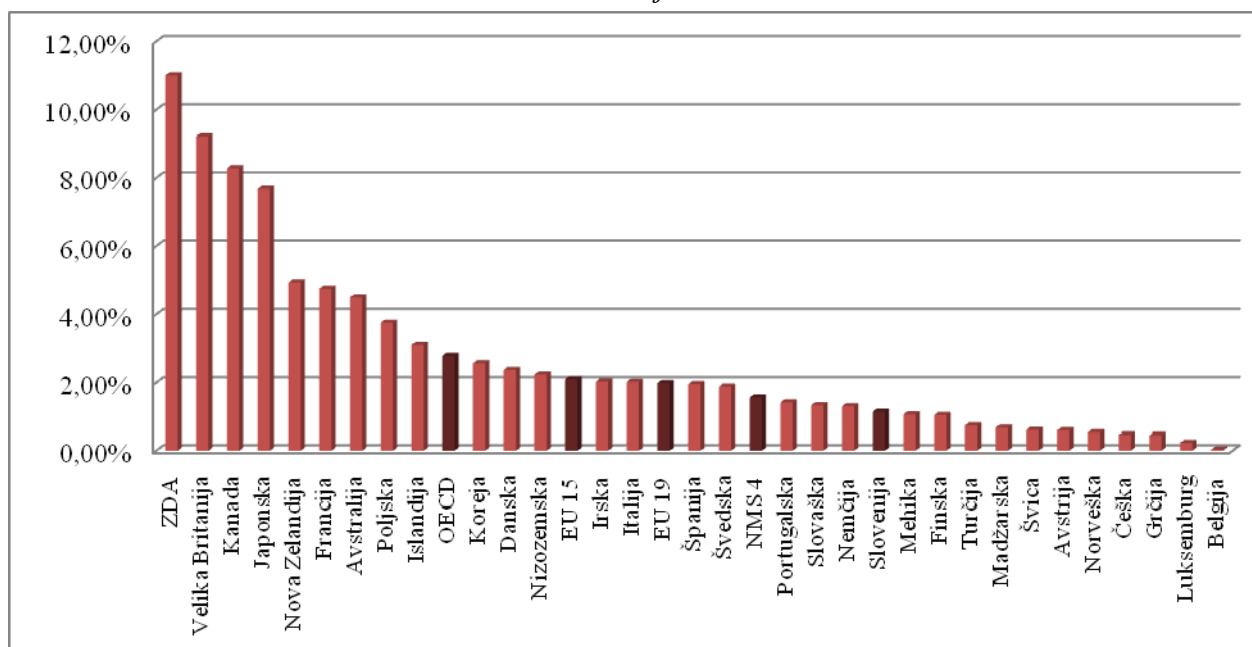
Posebnost obdavčitve nepremičnin v Latviji je ta, da so plačila davka oproščena vsa rezidenčna stanovanja in hiše, ki se ne uporabljajo v komercialne namene (PKF International, 2009, str. 4), tako da se dejansko z davkom na nepremičnine obdavčuje poslovne prostore in vsa zemljišča. Ostale oprostitve se nanašajo na: občinske nepremičnine, nepremičnine, v katerih so tuja diplomatska predstavništva, nepremičnine zdravstvenih in verskih ustanov, zemljišča, na katerih je ekonomska aktivnost prepovedana z zakonom, kulturne spomenike, javno infrastrukturo, gozdna zemljišča in športne centre za masovno rekreacijo (ne glede na lastništvo). Nove gradnje (poslovni prostori) so deležne enoletne oprostitve plačila davka (OECD, 2000, str. 37–38). Zgoraj ugotovljeno prikazuje, da imajo lokalne skupnosti zelo omejene možnosti pri uravnavanju svojih prihodkov glede na potrebe po zagotavljanju lokalnih storitev, saj se na nivoju centralne države odloča o vseh davkih.

3.3 Izdatnost davka na nepremičnine

Muller (2003, str. 7) meni, da daje statistika prihodkov iz držav članic OECD (angl. *OECD Revenue Statistics*) dober pregled nad periodičnimi davki na nepremičnine (podskupina 4100, v

nadaljevanju davek na nepremičnine) ter ostalimi davki na premoženje (skupina 4000). Pomembnost prihodkov iz naslova davka na nepremičnine lahko merimo z: deležem davka na nepremičnine v celotnih davčnih prihodkih države, deležem davka na nepremičnine v bruto domačem proizvodu (v nadaljevanju BDP) in deležem davka na nepremičnine v celotnih davčnih prihodkih lokalnih skupnosti.

Slika 1: Delež davkov na nepremičnine (4100) v celotnih davčnih prihodkih v državah članicah OECD in v Sloveniji za leto 2004.



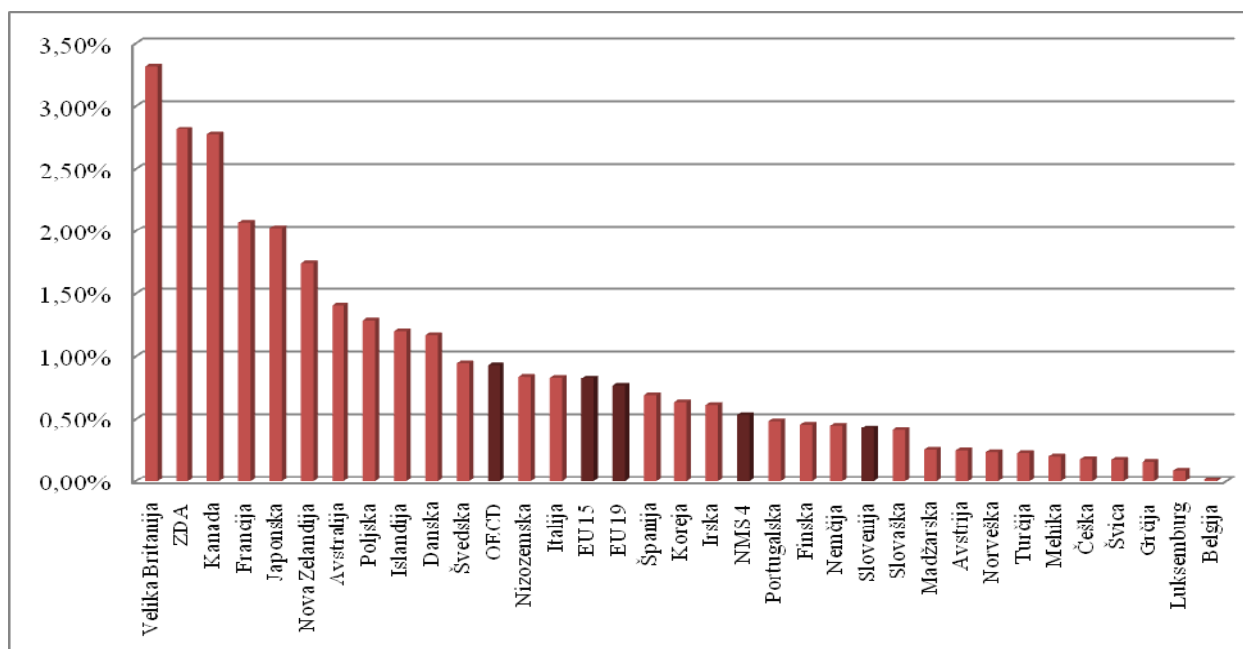
Vir: Tabela 2 (v Prilogi 1).

Delež davka na nepremičnine v celotnih davčnih prihodkih je najboljše merilo pomembnosti davka v celotnem davčnem sistemu. Omogoča primerjavo pomembnosti davka med državami in razvoj pomembnosti davka skozi čas (Muller, 2003, str. 7). Iz Slike 1 je razvidno, da znesek pobranih davkov na nepremičnine predstavlja manjši del davčnih prihodkov držav. V povprečju je prihodek iz naslova davka na nepremičnine v letu 2004 znašal 2,8 % celotnih davčnih prihodkov v državah članicah OECD (v nadaljevanju države OECD). Prisotne so zelo velike razlike v tem, kako pomemben je davek na nepremičnine v različnih državah OECD. V ZDA predstavlja davek 11,0 % vseh davkov, v Veliki Britaniji 9,2 % in v Kanadi 8,3 %. Medtem ko predstavlja davek 0,03 % vseh davkov v Belgiji, 0,2 % v Luksemburgu in 0,5 % v Grčiji. Potemtakem je pomembnost davka na nepremičnine kar 40-krat višja v treh državah z najvišjim deležem davka, kot pa v treh z najnižjim deležem. Opaziti je, da davek na nepremičnine ni tako pomemben davčni vir na ravni države. Izstopajo le države, ki imajo anglosaški davčni sistem, saj ta v splošnem bolj obdavčuje premoženje. Povprečje prvih 15 držav, ki so se povezale v Evropsko unijo (v nadaljevanju države EU-15) znaša 2,1 % vseh davkov. Povprečje 4 novih članic Evropske unije, ki spadajo v OECD (v nadaljevanju države NMS-4), znaša 1,55 % vseh davkov. Slednje so še v tranziciji in se počasi približujejo evropskemu povprečju.

Po podatkih biltena javnih financ je v Sloveniji leta 2004 delež davkov na nepremičnine v celotnih davčnih prihodkih države znašal 1,13 %, kar je 0,4 odstotne točke oziroma 27,1 % manj

od povprečja držav NMS-4. Slovenija je daleč pod povprečjem razvitih držav, saj znaša delež 0,9 odstotne točke oziroma 46,1 % manj kot v državah EU-15 in 1 odstotno točko oziroma 58,9 % manj kot na celotnem področju držav OECD. Torej je Slovenija pri deležu davka na nepremičnine v celotnih davčnih prihodkih države daleč za razvitimi državami. Ugotovitev je pričakovana, saj ta davek predstavlja, v celotnem davčnem sistemu Slovenije, nepomemben davčni vir.

Slika 2: Delež davkov na nepremičnine (4100) v BDP v državah članicah OECD in v Sloveniji za leto 2004.

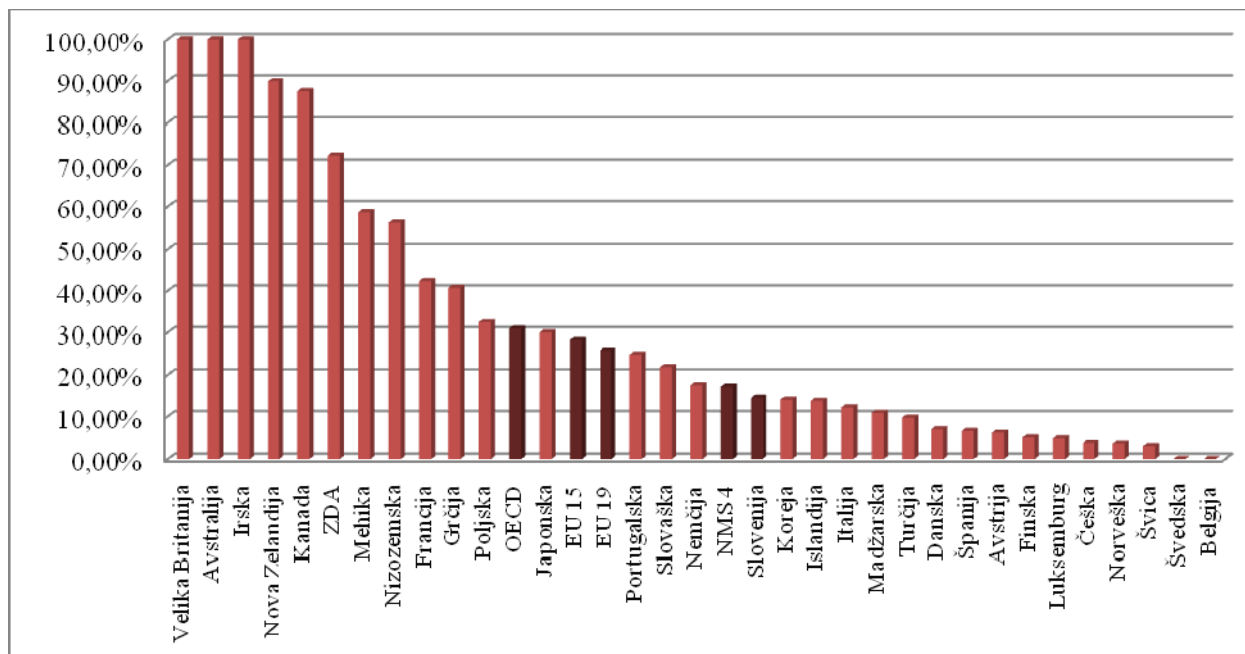


Vir: Tabela 2 (v Prilogi 1).

Dobro dopolnilo deležu davka na nepremičnine v celotnih davčnih prihodkih je delež davka na nepremičnine v BDP. Delež prikazuje davek na nepremičnine kot del gospodarstva. Podatek je pomemben pri mednarodnih primerjavah, kadar primerjamo države, ki se zelo razlikujejo v deležu celotnih davčnih prihodkov v BDP (Muller, 2003, str. 7). Iz Slike 2 je razvidno, da celotno povprečje držav OECD znaša 0,9 % BDP. Ponovno imajo najvišji delež države z anglosaškim davčnim sistemom. Visok delež ima tudi Francija z 2,1 % BDP, razlog je v tem, da ima visok delež celotnih davkov v BDP. Povprečje držav EU-15 znaša 0,8 % BDP, medtem ko povprečje držav NMS-4 znaša 0,5 % BDP.

Po podatkih biltena javnih financ in podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS) je v Sloveniji leta 2004 znašal delež davkov na nepremičnine v BDP 0,43 %, kar je 0,1 odstotne točke oziroma 20,1 % manj od povprečja držav NMS-4. Slovenija je tudi pri tej postavki daleč pod povprečjem razvitih držav, saj znaša delež 0,4 odstotne točke oziroma 48,3 % manj kot v državah EU-15 in 0,5 odstotne točke oziroma 54,2 % manj kot na celotnem področju držav OECD. Slovenija je v deležu davka na nepremičnine v BDP rahlo v zaostanku za ostalimi državami v tranziciji (NMS-4) in ponovno daleč za razvitimi državami.

Slika 3: Delež davkov na nepremičnine (4100) v celotnih davčnih prihodkih lokalnih skupnosti v državah članicah OECD in v Sloveniji za leto 2004.

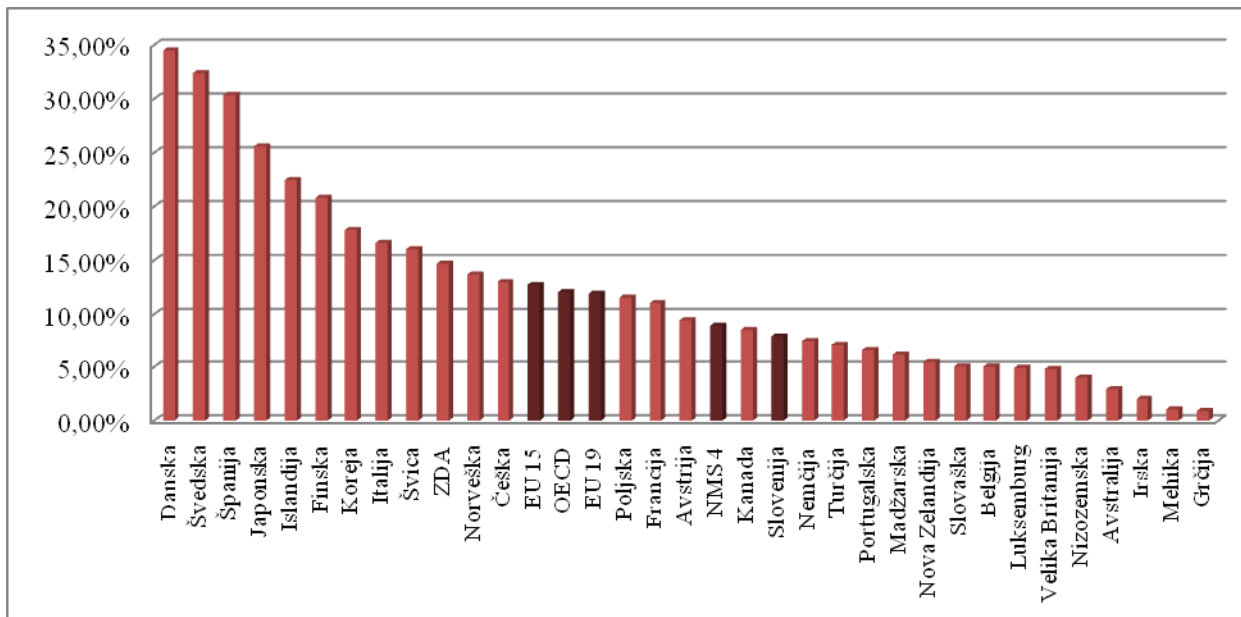


Vir: Tabela 2 (v Prilogi 1).

Davek na nepremičnine je v osnovi lokalni davek. Kadar preučujemo pomembnost davka na nepremičnine v okviru lokalnih skupnosti, je dobro primerjati lokalne prihodke iz davka na nepremičnine s celotnimi davčnimi prihodki lokalnih skupnosti. Podatek ni najbolj primeren pri mednarodnih analizah, saj se vloga lokalnih skupnosti in lokalnih davkov med državami zelo razlikuje (Muller, 2003, str. 7). Kljub majhnemu odstotku, ki ga davek na nepremičnine predstavlja v celotnih davkih in BDP, je pomemben vir dohodka lokalnih oblasti in predstavlja velik delež lokalnih davčnih prihodkov, saj v državah OECD v povprečju znaša 30,9 % davčnih prihodkov lokalnih skupnosti (razvidno v Sliki 3). Ponovno prevladujejo anglosaške države. Irski, ki je pod povprečjem EU-15 in OECD pri obeh zgornjih postavkah, ji davek na nepremičnine predstavlja vse lokalne davčne prihodke in je tako zelo pomemben, saj je edina davčna možnost lokalnih oblasti za prilagajanje lokalnega proračuna. Najnižji delež, z izjemo Poljske, je v tranzicijskih državah. Povprečje držav NMS-4 znaša 17,2 %, kar je za enajst odstotnih točk nižje od povprečja EU-15. Glavni razlog za tako veliko razliko je poleg višjih davčnih stopenj v tem, da imajo razvite države urejene nepremičninske evidence in sodoben tržni sistem vrednotenja nepremičnin. Na Švedskem je davek na nepremičnine v celoti državni davek.

Leta 2004 je v Sloveniji znašal delež davkov na nepremičnine v celotnih davčnih prihodkih lokalnih skupnosti 14,48 %, kar je 2,7 odstotne točke oziroma 15,8 % manj od povprečja držav NMS-4. Slovenija je tudi pri tej postavki daleč pod povprečjem razvitih držav, saj znaša delež 13,7 odstotnih točk oziroma 48,7 % manj kot v državah EU-15 in 16,5 odstotnih točk oziroma 53,2 % manj kot na celotnem področju držav OECD. Tudi pri tem deležu je Slovenija v majhnem zaostanku za državami NMS-4 in daleč za povprečjem razvitih držav, kljub temu podatek kaže na to, da so davki na nepremičnine v Sloveniji pomemben lokalni davčni vir.

Slika 4: Delež davčnih prihodkov lokalnih skupnosti v celotnih davčnih prihodkih v državah članicah OECD in v Sloveniji za leto 2004.

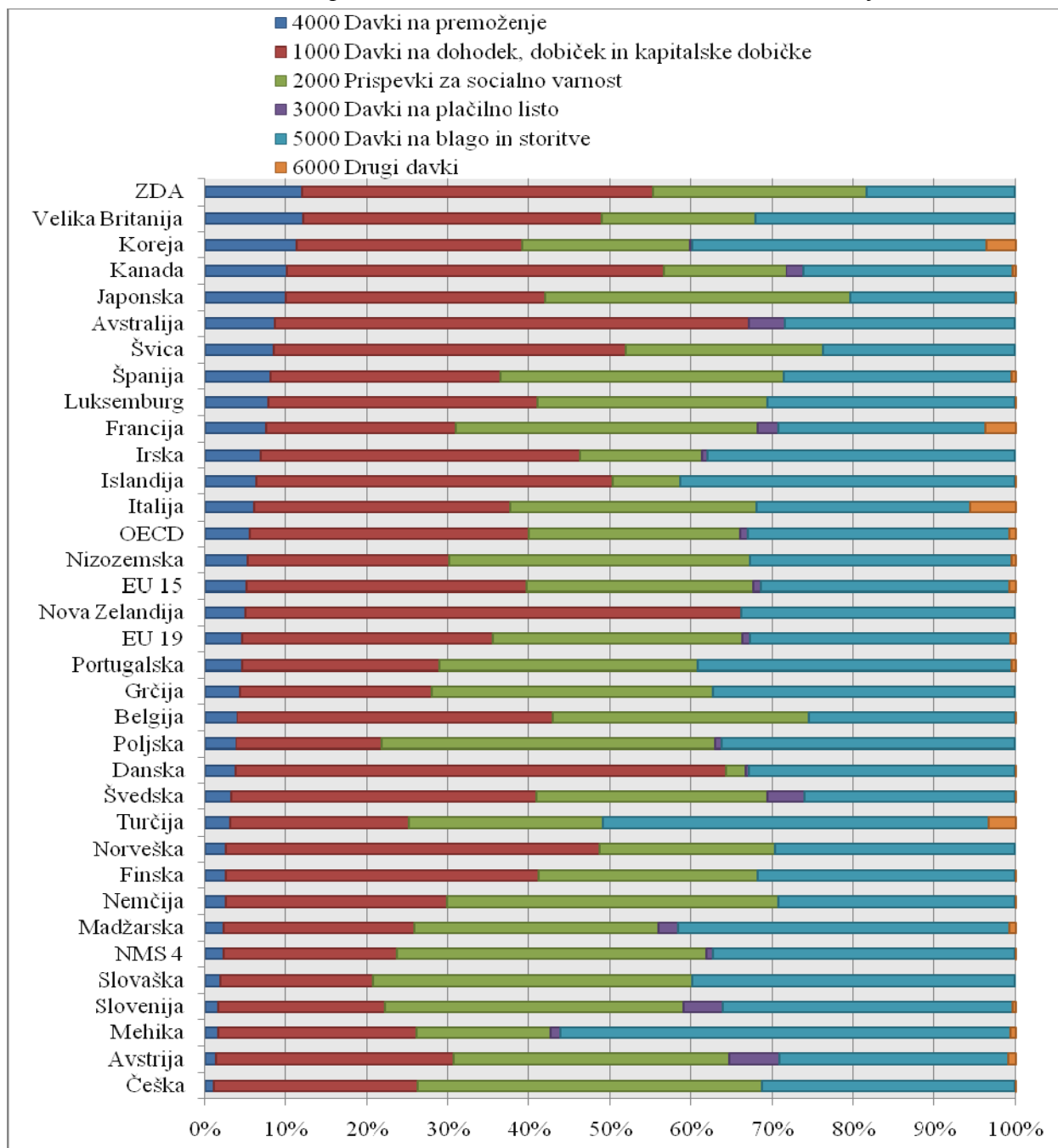


Vir: Tabela 2 (v Prilogi 1).

Muller (2003, str.16) meni, da je pri fiskalni decentralizaciji ključno vprašanje, koliko upravnih aktivnosti se prerazdeli na lokalne oblasti. Predstavo o tem nam da podatek o deležu davčnih prihodkov lokalnih skupnosti v celotnih davčnih prihodkih države. Iz Slike 4 je možno razbrati, da prevladujejo severne države z Dansko in Švedsko na čelu, v katerih lokalni davki predstavljajo 34,4 % in 32,4 % celotnih davkov. Države NMS-4 zaostajajo v fiskalni decentralizaciji za razvitimi državami, saj pri njih znaša delež v povprečju 8,9 %, medtem ko v EU-15 znaša 12,6 %, na celotnem področju OECD pa 12,1 %.

Leta 2004 je v Sloveniji znašal delež davčnih prihodkov lokalnih skupnosti v celotnih davčnih prihodkih države 7,8 %, kar je 1,1 odstotne točke oziroma 12,1 % manj od povprečja držav NMS-4. Slovenija je tudi pri tej postavki daleč pod povprečjem razvitih držav, saj znaša delež 4,8 odstotnih točk oziroma 38,1 % manj kot v državah EU-15 in 4,3 odstotnih točk oziroma 35,5 % manj kot na celotnem področju držav OECD. Kot pri vseh deležih tudi pri tem deležu Slovenija zaostaja za vsemi povprečji. Podatek kaže, da je fiskalna decentralizacija na zelo nizkem nivoju. V kolikor se bomo želeli približati razvitim državam, bo potrebno bistveno okrepiti lastno davčno financiranje lokalnih skupnosti.

Slika 5: Struktura davčnih prihodkov v državah članicah OECD in v Sloveniji za leto 2004.



Vir: Tabela 3 (v Prilogi 2).

Statistična analiza držav članic OECD kaže na to, da so med državami zelo velike razlike v omenjenih deležih. Muller (2003, str. 8–9) pri analizi periodičnih davkov na nepremičnine upošteva tudi ostale davke na premoženje ter tako pride do sklepa, da so razlike med državami predvsem v tem, kako obdavčujejo premoženje, in ne toliko v tem, koliko ga obdavčujejo. Države, kot so Belgija, Grčija, Švica in Luksemburg, ki imajo nizke prihodke iz naslova davka na nepremičnine, imajo po drugi strani visoke prihodke iz ostalih davkov na premoženje. Če upoštevamo vse davke na premoženje v celotnih davčnih prihodkih, pridemo do spoznanja, da je pomembnost davkov na premoženje v državah, ki najbolj obdavčujejo premoženje, samo še 5-krat večja od držav, ki ga obdavčujejo najmanj (razvidno v Sliki 5). To je veliko manjša razlika kot pa ob upoštevanju izključno davka na nepremičnine.

Iz Slike 5 je razvidno, da je v Sloveniji premoženje napram osebnemu dohodku bistveno premalo obdavčeno. Razmerje obdavčitve je posledica prejšnjega družbenega sistema, ko se pojem kapital (premoženje) ni priznaval in se ga zato tudi ni obdavčevalo. Povsod po svetu se zavedajo, da premoženje povzroča stroške in postavlja njegove lastnike v privilegiran položaj ter ga zato tudi bolj obdavčijo. Slovenija je med državami z najvišjimi davki na dohodek fizičnih oseb, potrebno bi bilo spremeniti to razmerje in znižati davke na dohodek fizičnih oseb na račun višje obdavčitve premoženja predvsem iz naslova davka na nepremičnine. Ker so premoženjski davki ponavadi lokalni davčni vir, bi tako okrepili financiranje lokalnih skupnosti in omogočili uresničevanje ciljev fiskalne decentralizacije. Ukrepi so potrebni, če želimo doseči vsaj povprečje držav NMS-4, kaj šele razvitih držav EU-15.

3.4 Mednarodna raziskava splošnih značilnosti davka na nepremičnine

Podatki, ki so predstavljeni v tem poglavju, so povzeti iz primerjalne analize 58 držav, objavljeni so bili leta 2002 pri Mednarodni zvezi geodetov, njen povzetek je leta 2004 pripravil Režek (2004, str. 20–25).

- **Davek na nepremičnine je pomembnejši v razvitih državah**

V splošnem na davčno stopnjo vplivajo predvsem blaginja države (BDP_{pc}), število prebivalcev in stopnja urbanizacije družbe. Bolj kot so države bogate in večja je stopnja urbanizacije, bolj se države zanašajo na dohodek od davka na nepremičnine kot javnofinančnega vira. V državah v razvoju davek redko preseže 1 % davčne osnove.

- **Davek na nepremičnine je relativno višji pri nepremičninah v nestanovanjski rabi kot pri stanovanjski rabi**

Ugotovitev izhaja iz izračunanih razmerij pobranih davkov na nepremičnine in dejanske tržne vrednosti nepremičnin (angl. *effective rate of property tax*). Za razvite države v splošnem velja, kot je izkazano za Združene države Amerike, da je mediana (mera srednje vrednosti koeficienta) 1,2 % za stanovanjske nepremičnine, 2,3 % za nepremičnine v poslovni rabi in 1,7 % za nepremičnine v industrijski rabi.

- **Davčna stopnja**

Določanje višine davčne stopnje je lahko v celoti v pristojnosti države, lahko je v pristojnosti lokalnih skupnosti znotraj obsega, ki ga je določila država, ali pa je popolnoma v pristojnosti lokalnih skupnosti. Davek na nepremičnine različno obremenjuje različne vrste nepremičnin. To se lahko doseže na dva načina. Prvič, določi se vrednost nepremičnin na vsem območju, potem pa se aplicirajo različne stopnje davka na različne vrste nepremičnin. Drugič pa se določi enotna davčna stopnja za vse vrste nepremičnin, vendar se pri vrednotenju nepremičnin posebej vrednotijo posamezna območja z različno vrsto nepremičnin (klasificiranje in coniranje). Za davkoplačevalce je bolj razumljiv prvi način, vendar se ponavadi uporablja sistem klasificiranja in coniranja. Možne so tudi kombinacije obeh načinov. Posebna davčna stopnja se lahko določi tudi zato, da se doseže zelena vrsta rabe nepremičnin na nekem območju (nefiskalni nameni). Davek na nepremičnine se velikokrat poskuša uporabiti v druge, nefiskalne namene, vendar se običajno izkaže, da je zeleni učinek le redko dosežen.

- **Davek na nepremičnine je davek lokalnih skupnosti**

V večini držav je tako prihodek davka na nepremičnine kot tudi njegovi posamezni elementi (davčna osnova, davčna stopnje, način odmere, način izterjatve, namen koriščenja pridobljenih sredstev) v pristojnosti lokalnih skupnosti. Razlog za to je v tem, da nepremičnine ni mogoče premestiti, da bi bila obdavčena z drugo davčno stopnjo. Drugi razlog pa je ta, da se s tem davkom financirajo javne storitve lokalnih skupnosti.

- **Davek na nepremičnine je odraz stopnje lokalne avtonomije**

Stopnja samostojnosti lokalnih skupnosti se odraža v stopnji, do katere je upravljanje z elementi davka na nepremičnine prepuščeno lokalnim skupnostim. Za države v tranziciji in države v razvoju je značilno, da je davek na nepremičnine bolj centralni kot lokalni davek, saj se vse odločitve sprejmejo na ravni centralne države.

- **Neelastičnost davčne osnove**

Davčna osnova se ne odziva hitro in na vsako spremembo dejanske tržne vrednosti nepremičnine, njena vrednost se spremeni le ob ponovnem vrednotenju nepremičnin, ki pa se opravi vsakih nekaj let (3, 5 ali 10). Posledica tega je, da se večkrat spreminjajo davčne stopnje kot pa davčna osnova, kar posledično vodi k nepriljubljenosti in dojemanju davka kot neobjektivnega davka.

- **Netočnost**

Tržna vrednost nepremičnine se lahko točno določi le ob prodaji nepremičnine. V kolikor do prodaje ne pride, je ocenjena vrednost nepremičnine vprašljiva. Ponavadi se cenitev izvede po metodah množičnega vrednotenja nepremičnin, ker se vrednost določi avtoritativno, bo pri zavezancih vedno obstajal občutek administrativnega in nepravičnega določanja vrednosti. Poudariti je potrebno pomen popolnosti in transparentnosti nepremičninskega trga, saj je kvaliteta ocene tržne vrednosti nepremičnin zelo odvisna od števila nepremičninskih transakcij. V splošnem velja, da zavezanci sprejemajo vrednotenje kot neobjektivno.

- **Izjeme**

Oprostitve plačila davka na nepremičnine obstajajo v večini držav. Določajo jih na podlagi različnih kriterijev, kot je: lastništvo (državna lastnina), raba nepremičnine (v dobrodelne, javne, verske, zdravstvene namene), značilnosti lastnika (starost ali invalidnost). Nadalje se lahko določajo na ravni države, na ravni lokalnih skupnosti, lahko pa tudi na obeh ravneh. Iz različnega obravnavanja lastnikov javnih in zasebnih nepremičnin sledi nepravična konkurenca med javnim in zasebnim sektorjem. Izjeme zmanjšujejo davčno osnovo in s tem povečujejo obremenitve dejanskim davkoplačevalcem. Izkušnje kažejo, da je v primeru izjem bolje, da se davek odmeri, vendar plača iz drugih virov (proračun). S tem se tudi ugotovi višina posameznih oprostitev.

- **Odmera in izterjava davka**

Davek ponavadi pobirajo lokalne skupnosti. V primeru, da davčni zavezanec davka ne plača, se mu zaračunajo obresti in zamudna kazen. V primeru, da se davek ne plača daljši čas, se uporabi druge zakonite ukrepe, velikokrat se nepremičnino prisilno proda, lahko se z njo prepove

trgovanje oziroma se davčni dolg ob prodaji odtegne. Neplačanih davkov je v razvitih državah malo (3 do 4 %), v ostalih državah pa precej (v Rusiji celo 70 %).

- **Upravljanje z davkom kot inštrumentom**

Uspešno in učinkovito upravljanje z davkom vpliva tako na davčne prihodke kot tudi na pravično in enakopravno obravnavanje zavezancev. Velikokrat je glavni razlog za neučinkovitost davka slabo upravljanje z davkom in njegovimi elementi. Lokalne skupnosti niso vedno sposobne upravljati z davkom predvsem zaradi: neustrezne kadrovske strukture, slabe informacijske opreme in slabih ali nedostopnih podatkov. Uporaba pravih in ažurnih podatkov, sposobnost povezovanja informacij ter obdelave teh podatkov so bistvenega pomena za učinkovitost in pravičnost davka.

- **Pravičnost davka na nepremičnine**

Od zornega kota opazovalca je odvisno mnenje o pozitivnosti ali negativnosti davka na nepremičnine. Če se davek razume kot davek na stanovanje, je davek negativen pojav, saj ima stanovanjska potrošnja velik delež pri manj premožnih gospodinjstvih. Če se davek razume kot davek na kapital, je davek pozitiven pojav, saj je dohodek od kapitala običajno dohodek premožnejših slojev. Če se davek razume kot davek na rento, je davek pozitiven pojav, saj zajame rezultat javnih vlaganj in eksternih dogodkov. Po empiričnih raziskavah se vsi trije pogledi pojavijo v vsaki družbi.

4 OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

V skladu z OECD klasifikacijo premoženjskih davkov lahko, glede na značilnosti davčne osnove, določanja davčnih stopenj, pobiranja davčnih prihodkov in drugih značilnosti davkov, med periodične davke na nepremičnine (skupina 4100 klasifikacije OECD) uvrstimo tri davke, ki trenutno obdavčujejo nepremičnine v Sloveniji. To so davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju tudi NUSZ), nekateri ekonomisti pa v to skupino štejejo še davek od dohodkov iz kmetijstva (Pušnik, 1999, str. 106). Netzer in Lavrač (1996, str. 15–16) menita, da davek od dohodkov iz kmetijstva v ekonomskih pojmih ni davek na dohodek, ampak davek od premoženja. Dohodek v tem primeru služi samo kot merilo za vrednost zemljišča, saj je osnova za odmero tega davka normirani potencialni dohodek, ki ga prinaša zemljišče določene kvalitete, ne pa dejanski ali predvideni dohodek. Davek od premoženja in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča sta davčna vira, ki bosta zamenjana z novo davčno obliko, davkom na nepremičnine (Bevc, 2001, str. 6; Šircelj, 2003a, str. 50; Kranjec, 2004, str. 64; Škof, 2006, str. 161; Cirman, v Marn, 2009b, str. 25).

4.1 Davek od premoženja

a) Splošne značilnosti

Davek od premoženja spada v klasično obliko premoženjskih davkov. V zakonu o davkih občanov je določen kot samostojni davek, obdavčuje samo fizične osebe. Opredelili bi ga lahko kot davek na posamezne premoženjske predmete, saj ne obdavčuje celotnega premoženja posameznika. Namen davka je spodbuditi ljudi k bolj učinkoviti rabi nepremičnin, ampak ker je

osnova zelo skrčena, večjega vpliva na stanovanjsko politiko nima. Davek je prihodek občinskega proračuna. Pravne podlage za odmero davka od premoženja so: Zakon o davkih občanov, Zakon o davčnem postopku in Pravilnik o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov.

Na podlagi podatkov iz Tabele 2 (v Prilogi 2) lahko razberemo, da so v letu 2008 prihodki občin iz naslova davka od premoženja znašali skromnih 3,76 milijona evrov, kar predstavlja 0,2 % občinskih prihodkov in 2,4 % davkov na nepremičnine, kar je verjetno manj, kot so znašali stroški administriranja tega davka (Kranjec, 2003, str. 196). Kljub temu da davek od premoženja prinaša minimalne prihodke, so značilnosti tega davka pomembne za razvoj obdavčevanja nepremičnin v Sloveniji. Bodoči sistem davka na nepremičnine bo namreč verjetno vključeval nekatere njegove sedanje značilnosti (Pušnik, 1999, str. 107).

b) Davčni zavezanec

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo:

- stavbe⁶, dele stavb, stanovanja in garaže,
- prostore za počitek in rekreacijo⁷.

Zavezanec za davek od premoženja je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

c) Nastanek davčne obveznosti

Davčna obveznost za davek od premoženja na posest stavb nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji. Če je zavezanec stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo pridobil z gradnjo, nastane davčna obveznost z izdajo dovoljenja za uporabo. Če zavezanec začne stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo uporabljati pred izdajo dovoljenja, nastane davčna obveznost z začetkom uporabe teh prostorov.

d) Davčna osnova

Osnova za davek od premoženja je vrednost stavbe oziroma prostora za počitek in rekreacijo, ugotovljena po merilih republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve. Pri izračunu osnove se uporablja točkovni sistem, kjer se število točk, pripisanih posamezni površini, pomnoži s površino nepremičnine in z vrednostjo točke za izračun davka od premoženja. Vrednost točke določi občina sama. Osnova za davek od premoženja na posest stavb se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, pod pogojem, da je lastnik ali njegovi ožji družinski člani⁸ v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno bival v stanovanjskih prostorih. Enako se zniža davčna osnova tudi lastniku stavbe, dela stavbe oziroma stanovanja, v katerem biva imetnik stanovanjske pravice, kateremu je bilo stanovanje dodeljeno z odločbo.

⁶ Stavba je objekt, v katerem vsakodnevno živimo (stanovanje), delamo (poslovni prostor), imamo garažo.

⁷ Prostor za počitek in rekreacijo je prostor, v katerem se prebiva le občasno in ima zagotovljene osnovne življenjske pogoje bivanja.

⁸ Za družinske člane se štejejo zakonec, otroci, posvojenci, starši lastnika in njegovega zakonca in tisti, ki jih je lastnik po zakonu dolžan vzdrževati.

e) Davčne stopnje

Na podlagi Pravilnika o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov za leto 2009 stopnje davka od premoženja znašajo: za stavbe od 0,10 % do 1,00 %, za prostore za počitek in rekreacijo od 0,20 % do 1,50 %, za poslovne prostore od 0,15 % do 1,25 %. V Prilogi 3 je podana lestvica za odmero davka od premoženja za leto 2009 na podlagi Pravilnika o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov.

f) Davčne oprostitve in olajšave

Davek od premoženja na posest stavb se ne plačuje: od kmetijsko-gospodarskih poslopij; od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti; od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva; od stavb, ki so razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik; od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

Davka od premoženja na posest stavb so začasno oproščeni prvi lastniki⁹ novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in to za dobo 10 let. Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše oziroma stanovanja ali garaže povečala za več kot 50 %. Začasna oprostitve davka od premoženja se računa od prvega dne naslednjega meseca po izdaji dovoljenja za uporabo stavbe oziroma od začetka uporabe stavbe, če se stavba začne uporabljati pred izdajo dovoljenja. Če ob začetku uporabe stavba še ne ustreza osnovnim pogojem za bivanje, se doba do izpolnitve teh pogojev ne upošteva v dobo oprostitve, kljub temu pa se davek za ta čas ne odmerja. Če obstaja dvom, ali so izpolnjeni osnovni pogoji za bivanje, o tem odloči davčni organ na podlagi podatkov za stanovanjske zadeve pristojnega občinskega upravnega organa in krajevne skupnosti. Oprostitev davka ne more priznati za prostore za počitek oziroma rekreacijo, pa tudi ne za poslovne prostore, čeprav so sestavni del stanovanjske stavbe. Zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, ki je z njimi v letu pred letom, za katerega se odmerja davek, stalno prebival v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, se odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in enako za vsakega nadaljnjega družinskega člana.

4.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

a) Splošne značilnosti

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo. Plačuje se na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno gradnjo; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občinska skupščina. Davek je prihodek občinskega proračuna. Pravne podlage za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so: Zakon o stavbnih zemljiščih, Zakon o davčnem postopku, Občinski odloki o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč in Zakon o graditvi objektov.

⁹ Za prvega lastnika se šteje tudi tisti, ki je takšno stavbo podedoval, vendar le v obsegu pravic, ki jih je imel prvi lastnik.

Na podlagi podatkov iz Tabele 2 (v Prilogi 2) lahko razberemo, da so v letu 2008 prihodki občin iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča znašali 151,1 milijona evrov, kar predstavlja 8,1 % občinskih prihodkov in 97,6 % davkov na nepremičnine. Iz tega sklepamo, da je nadomestilo dokaj pomemben vir občinskih prihodkov, vendar so med občinami velike razlike, pri čemer je delež nadomestila najvišji v nekaterih slabo razvitih občinah, kjer verjetno nimajo drugih večjih lokalnih virov. Te občine v praksi dokazujejo, da so davki na premoženje najpomembnejši lokalni viri (Kranjec, 2003, str. 197).

b) Davčni zavezanec

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, to je lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora ali imetnik stanovanjske pravice. NUSZ določi zavezancu občinski upravni organ, pristojen za družbene prihodke, odločbo pa mu izda davčni organ, kjer nepremičnina leži.

c) Predmet obdavčitve

Predmet obdavčitve je uporaba stavbnega zemljišča, pri čemer je stavbno zemljišče lahko zazidano¹⁰ ali nezazidano¹¹. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe. Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile. Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom. Občinska skupščina lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

d) Davčna osnova

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi občinska skupščina v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij, na katerih se plačuje nadomestilo, in v skladu z dogovorom za določanje NUSZ, ki ga sklenejo občine, pri čemer upoštevajo zlasti:

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

¹⁰ Zazidano stavbno zemljišče so tiste zemljiške parcele ali njegovi deli, na katerih je zgrajena oziroma se na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja gradi katera koli vrsta stavbe ali gradbeni inženirski objekt (ZGO).

¹¹ Nezazidano stavbno zemljišče so tiste zemljiške parcele, za katere je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja določene vrste objektov, če je za njih zagotovljena oskrba s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto (ZGO).

Zakon o stavbnih zemljiščih dopušča občinam proste roke pri določitvi metodologije izračuna nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Nadomestilo se ne obračunava na podlagi vrednosti, ampak na podlagi točkovanja. Višina nadomestila se izračuna kot zmnožek površine in skupnega števila točk, ki se posamezni površini pripišejo po merilih iz občinskega odloka. Vrednost točke prav tako določi občina sama. Izhodiščna vrednost točke se določi do konca leta za naslednje leto s sklepom. Če se ne sprejme nove vrednosti točke, se zadnja vrednost točke revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ki ga ugotovi Statistični urad Republike Slovenije.

e) Nastanek davčne obveznosti

Nastanek davčne obveznosti se pri nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč obravnava enako kot pri odmeri davka od premoženja.

f) Postopek odmere

Na podlagi zakona o stavbnih zemljiščih občine z odloki določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in merila za določitev višine tega nadomestila, ki so ga dolžni plačevati zavezanci, kot tudi merila za popolno in delno oprostitev plačila nadomestila. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje zavezanec na podlagi odločbe, ki mu jo izda davčni organ, kjer leži nepremičnina. NUSZ se plačuje za leto vnaprej. Zavezanec plačuje NUSZ, v kolikor to presega 200 evrov, v dveh polletnih obrokih, razen če občinski odlok ne določi drugače. Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo NUSZ, ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v roku 15 dni po spremembi pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezní znesek nadomestila.

g) Davčne oprostitve in olajšave

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje za zemljišče, ki se uporablja za potrebe ljudske obrambe, za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje, za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje, in za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo 5 let oprosti občanu, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal oziroma nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah tega zakona. Občinska skupščina lahko predpiše oprostitve oziroma delno oprostitve plačila NUSZ tudi za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.

4.3 Slabosti sedanjega sistema obdavčitve nepremičnin v Sloveniji

Slovenski sistem delnih letnih davkov na nepremičnine je v osnovi podoben sistemu obdavčevanja nepremičnin v državah v tranziciji in ima v primerjavi s sistemom obdavčevanja nepremičnin v državah OECD pomembne slabosti (Pušnik, 1999, str. 108).

Slabost davka od premoženja, ki je osnovan na podlagi zakona o davkih občanov iz leta 1988, je v tem, da ima **zelo omejen obseg obdavčevanja premoženja**, med davčne zavezance niso vključene pravne osebe in izključena so vsa zemljišča, ki se uporabljajo v kmetijstvu in gozdarstvu. Poleg tega se pri stavbah obdavčuje samo površina nad 160m² ob pogoju bivanja lastnika v stavbi. Izključen je tudi velik del premoženja, kot je neopredmeteno premoženje, premično in finančno premoženje ter dragocenosti predvsem iz administrativnih razlogov. To pomeni, da je osnova zelo skrčena, da davek vsebuje velik socialni element, da se **diskriminira** med fizičnimi in pravnimi osebami, med dejavnostmi, med stavbami za bivanje in rekreacijo ter da je davčna osnova določena arbitrarno in ne tržno. Administriranje davka je zelo obsežno in zahtevno, saj vsebuje veliko oprostitev, ki so odvisne od ocen in preverjanj na osnovi pregledov ali predložitve dokumentov. S tem davkom je težko zasledovati načela pravičnosti in administrativne enostavnosti, saj je očitno, da je davek nastajal v drugačnih družbenih razmerah in zato ni v skladu s filozofijo tržnega gospodarstva (Kranjec, 2003, str. 194–196).

Cirman (v Marn, 2009b, str. 26) omenja problem, ki se pojavlja v praksi po tem, ko se ekonomski subjekti prilagodijo obdavčitvi. Oprostitev plačila davka za nepremičnine do velikosti 160m² velja le v primeru, da ima nekdo v tej nepremičnini prijavljeno stalno prebivališče, v nasprotnem primeru oprostitve ni, saj se nepremičnina šteje kot prostor za počitek in rekreacijo. Kaj se v praksi dogaja, je to, da veliko lastnikov vikendov prijavi stalno prebivališče v svojih vikendih pod drugim družinskim članom in se tako **izogne plačilu davka** od premoženja.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ima zelo **zapleten in zahteven izračun**, čeprav je v stvarnosti precej enostaven, saj predstavlja le davek od premoženja na specifičnih območjih. Ugotovljena vrednost nima nobene zveze s tržno vrednostjo površine, ki bi bila precej bolj primerna in enostavna metoda za določanje davka. Grobi izračuni iz podatkov pobranega nadomestila in preverjanje s podatki o stanovanjskih površinah kažejo, da so izračunane vrednosti površin v popolnem razkoraku s tržnimi vrednostmi stanovanj in v povprečju odstopajo za več kot 80 % od vrednosti, ki bi jih določil trg (Kranjec, 2003, str. 197).

Obdavčevanje nepremičnin z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča je v vseh davčnih elementih (predmet obdavčitve, davčni zavezanec, davčna osnova, oprostitve in olajšave, stopnje oziroma merila za višino obdavčitve) v **lokalnih skupnostih različno**. Lokalne skupnosti tako dejansko vodijo samostojno politiko na področju obdavčitve nepremičnin, kar pomeni, da nadomestila ni mogoče uporabiti za vodenje poenotene ekonomske, finančne, prostorske, razvojne, socialne in ekološke politike v državi (Šircelj, 2003a, str.143). Poleg tega se davčna politika posamezne lokalne skupnosti lahko zelo hitro spremeni, to pa povzroča nestabilnost podjetij na trgu. Znani so primeri, ko je posamezna občina čez noč za nekajkrat povečala posameznemu podjetju nadomestilo. Take odločitve pa ustvarjajo nestabilno davčno okolje, ki negativno vpliva na poslovanje podjetij (Šircelj, 2003b, str. 50).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je velikokrat **predmet pritožb**, saj so občinski odloki o nadomestilu pogosto v nasprotju z zakonom. Na občinski ravni manjka strokovne podpore pri pripravi odlokov, zato pride do napak in posledično do nezakonitih odlokov. Poleg slabe strokovnosti so razlogi za nezakonite odloke velikokrat v prevelikih apetitih lokalnih

oblasti po izkoriščanju nadomestila kot vira polnjenja občinskega proračuna. Davčna uprava, ki opravlja odmero NUSZ, je v letu 2008 zaradi nadomestila prejela 9351 pritožb, večino zaradi slabih podatkov o davčnih osnovah zavezancev (Fidermuc, 2009b, str. 4). Poleg tega je z nadomestilom po oceni Žibirkove (2003, str. 31) v povprečju obremenjenih samo 70 % vseh stavb v posameznih občinah.

Trenutno obdavčevanje nepremičnin z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča **diskriminira** tudi pri obdavčevanju nepremičnin, v katerih se izvajajo **karitativne dejavnosti**. Karitas, ki deluje pod okriljem Rimokatoliške cerkve (v nadaljevanju RKC), je plačila davka oproščen, Rdeči križ pa ga plačuje (Marn, 2009b, str. 26).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je dosti višje v središčih mest kot pa na njihovem obrobju in na podeželju. Po drugi strani pa so stroški komunalnega opremljanja stavb najnižji prav v mestih (veljajo ekonomije obsega), kjer se je potrebno le priključiti na javno komunalno infrastrukturo. Na obrobju mest in na podeželju je komunalna opremljenost dosti slabša, saj je potrebno v večini primerov postaviti lastno napravo za odvajanje komunalnih odplak, kar predstavlja višji strošek in dosti bolj onesnažuje okolje kot pa priključek na javno komunalno infrastrukturo. Zaradi tega nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča **širi mestno področje** (angl. *urban sprawl*) in **vpliva na večjo onesnaženost okolja**.

Prihodki davkov na nepremičnine so finančno **nepomembna postavka javnofinančnih prihodkov** v Sloveniji in nimajo pomembne vloge pri uresničevanju koncepta lokalne samouprave (fiskalne decentralizacije), saj so leta 2008 prispevali le 1,11 % celotnim davčnim prihodkom države, 0,42 % BDP-ju in 12,79 % lokalnim davkom (izračun v Prilogi 2). Obstoječi sistem ne zagotavlja primerljivih in potrebnih davčnih prihodkov občinam.

Obdavčitev nepremičnin v Sloveniji ne sodi v tržno gospodarstvo, saj je osnovana na zakonih, ki izvirajo še iz bivše države, zato davčna osnova temelji na administrativnih izračunih in ne na tržni vrednosti nepremičnine. Poleg tega je obdavčitev neenotna (ima dvojne administrativne stroške, saj jo sestavljata dva davka, ki obdavčujeta isti predmet na različen način) in ne dosega svojega namena (je slab finančni vir in ne vpliva na učinkovitost rabe nepremičnin).

Sistem obdavčevanja ne ustreza kriterijem kvalitetne davčne strukture¹², zato ga je potrebno nadomestiti s primernejšim in enotnejšim sistemom. Neučinkovitost in nepravilnost sedanjih delnih davkov na nepremičnine sta razlog za prepotrebno preobrazbo sistema obdavčevanja nepremičnin v Sloveniji (Pušnik, 1999, str. 109).

5 UVEDBA DAVKA NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI

V zadnjih letih je veliko držav uvedlo oziroma je poskušalo uvesti reforme na področju obdavčitve premoženja. Obseg in narava reform sta se med državami zelo razlikovala, predvsem

¹² Musgrave & Musgrave (1989, str. 217) opredeljujeta dober davčni sistem kot sistem, ki mora izpolnjevati zahteve; po pravičnosti v razdelitvi davčnega bremena, učinkovitosti v izkoriščanju proizvodnih faktorjev, ciljev makroekonomske politike in učinkovitega upravljanja.

glede na različne potrebe po reformah. Glavni razlogi za reformiranje davčnega sistema so bili: poenostaviti davčni sistem; pridobiti več sredstev iz naslova davkov od premoženja; odstraniti nepravilnosti iz davčnega sistema. Skoraj v vseh primerih je bila posebna pozornost namenjena reformi sistema vrednotenja premoženja, bodisi ker je bil sistem zastaran ali zaradi prehoda na tržno vrednoten sistem obdavčitve (Bird, 2002, str. 33–34). Kranjec (2004, str. 61–64) meni, da reforma obdavčitve nepremičnin v Sloveniji izhaja iz potreb, da je potrebno poenotiti obdavčevanje nepremičnin, odpraviti nepotrebne diskriminacije med zavezanci, določiti davčne osnove na ekonomskih temeljih, enako obravnavati poslovne in neposlovne nepremičnine ter zagotoviti stabilen vir financiranja občinam.

V Sloveniji je vlada že leta 1995 napovedala reformo premoženjskih davkov in nov davek na nepremičnine (Pušnik, 1999, str. 109). Na Ministrstvu za finance so napovedali, da bo novo obdavčitev nepremičnin mogoče uveljaviti leta 2011, predlog zakona pa naj bi predstavili širši javnosti do začetka leta 2010 (Fidermuc, 2009a, str. 3).

5.1 Statistična podoba slovenskega nepremičninskega trga

V Sloveniji imamo po popisnih podatkih iz leta 2002 (podatki so samo za statistično obdelavo), 688.733 gospodinjstev, ki razpolagajo s 775.131 stanovanji v 478.830 stanovanjskih stavbah (Banovec, 2003, str. 21). V Sloveniji je stanovanjski zakon leta 1991 najemnikom družbenih stanovanj omogočil odkup stanovanj po zelo nizki ceni, ki naj bi znašala le med 10 % in 30 % tržne vrednosti stanovanj. V tistem obdobju je bila tudi večina hiš zgrajena z lastnim delom njihovih lastnikov s pomočjo ugodnih kreditov v obdobju visoke inflacije. Posledica tega je zelo visok delež lastniških stanovanj na eni strani in veliko število lastnikov nepremičnin, katerih dohodki ne zadoščajo za vzdrževanje stanovanj, in plačilo davčne obveznosti na drugi (Netzer & Lavrač, 1996, str. 30). Delež najemnih stanovanj je v Sloveniji 12 % in je med najnižjimi v EU. Dodaten dejavnik v smeri zmanjševanja najemnih stanovanj pa je Nacionalna stanovanjskogarčevalna shema, ki zagotavlja predvsem lastniška stanovanja. Približno četrtina najemnih stanovanj je v lasti javnega sektorja, kar je manj od povprečja EU, kjer je po oceni Evropske centralne banke polovica najemnih stanovanj v lasti javnega sektorja. V prihodnosti je pričakovati, da se bo delež javnih najemniških stanovanj povečal (Bradeško, 2003, str. 87).

Iz navedenih podatkov je možno izračunati, da je 751.887 stanovanj v zasebni in 23.254 stanovanj v javni lasti. Če izvzamemo gospodinjstva, ki bivajo v najemnih stanovanjih, imajo gospodinjstva, ki si lastijo stanovanje, v povprečju 1,26 stanovanja. Zaradi tega bo davek neposredno vplival na velik del prebivalstva, saj je veliko lastniških stanovanj, na ostale pa bo vplival prek posledičnega povišanja najemnin. Bogataj in Bogataj (2003, str. 56–59) ob predpostavki, da prebivalci, stari do 30 let, nimajo lastnih stanovanj in da so med ostale prebivalce stanovanja porazdeljena enakomerno, ocenjujeta, da je v Sloveniji 246.000 stanovanj, ki pripadajo prebivalcem, starejšim od 60 let, hkrati pa opozarjata, da je ta ocena kvečjemu nižja od dejanskega stanja. Davek na nepremičnine bo zato bolj obremenil starejše prebivalce, ker imajo ti v lasti 32,7 % stanovanj, predstavljajo pa 20 % celotne populacije. Tako se v Sloveniji vse bolj pojavlja populacija, ki jo v anglosaškem področju označujejo kot populacijo z veliko premoženja in z likvidnostnimi težavami (angl. *asset rich, cash poor*), za katero razvite države

uvajajo mehanizme zavarovalnih in skrbno nadzorovanih obratnih hipotek. Z obratno hipoteko si posameznik lahko na temelju lastništva nepremičnine dvigne kvaliteto v tretjem življenjskem obdobju in ob tem ostane dosmrtni lastnik nepremičnine.

5.2 Konceptualna predstavitev novega davka na nepremičnine

V nadaljevanju bom predstavil osnovne značilnosti predvidenega davka na nepremičnine v Sloveniji, ki se pojavljajo v strokovni literaturi, pri čemer naj poudarim, da gre le za konceptualno predstavitev.

a) Splošne značilnosti

Davek bo temeljil na načelu *in rem* (objektiven davek) in ne *in personam* (subjektiven davek), kar pomeni, da se bodo pri obdavčitvi upoštevale značilnosti nepremičnin, ne pa status ter osebne in materialne značilnosti lastnika nepremičnine (Šircelj, 2003, str. 51). Predviden davek na nepremičnine ima značaj klasičnega davka, ki obdavčuje izključno nepremično premoženje. Obdavčitev nima subjektivnega značaja (Škof, 2006, str. 161). Davčni zavezanci naj bi bili lastniki nepremičnin, imetniki stavbne pravice in etažni lastniki, ki so vpisani v zemljiško knjigo na določen datum (Kranjec, 2004, str. 65). Pripadnost davka naj bi sledila svetovnemu modelu, po katerem so premoženjski davki vir lokalnih proračunov, vendar naj bi bil del zbranih sredstev namenjen integralnemu državnemu proračunu za stroške administriranja davka in za delovanje organa, ki bo izvajal množično vrednotenje (Režek, 2004, str. 26).

b) Predmet obdavčitve

Glede na trenutno obdavčitev nepremičnin bo nov davek na nepremičnine razširil predmet obdavčitve. Nepremičnina bo imela za potrebe davka nekoliko drugačno definicijo, kot jo ima v stvarno-pravnem zakoniku, saj se kot razširitev definicije za potrebe davka za nepremičnino šteje tudi zgradba, ki je predmet stavbne pravice. To pomeni, da bodo predmet obdavčitve vse nepremičnine, in sicer zemljišča po vseh opredelitvah in kulturah, z ali brez pripadajočih objektov, in objekti pod stavbno pravico ter deli stavb v etažni lastnini (Kranjec, 2004, str. 65; Škof, 2006, str. 161–162; Režek, 2004, str. 26).

c) Davčna osnova

Davčna osnova predstavlja enega najzahtevnejših elementov celotnega sistema obdavčevanja nepremičnega premoženja. Davčni sistem, kjer se uporablja za davčno osnovo tržno vrednost nepremičnin, je eden najpogosteje uporabljenih sistemov. Tržna vrednost je po definiciji cena, ki bi jo bil kupec pripravljen plačati, prodajalec pa pripravljen sprejeti, v primeru, da bi bila nepremičnina prostovoljno ponujena na konkurenčnem in odprtem trgu (Škof, 2006, str. 162).

Davčna osnova novega davka bo posplošena tržna vrednost nepremičnine, za izračun katere je predlagana metodologija množičnega vrednotenja nepremičnin, ki jo ureja Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Kranjec, 2004, str. 65; Škof, 2006, str. 161–162; Režek, 2004, str. 26; Šircelj, 2003, str. 51; Bevc, 2001, str. 6). Množične metode vrednotenja, predstavljajo proces vrednotenja skupine istovrstnih nepremičnin na točno določen datum, na osnovi statistično preizkušenih in standardiziranih metod. Vrednost nepremičnine se določa na osnovi podatkov o trgu nepremičnin (Škof, 2006, str. 162).

V primeru, da se lastnik nepremičnine ne bo strinjal z ocenjeno vrednostjo nepremičnine, se bo lahko pritožil. Predvideva se, da bo možno z individualnimi cenitvami pooblaščenih cenilcev dokazovati netočnost ocene. Zaradi zmanjšanja števila pritožb bi bilo smiselno za davčno osnovo vzeti 80 odstotkov ocenjene tržne vrednosti, saj se v obratnem primeru lahko zgodi, da bodo stroški reševanja pritožb višji od davčnega priliva iz naslova davka na nepremičnine (Cirman, v Marn, 2009b, str. 24–26).

Ocenjena vrednost nepremičnine (angl. *appraisal value*) ni nujno tudi dokončna davčna osnova (angl. *assessment value*), ker se davčna osnova, ki se določa letno, ne prilagaja nujno spremembam dejanske vrednosti, ki se ugotavlja zgolj občasno. Razmerje med ocenjeno vrednostjo in davčno osnovo je poleg velikosti davčne stopnje instrument za uravnavanje prihodkov iz tega naslova (Kranjec, 2004, str. 65).

d) Davčne stopnje

Pri določanju davčne stopnje so strokovnjaki še najmanj enotni. Kranjec (2004, str. 65) predvideva osnovno davčno stopnjo, ki jo občine lahko povišajo, in dodatno davčno stopnjo, ki jo občine smejo določiti za nepremičnine, ki po mnenju zakonodajalca niso ustrezno izkoriščene. Tak režim naj bi veljal za nerazumno dolgo nepozidana stavbna zemljišča. Nadalje pa za stavbe, ki zaradi neustreznega vzdrževanja kvarijo izgled javnih površin, stanovanjske objekte, ki niso v uporabi, in kmetijska zemljišča v zaraščanju. Namen povišanja osnovne stopnje je zagotoviti dodatna sredstva občini, če ima ta večje potrebe po javni porabi, namen dodatne stopnje pa je vplivati na način uporabe nepremičnine in njeno vzdrževanje.

Škof (2006, str. 163) meni, da je prioriteto pričakovati enotno proporcionalno davčno stopnjo za vse vrste nepremičnin, kajti s tem je zagotovljena največja nevtralnost davka. Občine pa naj bi s svojimi predpisi določale povečano davčno stopnjo za določene nepremičnine ob njihovi neustrezni rabi.

Možne pa so tudi variantne rešitve, po katerih bi bila lahko davčna stopnja različna glede na rabo nepremičnine. Ena bi veljala za zemljišča, druga za nestanovanjske nepremičnine in tretja za stanovanjske nepremičnine. Glede na to, da bo davčna osnova posplošena tržna vrednost nepremičnine precej visoka, bo davčna stopnja verjetno nizka, tako da davek ne bi presegal obstoječih obveznosti zavezancev iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (Režek, 2004, str. 26).

Cirman (v Marn, 2009b, str. 24–25) meni, da največji problem predstavlja sama uvedba davka na nepremičnine. Zato je z vidika politične sprejemljivosti najbolje na začetku uvesti takšno davčno stopnjo, da bo davčna obremenitev približno enaka, kot je trenutno iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in davka od premoženja. Davčno stopnjo se lahko v prihodnosti dviguje do ciljne ravni in s tem povečuje davčno obremenitev. Glede avtonomije lokalnih skupnosti pa svetuje, da država določi razpon, v katerem bodo občine lahko določile davčno stopnjo. Tako bodo občine lahko uporabile davek tudi kot instrument za usmerjanje lokalnega razvoja. Poleg omenjenega je tudi smiselno davek na nepremičnine povezati z dohodnino. V Sloveniji predstavlja danes zelo velik problem utaja davkov na področju oddajanja nepremičnin, saj najemodajalcu ni potrebno registrirati najemne pogodbe pri davčni upravi, kazen za nelegalno

oddajanje pa je zelo nizka. Zato bi bilo dobro, da bi se sekundarnim nepremičninam, ki so namenjene oddajanju, obračunala nižja davčna stopnja, če bi najemodajalci prijavili najemno pogodbo. Tako bi država pobrala več davka iz naslova dohodnine, več bi bilo registrirane ekonomije in pravna varnost najemjemalcev bi bila višja.

e) Davčne olajšave in oprostitve

Med stalne oprostitve se predvideva predvsem: javno dobro, javne površine, objekti gospodarsko-javne infrastrukture, nepremičnine v lasti države ali lokalne skupnosti, kulturni spomeniki in nepremičnine v lasti diplomatsko-konzularnih predstavništav. Začasne oprostitve naj bi veljale za novozgrajene in adaptirane stanovanjske nepremičnine (Škof, 2006, str. 163–164).

Kranjec (2004, str. 66) stalnim oprostitvam doda: nepremičnine za opravljanje verskih obredov, nepremičnine v lasti človekoljubnih, izobraževalnih in zdravstvenih organizacij ter medčasne oprostitve še stanovanjske nepremične, v katerih prebivajo prejemniki socialnih pomoči. Obenem omenja problem stalnih oprostitvev, ki se nanašajo na nepremičnine v lasti človekoljubnih, izobraževalnih in zdravstvenih organizacij. Omenjene dejavnosti se lahko opravljajo tudi na pridobiten način in izgleda, kot da oprostitvev izhaja iz predpostavke, da te dejavnosti nujno opravlja javni sektor in zanemarja obstoj več zasebnih izobraževalnih in zdravstvenih organizacij. Po drugi strani pa se v okviru teh nepremičnin lahko nahajajo še objekti, ki služijo pridobitni dejavnosti (parkirišča, uradi za najem). Pri začasnih oprostitvah je administrativno praktično neizvedljiva in zelo draga tista, ki opravičuje plačilo davka posameznikom, ki so prejemniki socialnih pomoči. Nemogoče je učinkovito nadzirati, koliko oseb se nahaja v takšnem gospodinjstvu in kakšni so njihovi neformalni dohodki. V primeru ostarelih oseb predlaga začasen odlog plačila davka in istočasni vpis davčne hipoteke v zemljiško knjigo, ki se poravna pri prvi prodaji oziroma transakciji nepremičnine.

Cirman (v Marn, 2009b, str. 26) meni, da bi bilo dobro poleg začasnih oprostitvev pri novogradnjah z davčnimi olajšavami spodbuditi energetsko učinkovito prenovo objektov. Na splošno mora biti izjem čim manj, nesmiselno je obdavčevati državne in občinske objekte, izogniti pa se ne da tistim na podlagi mednarodnih in bilateralnih pogodb. Oprostitvev so lahko deležni objekti, ki se uporabljajo v sakralne namene, previdnost pa je potrebna pri obdavčitvi nepremičnin, ki se uporabljajo v karitativne namene. RKC je z denacionalizacijo pridobila veliko premoženja, v primeru oprostitve, ki se nanaša na nepremičnine, v katerih se opravlja karitativna dejavnost, bi RKC lahko vse svoje nepremičnine razglasila za karitativne (tudi tiste, pri katerih bi morala plačati davek) in se tako izognila plačilu davka. Obdavčiti je potrebno vse objekte, nato pa še posebej obravnavati tiste lastnike, ki plačila ne zmorejo. Socialne probleme, ki izhajajo tudi iz regresivnosti davka v Sloveniji, je mogoče reševati tako, da se iz obdavčitve izloči določena bivalna kvadratura ali pa se uvede določene socialne korektive, ki se uporabljajo tudi drugod po Evropi. Stvar politične presoje je, katero možnost izbrati in koga opravičiti plačila davka.

Netzer in Lavrač (1996, str. 30–31) vidita primeren instrument za rešitev problema revnih lastnikov nepremičnin v obratnem hipotekarnem kreditu, kot ga uporabljajo v ZDA. S tem

instrumentom banka mesečno plačuje lastniku nepremičnine in mu zagotavlja dodatni mesečni dohodek v zameno za vedno večji delež na njegovi nepremičnini. Obenem omenjata, da je ta instrument samo za omejeno uporabo, lahko pa bi s pomočjo in nadzorom države postal uporaben instrument reševanja problema revnih lastnikov nepremičnin v Sloveniji. Prav tako Bogataj & Bogataj (2003, str. 50) predstavita instrument obratne hipoteke kot integralni del zagotavljanja varnosti v tretjem življenjskem obdobju in kot sredstvo za plačilo novega davka na nepremičnine. Omenjata, da imajo podoben sistem kot v ZDA še v Veliki Britaniji, Kanadi, Novi Zelandiji, Avstraliji, Singapurju in na Japonskem, torej državah, ki poskrbijo za starostnike le v minimalnem obsegu.

5.3 Družbena sprejemljivost davka na nepremičnine

Davek na nepremičnine nikakor ni instrument socialne politike, toda ne izključuje posebne obravnave najranljivejših skupin in izjemnih situacij (Mandič & Boškić, 2003, str. 149). Za uspešno uvajanje davka na nepremičnine je potrebno upoštevati tudi njegove socialne značilnosti, predvsem zaradi doseganja ustrezne stopnje politične in družbene sprejemljivosti.

Kos (2002, str. 132–133) je mnenja, da Slovenija po Inglehartovem modelu vrednot¹³ kot družba zaseda mesto med vrednotami obilja in vrednotami pomanjkanja ter med tradicionalno in razvito moderno družbo. Kljub temu da se je osebna in splošna blaginja prebivalstva v zadnjih desetletjih zelo povečala in omogočila premik k bolj modernim vrednotam, je za zadnje nekajletno obdobje značilno povečanje socialne neenakosti in socialne ogroženosti. Pri srednjem sloju je zaslediti nižanje standarda in zmanjševanje kupne moči. Mlajša generacija pa se sooča s problemom ekonomskega osamosvajanja, saj so zaposlitvene možnosti slabe in tudi reševanje stanovanjskega problema je težko. Posledično mlajša generacija živi v veliki meri od pomoči staršev in njihovega premoženja (tudi nepremičnega). Prebivalstvo se predvsem ukvarja s problemi ohranitve doseženega družbenega standarda, ne pa s širšo družbeno blaginjo, saj jih je večina pripravljenih pomagati le svojim potomcem. Opazen je premik k tradicionalnim družinskim vrednotam, zato gre v zadnjem obdobju za premik nazaj k vrednotam pomanjkanja in k tradicionalni družbi.

Pri preučevanju sprejemljivosti uvedbe davka na nepremičnine Režek (2004, str. 28–30) preučuje posamezne demografske skupine. Starejšo generacijo razdeli glede na velikost premoženja, za tiste z manj premoženja meni, da lahko postanejo socialno ogroženi in zato bodo davku nasprotovali. Pri tej skupini pride do paradoksa, saj bodo imeli v lasti nepremičnine, njihova kupna moč pa se bo zmanjšala. V socialnem smislu bi bilo zelo slabo sprejeto, če bi v skrajnih primerih prišlo do izvršbe hipoteke (zaradi dolga). Drugi del starejših z več premoženja, ne bo postal socialno ogrožen, vendar bo verjetno prisiljen v prodajo dela nepremičnin, ki jim pomenijo pasivno premoženje. Iz ekonomskega vidika bo to pozitivno, vendar bo zaradi tradicionalističnega razmišljanja tudi ta skupina uvedbi davka nasprotovala. Srednja generacija,

¹³ Inglehartov model vrednot predstavlja primerjalno raziskavo vrednot, ki je bila izvedena v 43 državah vsega sveta. Rezultat raziskave je koordinatni vrednotni zemljevid držav, ki umešča države vertikalno med tradicionalnimi in modernimi vrednotami, horizontalno pa med vrednotami pomanjkanja in vrednotami obilja. Slovenija je zelo blizu središča koordinatnega sistema, torej je še ne moremo uvrstiti v t. i. postmoderno skupino.

ki se ji znižuje kupna moč, bo tudi verjetno davek sprejela negativno. Namreč, skrbi zase in za svoje potomce, ki imajo težave z ekonomsko osamosvojitvijo, ter bo zaradi uvedbe davka v še slabšem materialnem položaju. Edina generacija, ki bi lahko davek na nepremičnine razumela pozitivno, je mlajša generacija, ki je v procesu osamosvajanja. Vendar bo pri njih zaradi spoštovanja in socialnega sočutja do starejše generacije verjetno opaziti zadržano mnenje.

Uvajanje novega davka je za javnost že v naprej nepriljubljeno dejanje. Razlogi za uvedbo davka na nepremičnine so predvsem ekonomski in strokovni in niso rezultat širšega družbenega konsenza. Predstavljajo moč in argument oblasti. Pričakovati je dojemanje prebivalstva, da gre za nov davek, ki ga uvaja politika, ki se pri tem opira na svojo avtoritarnost in strokovnost bolj kot na legitimnost in svojo občutljivost. Iz tega vidika je legitimnost oblasti za uvedbo davka nizka. Pri odločanju o novem davku na nepremičnine bi lahko k ustrezni sprejemljivosti prispevalo dejstvo, da nepremičnine že obdavčujemo, in sicer z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča in z davkom od premoženja. Poudariti bi bilo potrebno, da gre za zamenjavo starega in nepravičnega sistema obdavčitve nepremičnin z novim, bolj legitimnim.

Z razliko od trenutnega sistema obdavčitve nepremičnin bo nov davek davčno obremenjeval vse nepremičnine. Zavezanci za plačilo davka bodo vsi lastniki nepremičnin, razen zakonsko določenih izjem. Uvajanje davka je potrebno graditi na tem, da je ustrezen razlog za njegovo uvedbo enaka obveznost vseh lastnikov do plačevanja davka. Povečanje družbene enakosti je pozitivna posledica davka in bi lahko bila dobro sprejeta.

Davek na nepremičnine bo prihodek lokalnih skupnosti, zato se bo povečala odgovornost lokalne oblasti. Prebivalci želijo maksimirati koristi od plačanega davka, zato bodo bolj nadzorovali delovanje lokalnih oblasti. Težko si je predstavljati, da prebivalstvo v krepitvi lokalne oblasti ne bi našlo pozitivnih učinkov, zato bo s tega vidika davek pozitivno sprejet. Bolj kot je davek in upravljanje z njegovimi elementi prepuščeno lokalni skupnosti, večja bo njegova sprejemljivost.

Kompleksnost vplivov davka na nepremičnine in njegova zapletenost sta priložnost za odpiranje vrste nasprotovanj glede posamičnih rešitev s strani opozicijskih strank in nasprotnikov tega davka. Nezadostna vnaprejšnja preiščljena posameznih rešitev, netransparentnost in nejasnost pri pojasnjevanju razlogov, rešitev in učinkov slabo vplivajo na možnost javne podpore davku. Politične okoliščine za uvedbo davka so neugodne, kar bi lahko povzročilo družbene odzive na njegovo uvajanje (Režek, 2004, str. 28–30).

5.4 Prednosti in slabosti davka na nepremičnine v Sloveniji

Poleg omenjenih prednosti in slabosti v poglavju 2.4 se v strokovni literaturi omenjajo še naslednje ekonomske posledice, ki so specifične za slovenski nepremičninski trg.

5.4.1 Prednosti davka na nepremičnine v Sloveniji

Povečanje lokalnih prihodkov iz naslova večje in širše davčne osnove, tržno vrednotene nepremičnine bi izkazovale višjo vrednost, davek pa bi plačevali vsi lastniki oziroma uporabniki nepremičnin. Novi lokalni viri bi okrepili občinske proračune in zmanjšali njihovo odvisnost od državnih transferjev. Po oceni nekaterih strokovnjakov bi ob podobno nizki stopnji nov davčni

priliv znašal vsaj 100 milijonov evrov več od sedanjega (Marn, 2009a, str. 23). Pomembni avtonomni lokalni finančni viri so ključni pri uresničevanju koncepta fiskalne decentralizacije.

Večja ponudba praznih in neizkoriščenih nepremičnin. V Sloveniji je zaradi nizkih najemnin in nizkega obdavčevanja nepremičnin velik del stanovanjskega fonda neracionalno neizkoriščen. Davek na nepremičnine bi lahko v teh primerih povečal ponudbo najemnih stanovanj, kar bi znižalo najemnine in posredno cene nepremičnin. Zavedati se je potrebno, da lahko povečana ponudba stanovanj iz obstoječega fonda bistveno bolj prispeva k odpravljanju stanovanjskih problemov kot pa letna nova gradnja. V Sloveniji je v mestnih naseljih približno 420 000 stanovanj, medtem ko letno zgradijo 6500 stanovanj. Če bi se zaradi davka na trgu dodatno pojavilo samo 2 % obstoječega fonda (v najem ali prodajo), bi to preseгло letni obseg gradnje. Ta poenostavljen izračun prikazuje, da moramo rešitev stanovanjskih problemov iskati tudi v večji izrabljenosti obstoječega sklada nepremičnin. Davek skozi prilagajanje zavezancev lahko prispeva k večji aktivnosti trga nepremičnin in s tem k boljši alokaciji resursov. Ker je trg lastniških in najemniških nepremičnin zelo rigiden, je uvedba davka na nepremičnine lahko koristna za gospodarstvo (Kranjec, 2004, str. 61–67).

Poleg tega bi novi, učinkovitejši davek s svojimi alokacijskimi in distribucijskimi učinki **zmanjšal nove gradnje** (velikokrat nelegalne) na obrobjih mest in s tem preprečil širjenje mestnega področja, ki uničuje naravo, povečuje transportne stroške in stroške za razvoj infrastrukture. Lastniki neobdelanih podeželskih kmetijskih zemljišč, ki živijo v mestih, bi bili bolj zainteresirani za prodajo ali oddajo teh zemljišč aktivnim kmetom, ki bi lahko na ta račun povečali proizvodnjo hrane. Prav tako bi se povečal interes lastnikov za prodajo nepozidanih stavbnih zemljišč (Netzer & Lavrač, 1996, str. 22). Do navedenih ekonomskih učinkov bo prišlo, če bo davčna stopnja dovolj visoka. Cirman (Marn, 2009b, str. 24) meni, da če bo učinkovita obremenitev nepremičnin ostala približno enaka, kot je sedaj, potem večjih sprememb na trgu nepremičnin ne bo.

Novi davek bi pomenil **korak k normalizaciji davčnega sistema**, saj bi odpravil zmedo, ki jo povzroča tehnični in inženirski pristop pri vrednotenju nepremičnin. Očitno je, da je ta metodologija še iz časov administrativnega socializma, kot da medtem nismo uvedli tržnega gospodarstva. Davek na nepremičnine bo zahteval drugačen, ekonomski pristop k vrednotenju nepremičnin, osnova katerega bo tržna vrednost izvedena iz dejanskih transakcij (Kranjec, 2004, str. 61–67). Poleg tega bodo izboljšave v ediventiranju in vrednotenju nepremičnin izboljšale transparentnost, kar je ključno za razvoj trga nepremičnin in sprostitev hipotekarnih kreditov. Transparentnost je pomembna tudi za zmanjšanje števila pravnih in drugih transakcijskih stroškov (cenitve pri prodaji). Izboljšani register nepremičnin bo lahko uporabljala država za vodenje zemljiške, stanovanjske in okoljevarstvene politike. Tudi tuji investitorji bi bolj cenili podoben sistem, kot je v tujini, lažje bi jih privabili z urejenim davčnim sistemom (Netzer & Lavrač, 1996, str. 22).

Bolj učinkovito obdavčevanje premoženja bo pomagalo pri **zapiranju davčnih lukenj**, ki jih je ustvarila siva in črna ekonomija. Možno bo nadzirati povezavo med tekočimi dohodki in novo nastalim premoženjem (Netzer & Lavrač, 1996, str. 23).

5.4.2 Slabosti davka na nepremičnine v Sloveniji

Problem pri uvedbi davka na nepremičnine pa lahko predstavlja **nekomunikacija vlade** z lastniki stanovanj (davčnimi zavezanci) in širšo javnostjo. Ministrstvo za finance odgovarja na vprašanja o uvedbi zakona na povsem enak način, kot je pred štirimi ali osmimi leti po sili razmer v enem ali dveh omembe vrednih stavkih (Petavs, 2009). S tem dajejo vtis, kot da se izogibajo razpravam.

Slabost je tudi **nepovezanost premoženja z lastnikovimi rednimi dohodki**. Zelo veliko je število lastniških stanovanj, posledično tudi lastnikov z nizkimi dohodki in upokojencev, ki nimajo drugih virov dohodkov. Te davčne zavezance bi višja obdavčitev od sedanje potisnila v še večje finančne težave. Potrebno bo razviti primerne finančne instrumente in upoštevati socialne vidike, saj davek ne sme povzročiti socialnih stisk in težav. Problem predstavlja tudi trenutna gospodarska kriza, veliko prebivalcev ima že težave v trenutnih razmerah, davčne novosti bodo zagotovo prinesle dodatno negotovost, morebitna višja obremenitev pravnih oseb pa bi trenutno škodila gospodarstvu.

Zaradi visokega deleža lastniških stanovanj in lastnikov z nizkimi dohodki bo v Sloveniji **davek na nepremičnine deloval regresivno**. Posamezniki z nizkimi dohodki bodo proporcionalno prispevali več kot tisti z visokimi dohodki (Cirman, v Marn, 2009b, str. 26). V nasprotju z ekonomsko teorijo, ki predvideva da imajo ekonomski subjekti z višjimi dohodki tudi veliko več nepremičnega premoženja in da posledično davek na nepremičnine doda progresivnosti davčnega sistema, je stanje v Sloveniji precej specifično, saj je lastništvo nepremičnin zelo razpršeno.

Denarno ni mogoče ovrednotiti vseh prednosti in slabosti, ki jih bo povzročila uvedba tržno vrednotenega davka na nepremičnine. Vendar bodo prednosti dolgoročno prevladale slabosti davčne reforme (Netzer & Lavrač, 1996, str. 31). Nov, pravičen in učinkovit davek na nepremičnine bo bistveno izboljšal delovanje trga nepremičnin in lokalnih skupnosti v Sloveniji. Pri tem je pomembna predstavitev davka širši javnosti, poudariti je potrebno slabosti dosedanjega obdavčevanja nepremičnin in to, da gre predvsem za zamenjavo obstoječega slabega sistema obdavčitve z novim, enotnim, učinkovitim in pravičnim davkom.

Davek na nepremičnine ima vrsto gospodarskih, razvojnih in socialnih učinkov. Odvisni so od tega, kako se v izhodišču oblikuje in predstavi namen tega davka. Glede na to se lahko davek na nepremičnine družbeno sprejeme kot pravičen in učinkovit način zajemanja sredstev ali pa kot neželen javnofinančni vir (Režek, 2004, str. 20).

6 PRAKTIČEN PRIMER DAVKA NA NEPREMIČNINE V SLOVENIJI

Kot sem omenil v poglavju 5.2, naj bi bila na začetku davčna obremenitev novega davka na nepremičnine približno enaka, kot je trenutno iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in davka od premoženja. Obremenitev bo približno enaka, če bo trenutna efektivna davčna stopnja omenjenih davkov približno enaka davčni stopnji novega davka na tržno vrednost nepremičnine (ob predpostavki, da bo ocena vrednosti enaka dejanski tržni vrednosti).

Obravnavam tri primere različnega plačila sedanjih davkov na nepremičnine. Primer, ko je stanovanjska nepremičnina v uporabi (prijavljeno stalno prebivališče) in je manjša od 160 m², takrat bo davčni zavezanec plačeval samo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Primer, ko je stanovanjska nepremičnina v uporabi in je večja od 160 m², takrat bo davčni zavezanec plačeval NUSZ in davek od premoženja za izračunano vrednost nepremičnine nad 160 m². Primer, ko stanovanjska nepremičnina ni v uporabi, takrat bo zavezanec plačeval NUSZ in davek od premoženja za celotno izračunano vrednost nepremičnine. Zato sem za izračun efektivne davčne stopnje pridobil podatke o naslednjih nepremičninah (vse se nahajajo v občini Piran):

- stanovanje, ki se nahaja v stanovanjskem bloku, zgrajenem leta 1975, z neto tlorisno površino 71,80 m². Prodano je bilo januarja 2009 za 185.000,00 €;
- samostojna stanovanjska hiša, zgrajena leta 1976, z neto tlorisno površino 224,20 m² na parceli v velikosti 453 m². Prodano je bila junija 2009 za 850.000,00 €;
- prostor za počitek in rekreacijo, ki se nahaja v stanovanjskem bloku, zgrajenem leta 1978, z neto tlorisno površino 55,95 m². Prodan je bil v drugem četrtletju 2009 za 140.000,00 €.

Efektivna davčna stopnja predstavlja delež plačanih davkov na nepremičnine (NUSZ in davek od premoženja) v tržni vrednosti nepremičnine.

Tabela 1: Trentna efektivna davčna stopnja.

	Hiša	Stanovanje	Prostor za počitek in rekreacijo	Skupaj
Tržna vrednost	850.000,00 €	185.000,00 €	140.000,00 €	1.175.000,00 €
NUSZ	225,00 €	103,44 €	157,20 €	485,64 €
Davek od premoženja	12,35 €	0,00 €	35,46 €	47,81 €
Efektivna davčna stopnja	0,03 %	0,06 %	0,14 %	0,05 %

Vir: Lasten izračun po Prilogi 5.

Po pričakovanjih je najbolj obdavčen prostor za počitek in rekreacijo, manj pa nepremičnini v uporabi. V novem sistemu obdavčitve nepremičnin ni pričakovati, da bodo znotraj določene lokalne skupnosti tako velike razlike v efektivnih davčnih stopnjah. V primeru enotne in pravične obdavčitve stanovanjskih nepremičnin bi morala občina Piran za enak davčni izplen iz obravnavanih nepremičnin uvesti davčno stopnjo v višini **0,05 %** tržne vrednosti (trenutna efektivna davčna stopnja). Izračunana efektivna davčna stopnja je v primerjavi z razvitimi državami zelo nizka (mediana v ZDA znaša 1,2 %), četudi bi se vlada odločila za uvedbo podobno nizke stopnje, bi še vedno obstajala možnost postopnega dviga do ciljne ravni. Iz izračuna ugotavljam, da je davek od premoženja nesmiselno nizek, saj sem prepričan, da so za navedeni nepremičnini stroški administriranja davka višji od odmerjenega zneska.

SKLEP

Premoženjski davki so ena najstarejših oblik obdavčevanja. Danes jih je mogoče strokovno opravičiti z načelom ekonomske učinkovitosti in načelom pravičnosti. Pri administriranju teh davkov pa nastanejo težave, ker ni vedno transakcije, ki bi razkrila premoženje, zato je davčna osnova ožja, kot bi bilo zaželeno, in predstavlja predvsem nepremičnine. Davki na nepremičnine so standardni instrument davčnih sistemov in so zelo učinkovit fiskalni instrument zlasti pri obdavčevanju zemljišč. Pravičnost v obdavčitvi nepremičnin je dosežena takrat, kadar je tržna vrednost osnova obdavčitve. Pri decentralizaciji upravljanja javnih financ predstavlja fiskalna decentralizacija bistvo celotnega procesa, saj morajo imeti lokalne oblasti za učinkovito preskrbo javnih dobrin zagotovljene primerne finančne vire. Davki na nepremičnine so primerna osnova za učinkovite in stabilne lokalne prihodke, predvsem so primerno sredstvo za financiranje tistih javnih dobrin, ki so izrazito lokalne. Prav tako lahko višina davka odraža različno raven koristi, ki jih ekonomski subjekti prejmejo iz naslova javnih dobrin. Zelo močan argument v prid uvedbe davka je to, da je utajitev davka na nepremičnine praktično nemogoča in da lahko davek na nepremičnine prispeva tudi k davčni razbremenitvi dela. Po drugi strani je dobra administracija davka na nepremičnine zelo draga. Davek bo v primeru različnih davčnih stopenj med lokalnimi skupnostmi vplival na lokacijsko porazdelitev ekonomskih aktivnosti. Prav tako bo preko nižjih stopenj donosa zaviral investicije v nepremičnine. Težave z davkom pa bodo imela predvsem podjetja, ki poslujejo z izgubo. Davek ni priljubljen niti med politiki in njihovimi volivci, saj gre za zelo viden davek, ki ima predvsem dolgoročne posledice.

Davek na nepremičnine je davek lokalnih skupnosti, njihova samostojnost se odraža v tem, kako jim je prepuščeno upravljanje z elementi davka. Učinkovito upravljanje z davkom vpliva tako na davčne prihodke kot tudi na pravično in enakopravno obravnavanje zavezancev. V splošnem velja, da je davek relativno višji pri nepremičninah v nestanovanjski rabi, da zavezanci sprejemajo vrednotenje kot neobjektivno in da v večini držav obstajajo oprostitve plačila davka. Ponavadi se premoženjski davki odštevajo od davkov na dohodek in dobiček. Prisotne so zelo velike razlike v tem, kako pomemben je davek na nepremičnine v različnih državah OECD, predvsem izstopajo države, ki imajo anglosaški davčni sistem. Kljub nepomembnosti davka na državni ravni predstavlja davek pomemben vir dohodka lokalnih oblasti. Pomembnost davka na nepremičnine je v Sloveniji primerljiva z državami v tranziciji in daleč pod povprečjem razvitih držav. Glavni razlog za velike razlike med razvitimi državami in državami v tranziciji je poleg višjih davčnih stopenj v tem, da imajo razvite države urejene nepremičninske evidence in sodoben tržni sistem vrednotenja nepremičnin. Baltske države so primer hitrega napredka pri modernizaciji nepremičninskih davkov. Ob upoštevanju ostalih davkov na premoženje ugotovimo, da so razlike med državami predvsem v tem, kako obdavčujejo premoženje, in ne toliko v tem, koliko ga obdavčujejo. Slovenija je med državami z najvišjimi dohodninskimi davki, to bi bilo potrebno spremeniti na račun višje obdavčitve premoženja, predvsem iz naslova davka na nepremičnine. Ker so premoženjski davki ponavadi lokalni davčni vir, bi tako okrepili financiranje lokalnih skupnosti in omogočili uresničevanje ciljev fiskalne decentralizacije. Ukrepi so potrebni, če želimo doseči vsaj povprečje držav v tranzicij, kaj šele razvitih držav.

Slovenski sistem delnih davkov na nepremičnine je v osnovi podoben sistemom obdavčevanja nepremičnin v državah v tranziciji in ima v primerjavi s sistemi obdavčevanja nepremičnin v razvitih državah pomembne slabosti. Davek od premoženja ima zelo omejen obseg obdavčevanja premoženja. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča pa je velikokrat predmet pritožb, saj so občinski odloki o nadomestilu pogosto v nasprotju z zakonom. Očitno je, da sta davka nastajala v drugačnih družbenih razmerah in nista v skladu s filozofijo tržnega gospodarstva, saj davčna osnova temelji na administrativnih izračunih in ne na tržni vrednosti nepremičnine. Sistem obdavčitve ne ustreza kriterijem kvalitetne davčne strukture, zato ga je potrebno nadomestiti s primernejšim sistemom. V Sloveniji so prihodki davkov na nepremičnine nepomembna postavka javnofinančnih prihodkov in nimajo pomembne vloge pri uresničevanju fiskalne decentralizacije.

Reforma obdavčitve nepremičnin v Sloveniji izhaja iz potreb, da je potrebno poenotiti obdavčitev nepremičnin, odpraviti diskriminacije med zavezanci, določiti davčne osnove na ekonomskih temeljih ter občinam zagotoviti stabilen vir financiranja. Osnova novega davka bo posplošena tržna vrednost nepremičnine. Največji problem predstavlja uvedba davka, zato je najbolje na začetku uvesti takšno davčno stopnjo, da bo nova davčna obremenitev podobna obstoječi. Dobro bi bilo z davčnimi olajšavami spodbuditi energetske učinkovite prenove objektov. Na splošno pa mora biti izjem čim manj, obdavčiti je potrebno vse nepremičnine, nato pa posebej obravnavati tiste lastnike, ki plačila ne zmorejo. Primeren instrument za rešitev problema revnih lastnikov nepremičnin je v obratnem hipotekarnem kreditu. Za uspešno uvajanje davka na nepremičnine je potrebno upoštevati tudi njegove socialne značilnosti, predvsem zaradi doseganja ustrezne stopnje politične in družbene sprejemljivosti. Uvajanje novega davka je za javnost že v naprej nepriljubljeno dejanje. Edina generacija, ki bi lahko davek na nepremičnine razumela pozitivno, je mlajša generacija, vendar bo pri njih verjetno opaziti zadržano mnenje. Razlogi za uvedbo davka na nepremičnine so predvsem ekonomski in strokovni in niso rezultat širšega družbenega konsenza. Nov davek na nepremičnine bi povečal lokalne prihodke in ponudbo praznih ter neizkoriščenih nepremičnin. Povečana ponudba stanovanj iz obstoječega fonda lahko bistveno bolj prispeva k odpravljanju stanovanjskih problemov kot pa nova gradnja. Izboljšan register nepremičnin bo lahko država uporabljala za vodenje zemljiške, stanovanjske in okoljevarstvene politike, lahko pa bo tudi nadzirala povezavo med tekočimi dohodki in novo nastalim premoženjem. Problem pri uvedbi davka pa predstavlja nekomunikacija vlade z javnostjo. Slabost je tudi nepovezanost premoženja z rednimi dohodki. Zaradi visokega deleža lastniških stanovanj in lastnikov z nizkimi dohodki bo v Sloveniji davek na nepremičnine deloval regresivno. Potrebno bo razviti primerne finančne instrumente in upoštevati socialne vidike, saj davek ne sme povzročati socialnih stisk.

Pomembna je predstavitev davka širši javnosti, poudariti je potrebno slabosti dosedanjega obdavčevanja nepremičnin in to, da gre predvsem za zamenjavo obstoječega sistema obdavčitve z novim, učinkovitim in pravičnim davkom. Razlogi za davek so predvsem strokovni in dolgoročni, razlogi proti davku pa so predvsem odraz trenutnega stanja. Potrdim lahko v uvodu predstavljeno tezo, da bo nov davek na nepremičnine bistveno izboljšal delovanje trga nepremičnin in delovanje lokalnih skupnosti v Sloveniji.

LITERATURA IN VIRI

1. Almy, R. (2001, marec). A survey of property tax systems in europe *Almy, Gloudemans, Jacobs & Denne Property Taxation and Assessment Consultants*. Najdeno 18. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.agjd.com/EuropeanPropertyTaxSystems.pdf>
2. Banovec, T. (2003). Statistična podoba stanovanjskega in nepremičninskega trga. V A. Kožar (ur.), *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 16–25). Ljubljana: GZS.
3. *Bilance proračunov občin 1992–2009 [Ministrstvo za finance Republika Slovenija]*. Najdeno 15. Avgusta 2009 na spletnem naslovu http://www.mf.gov.si/slov/tekzib/bilten/Bilance_proracunov_obcin_1992-2009.xls
4. Bogataj, M. & Bogataj, D. (2003). Zemljiška renta in instrument obratne hipoteke v produktih bančnih in zavarovalnih rent. V A. Kožar (ur.), *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 50–65). Ljubljana: GZS.
5. Bradeško, J. (2003). Trg nepremičnin in centralna banka. V A. Kožar (ur.), *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 84–91). Ljubljana: GZS.
6. *Bruto domači proizvod, letni podatki [Statistični urad Republie Slovenije]*. Najdeno 15. avgusta 2009 na spletnem naslovu <http://www.stat.si/indikatorji.asp?id=20>
7. Bevc, I. (2001). Davek na nepremičnine kot del premoženjskega davka. *Davčno-finančna praksa*, 2 (5), 5–7.
8. Bevc, I. (2004). Davki in nepremičnine na danskem. *Davčno-finančna praksa*, 5 (4), 19–21.
9. Bevc, I. (2005). Davek na nepremičnine v novih članicah Evropske unije. *Davčno-finančna praksa*, 6 (10), 12–13.
10. Bird, R. & Slack, E. (2002, marec). Land and property taxation: A review. *World Bank*. Najdeno 2. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www1.worldbank.org/publicsector/decentralization/June2003Seminar/LandPropertyTaxation.pdf>
11. Brueckner, J. K. & Kim, H. (2003). Urban Sprawl and the Property Tax. *International tax and public finance*, 10 (1), 5–23.
12. Fidermuc, K. (2009a, 22. oktober). Najprej podatki, nato stopnja. *Delo*, str. 3.
13. Fidermuc, K. (2009b, 26. oktober). Davek, ki je že, a bo boljši. *Delo FT*, (173), str. 4.
14. *Fiscal Decentralisation Survey - Latvia 2000 [OECD]*. Najdeno 15. avgusta 2009 na spletnem naslovu <http://www.oecd.org/dataoecd/33/13/1907086.pdf>
15. *International Tax and Business Guide: Latvia 2009 [podjetja Deloitte Latvia]*. Najdeno 15. avgusta 2009 na spletnem naslovu http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Global/Local%20Assets/Documents/dtt_tax_guide_2009_latvia.pdf
16. Kranjec, M. (2003). *Davki in proračun*. Ljubljana: Fakulteta za upravo.
17. Kranjec, M. (2004). Dileme uvedbe davka na nepremičnine v Sloveniji. V A. Kožar (ur.), *Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 60–69). Ljubljana: GZS.
18. *Konsolidirana bilanca javnega financiranja 1992–2009 [Ministrstvo za finance Republike Slovenije]*. Najdeno 15. avgusta 2009 na spletnem naslovu http://www.mf.gov.si/slov/tekzib/bilten/Konsolidirana_bilanca_javnega_financiranja_1992-2009.xls

19. Kos, D. (2002). *Praktična sociologija za načrtovalce in urejevalce prostora*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
20. *Latvia Tax Facts 2008* [podjetja BDO Zelmenis & Liberte]. Najdeno 15. avgusta 2009 na spletnem naslovu http://www.z-l.lv/images/file/tax_facts_LV_2008.pdf
21. *Latvia Tax Guide 2009* [podjetja PKF International]. Najdeno 15. avgusta 2009 na spletnem naslovu <http://www.pkf.com/site/webdav/site/pkf/shared/Intranet/International%20Tax%20other%20attachments/Country%20Tax%20Guides%20in%20PDF/Latvia%20Tax%20Guide%202009.pdf>
22. *Law On Immovable Property Tax 2004* [Ministrstvo za finance Republika Latvija]. Najdeno 15. avgusta 2009 na spletnem naslovu http://www.fm.gov.lv/likumi/nin/Par_NIN_en.pdf
23. Mandič, S. & Boškić, R. (2003). Davek na nepremičnine: socialni in prostorski učinki. V A. Kožar (ur.), *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 146–151). Ljubljana: GZS.
24. Marn, U. (2009a). Ni čas za cincanje. *Mladina*, (36), 21–23.
25. Marn, U. (2009b). Vlada bo nepremičninski davek prisiljena uvesti – Intervju z Doc. Dr. Andrejo Cirman. *Mladina*, (36), 24–26.
26. Mieszkowski, P. (1972). The property tax: An excise tax or a profits tax? *Jornal of public economics*, 1, 73–96.
27. Muller, A. (2003, september). Importance of the recurrent property tax in public finance, tax policy and fiscal decentralisation. *Danish Ministry of Taxation*. Najdeno 15. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://people.plan.aau.dk/%7Eest/Valuation/Importance-ACM.doc>
28. Muller, A. (2005, februar). Property taxes and valuation in Denmark. *Danish Ministry of Taxation*. Najdeno 15. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://people.plan.aau.dk/%7Eest/Valuation/AM%20Dkcountry05EN.doc>
29. Musgrave, R. A. & Musgrave, P. B. (1989). *Public finance in theory and practice*. (5. izd.) Singapore: McGraw – Hill Book Company.
30. Netzer, D. & Lavrač, I. (1996). *Transition and taxation of real property*. Delovni zvezek št. 4. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
31. *The OECD classification of taxes and interpretative guide* [OECD]. Najdeno 21. aprila 2009 na spletnem naslovu http://www.oecdwash.org/PUBS/ELECTRONIC/SAMPLES/revenue_methodology2004.pdf
32. Petavs, S. (2009, februar). Ga ni čez davek na nepremičnine. Najdeno 12. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/236692/Ga-ni-%E8ez-davek-na-nepremi%E8nine>
33. Pušnik, K. (1998). Ekonomski učinki davka na nepremičnine. *Naše gospodarstvo*, 44 (3), 292–312.
34. Pušnik, K. (1999). Dileme preobrazbe obdavčenja nepremičnin v Sloveniji. *Bilten EDP*, 22 (2/3), 105–126.
35. *Revenue statistics: 1965–2005*. (2006). Paris: OECD.
36. Režek, J. (2004). Značilnosti davka na nepremičnine in ocena njegove družbene sprejetosti. *Geodetski vestnik*, 48 (1), 18–31.
37. Robežniece, D. & Jurušs, M. (2003). Tax Policy in Latvia on the Eve of Enlargement. *Baltic Journal of Economics*, 4 (1), 116–120. Najdeno 15. avgusta 2009 na spletnem naslovu

<http://www.ceeol.com/aspx/getdocument.aspx?logid=5&id=A1301EC2-B1D2-4F58-A979-97135D9A93D0>

38. Rode, E. (2002). Davek na nepremičnine v državah članicah EU. *Naše gospodarstvo*, 48 (1/2), 132–147.
39. Rupnik, L. (1997). *Javnofinančni pojmovnik s slovensko-angleško-nemško-francoskim slovarčkom*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
40. Sandford, C. (1995). Taxing wealth. V C. Sandford (ur.), *More key issues in tax reform* (str. 49–69). Bath: Fiscal publications.
41. Stanovnik, T. (2004). *Javne finance*. (3. izd.) Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
42. Šega, L. (1997). *Veliki moderni poslovni slovar: angleško-slovenski*. Ljubljana: Cankarjeva založba.
43. Šircelj, A. (2003a). Kaj prinaša davek na nepremičnine. *Gospodarski vestnik*, 52 (51/52), 50–51.
44. Šircelj, A. (2003b). Davek na nepremičnine v EU in Sloveniji. V A. Kožar (ur.), *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 140–145). Ljubljana: GZS.
45. Škof, B. (2006). O nekaterih javnofinančnih obremenitvah osebnega premoženja. V *Zbornik Pravne fakultete Univerze v Mariboru* (str. 145–164). Maribor: Pravna fakulteta.
46. Turk, I. (2004). *Poslovno-organizacijski pojmovnik: s slovensko-angleškim in angleško-slovenskim strokovnim slovarjem*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
47. Zakon o davčnem postopku. *Uradni list RS*, št. 25/2005-UPB1, 56/2005 Skl.US: U-I-159/05-4, 96/2005-ZRTVS-1, 100/2005 Odl.US: U-I-159/05-14, 109/2005, 21/2006-UPB2 (58/2006 popr.), 117/2006-ZDavP-2, 120/2006 Odl.US: U-I-152/04-13, 24/2008-ZDDKIS, 125/2008, 20/2009-ZDoh-2D, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.).
48. Zakon o davkih občanov. *Uradni list SRS*, št. 36/1988, 8/1989, SFRJ, št. 83/1989, SRS, št. 5/1990, RS, št. 48/1990, 8/1991, 10/1991, 17/1991-I-ZUDE, 14/1992, 7/1993, 13/1993-ZP-G, 66/1993-ZP-H, 12/1994, 1/1995, 77/1995, 18/1996-ZDavP, 77/1996, 80/1997, 86/1998, 91/1998, 1/1999-ZNIDC, 7/1999, 28/1999, 110/1999, 116/2000, 117/2006-ZDVP, 117/2006-ZDDD, 24/2008-ZDDKIS.
49. Zakon o stavbnih zemljiščih. *Uradni list SRS*, št. 18/84 (32/1985 popr.), 33/1989, RS, št. 24/1992 Odl.US: U-I-105/91-18, 29/1995-ZPDF, 44/1997-ZSZ, 27/1998 Odl.US: U-I-83/96, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 21/2007 Odl.US: U-I-218/05-7.
50. Zakon o graditvi objektov. *Uradni list RS*, št. 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-165/09-8.
51. Žibirk, N. (2003). Davek na nepremičnine. *Glas gospodarstva*, (12), 31.

PRILOGE

PRILOGA 1: Izdatnost davka na nepremičnine (4100).

Tabela 2

Država	Delež 4100 v celotnih davkih	Delež 4100 v BDP	Delež 4100 v lokalnih davkih	Delež lokalnih davkov v celotnih davkih
ZDA	11,02%	2,82%	72,26%	14,70%
Velika Britanija	9,22%	3,32%	100,00%	4,81%
Kanada	8,28%	2,77%	87,53%	8,55%
Japonska	7,68%	2,03%	30,01%	25,59%
Nova Zelandija	4,91%	1,75%	89,93%	5,46%
Francija	4,76%	2,07%	42,30%	11,02%
Avstralija	4,51%	1,41%	100,00%	2,92%
Poljska	3,75%	1,29%	32,47%	11,56%
Islandija	3,09%	1,20%	13,75%	22,47%
Koreja	2,58%	0,63%	14,03%	17,83%
Danska	2,38%	1,17%	6,93%	34,40%
Nizozemska	2,24%	0,84%	56,17%	3,99%
Irska	2,03%	0,61%	100,00%	2,03%
Italija	2,02%	0,83%	12,17%	16,62%
Španija	1,95%	0,69%	6,51%	29,94%
Švedska	1,88%	0,95%	0,00%	32,38%
Portugalska	1,41%	0,49%	24,82%	5,67%
Slovaška	1,33%	0,41%	21,82%	4,94%
Nemčija	1,29%	0,45%	17,50%	7,39%
Slovenija	1,13%	0,43%	14,48%	7,82%
Mehika	1,06%	0,20%	12,92%	4,82%
Finska	1,03%	0,46%	4,96%	20,82%
Turčija	0,73%	0,23%	9,71%	7,02%
Madžarska	0,67%	0,25%	10,88%	6,14%
Švica	0,60%	0,18%	2,78%	16,04%
Avstrija	0,58%	0,25%	6,11%	9,44%
Norveška	0,53%	0,23%	3,41%	13,63%
Češka	0,47%	0,18%	3,59%	12,96%
Grčija	0,45%	0,16%	40,69%	0,94%
Luksemburg	0,23%	0,09%	4,77%	4,91%
Belgija	0,03%	0,01%	0,00%	5,05%
EU 15	2,10%	0,83%	28,20%	12,63%
EU 19	1,99%	0,76%	25,88%	11,84%
NMS 4	1,55%	0,53%	17,19%	8,90%
OECD	2,76%	0,93%	30,93%	12,14%

Vir: Lasten izračun po Revenue Statistics: 1965–2005, za Slovenijo lasten izračun po Konsolidirana bilanca javnega financiranja 1992–2009; Bilance proračunov občin 1992–2009 in Bruto domači proizvod, letni podatki.

PRILOGA 2: Struktura davčnih prihodkov v državah članicah OECD in v Sloveniji za leto 2004.

Tabela 3

Država	4000 Davki na premoženje	1000 Davki na dohodek, dobiček in kapitalske dobičke	2000 Prispevki za socialno varnost	3000 Davki na plačilno listo	5000 Davki na blago in storitve	6000 Drugi davki
ZDA	12,04%	43,38%	26,26%	0,00%	18,33%	0,00%
Velika Britanija	12,03%	36,77%	18,77%	0,00%	31,99%	0,00%
Koreja	11,28%	27,92%	20,74%	0,24%	36,30%	3,51%
Kanada	10,19%	46,48%	15,17%	2,04%	25,85%	0,27%
Japonska	10,00%	32,01%	37,70%	0,00%	20,03%	0,26%
Avstralija	8,68%	58,43%	0,00%	4,41%	28,49%	0,00%
Švica	8,54%	43,36%	24,44%	0,00%	23,65%	0,00%
Španija	8,09%	28,21%	34,81%	0,00%	28,04%	0,44%
Luksemburg	7,85%	33,17%	28,28%	0,00%	30,37%	0,15%
Francija	7,57%	23,31%	37,12%	2,61%	25,58%	3,61%
Irska	6,87%	39,32%	15,03%	0,63%	37,84%	0,00%
Islandija	6,34%	44,00%	8,32%	0,00%	41,13%	0,20%
Italija	6,12%	31,37%	30,30%	0,00%	26,38%	5,55%
Nizozemska	5,29%	24,57%	36,89%	0,00%	32,00%	0,44%
Nova Zelandija	5,04%	61,13%	0,00%	0,00%	33,84%	0,00%
Portugalska	4,61%	24,22%	31,81%	0,00%	38,61%	0,47%
Grčija	4,37%	23,51%	34,71%	0,00%	37,13%	0,00%
Belgija	3,92%	38,64%	31,27%	0,00%	25,05%	0,05%
Poljska	3,83%	17,85%	40,86%	0,74%	36,02%	0,00%
Danska	3,76%	60,33%	2,38%	0,40%	32,73%	0,01%
Švedska	3,14%	37,65%	28,36%	4,71%	25,76%	0,10%
Turčija	3,06%	22,10%	23,89%	0,00%	47,73%	3,22%
Norveška	2,58%	46,18%	21,57%	0,00%	29,68%	0,00%
Finska	2,57%	38,58%	26,84%	0,00%	31,74%	0,08%
Nemčija	2,47%	27,33%	40,73%	0,00%	29,16%	0,02%
Madžarska	2,26%	23,59%	30,08%	2,34%	40,79%	0,75%
Slovaška	1,83%	18,82%	39,35%	0,00%	39,82%	0,00%
Slovenija	1,61%	20,72%	36,76%	4,81%	35,80%	0,31%
Mehika	1,57%	24,59%	16,53%	1,20%	55,50%	0,61%
Avstrija	1,30%	29,36%	33,88%	6,10%	28,24%	0,91%
Češka	1,10%	25,13%	42,26%	0,00%	31,15%	0,03%
EU 15	5,15%	34,53%	27,72%	0,96%	30,55%	0,76%
EU 19	4,68%	30,62%	30,72%	0,92%	32,02%	0,66%
NMS 4	2,25%	21,35%	38,14%	0,77%	36,95%	0,20%
OECD	5,61%	34,38%	25,94%	0,85%	32,30%	0,69%

Vir: Revenue Statistics: 1996–2005, za Slovenijo lasten izračun po Konsolidirana bilanca javnega financiranja 1999–2009.

PRILOGA 3: Delež NUSZ in Davka od premoženja v javnofinančnih postavkah v letu 2008.

Tabela 4

	EUR	NUSZ	Davek od premoženja	Davki na nepremičnine
Občinski prihodki	1.875.187.040	8,06%	0,20%	8,26%
Občinski davčni prihodki	1.210.479.736	12,48%	0,31%	12,79%
Celotni davki	13.937.364.572	1,08%	0,03%	1,11%
BDP	37.126.000.000	0,41%	0,01%	0,42%
Davki na nepremičnine	154.876.642	97,57%	2,43%	100,00%
NUSZ	151.112.874			
Davek od premoženja	3.763.767			

Vir: Lasten izračun po Bilance proračunov občin 1992–2009, Konsolidirana bilanaca javnega financiranja 1999–2009 in Bruto domači proizvod, letni podatki.

PRILOGA 4: Stopnja davka od premoženja za:

a) stavbe

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	7.669,41		0,10	
7.669,41	42.607,82	7,67	+ 0,20 nad	7.669,41
42.607,82	85.215,60	77,54	+ 0,30 nad	42.607,82
85.215,60	127.823,43	205,36	+ 0,45 nad	85.215,60
127.823,43	170.431,23	397,11	+ 0,65 nad	127.823,43
170.431,23	219.734,52	674,05	+ 0,85 nad	170.431,23
219.734,52		1.093,13	+ 1,00 nad	219.734,52

b) prostore za počitek in rekreacijo

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	7.669,41		0,20	
7.669,41	42.607,82	15,34	+ 0,40 nad	7.669,41
42.607,82	85.215,60	155,10	+ 0,60 nad	42.607,82
85.215,60	127.823,43	410,74	+ 0,80 nad	85.215,60
127.823,43	170.431,23	751,60	+ 1,00 nad	127.823,43
170.431,23	219.734,52	1.177,68	+ 1,25 nad	170.431,23
219.734,52		1.793,97	+ 1,50 nad	219.734,52

c) poslovne prostore

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	7.669,41		0,15	
7.669,41	42.607,82	11,49	+ 0,35 nad	7.669,41
42.607,82	85.215,60	133,79	+ 0,55 nad	42.607,82
85.215,60	127.823,43	368,13	+ 0,75 nad	85.215,60
127.823,43	170.431,23	687,70	+ 1,00 nad	127.823,43
170.431,23		1.057,16	+ 1,25 nad	170.431,23

PRILOGA 5: Izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

VNEŠENI PODATKI – STANOVANJE

Naslov: LUCIJA

Površina: 71,80 m²

Zazidano: Da

OBDOBJE JANUAR – DECEMBER 2009

Točke

Opremljenost (6. čl.): 251

Namembnost (7. čl.): 40

Izkoriščenost (11. čl.): 100

Ugodnost (12. čl.): 0

Degradacija (10. čl.): -25

SKUPAJ: 366

Mesečni znesek

Vrednost točke: 0,000328 EUR/m²

Mesečni znesek: 8,62 EUR

Znesek za celotno obdobje

$8,62 * 12 = 103,44$ EUR

Merila za določitev točk za zemljišče

Območje: 1 - I. Območje

Namen: b - stanovanjske stavbe

Izkoriščenost (FIZ): 2 - od 70-200 (0,4)

Ugodnost lok.: A - obalni pas Pirana, Bernardina, Portoroža in Lucije – območje I

Opremljenost: 1. d - sodobno urejene prometnice z robniki
2. a - urejena javna razsvetljava v kabelski izvedbi

Degradacija: 2. 1 - turistični, gostinski objekti, študentski domovi – do 100m

Opremljenost: 3. a - posebej urejena parkirišča in parkirne hiše
4. b - urejene zelenice z nasadi in grmičevjem
5. a - urejeni športno rekreacijski objekti v neposredni bližini
6. a - mestni potniški promet
7. a - ločen sistem fekalne kanalizacije
8. a - ločen sistem meteorne kanalizacije
9. 0 - vodovod
10. a - hidrantna mreža – v območju naselij
11. a - elektroenergetsko omrežje v kabelski izvedbi
12. a - telefonsko omrežje v kabelski izvedbi
13. b - kabelsko omrežje v prostozračni izvedbi
15. b - plinovod dimenzioniran za kuhanje in ogrevanje

VNEŠENI PODATKI – HIŠA

Naslov: PIRAN

Površina: 224,2 m²

Zazidano: Da

OBDOBJE JANUAR – DECEMBER 2009

Točke

Opremljenost (6. čl.): 165

Namembnost (7. čl.): 30

Izkoriščenost (11. čl.): 100

Ugodnost (12. čl.): 0

Degradacija (10. čl.): -40

SKUPAJ: 255

Mesečni znesek

Vrednost točke: 0,000328 EUR/m²

Mesečni znesek: 18,75 EUR

Znesek za celotno obdobje

18,75 * 12 = 225,00 EUR

Merila za določitev točk za zemljišče

Območje: 3 - III. Območje

Namen: b - stanovanjske stavbe

Izkoriščenost (FIZ): 1 - do 70 (0,2)

Ugodnost lok.: C - priob. pas Pirana, Bernardina, Portoroža in Lucije – območje III

Opremljenost: 1. c - asfaltirana utrditev cestišča z vsaj enim hodnikom
2. a - urejena javna razsvetljava v kabelski izvedbi

Degradacija: 2. 1 - turistični, gostinski objekti, študentski domovi – do 100m
3. 2 - območje letališča, deponija odpadkov – od 100 do 300m

Opremljenost: 6. a - mestni potniški promet
7. a - ločen sistem fekalne kanalizacije
8. a - ločen sistem meteorne kanalizacije
9. 0 - vodovod
10. a - hidrantna mreža – v območju naselij
11. b - elektroenergetsko omrežje v prostozračni izvedbi
12. b - telefonsko omrežje v prostozračni izvedbi
13. b - kabelsko omrežje v prostozračni izvedbi

VNEŠENI PODATKI – PROSTOR ZA POČITEK IN REKREACIJO

Naslov: LUCIJA

Površina: 55,95 m²

Zazidano: Da

OBDOBJE JANUAR – DECEMBER 2009

Točke

Opremljenost (6. čl.): 224

Namembnost (7. čl.): 30

Izkoriščenost (11. čl.): 50

Ugodnost (12. čl.): 0

Koriščenje (9. čl.): 450

Degradacija (10. čl.): -40

SKUPAJ: 714

Mesečni znesek

Vrednost točke: 0,000328 EUR/m²

Mesečni znesek: 13,10 EUR

Znesek za celotno obdobje

13,10 * 12 = 157,20 EUR

Merila za določitev točk za zemljišče

Območje: 3 - III. Območje

Namen: b - stanovanjske stavbe

Izkoriščenost (FIZ): 2 - od 70-200 (0,4)

Ugodnost lok.: C - priob. pas Pirana, Bernardina, Portoroža in Lucije – območje III

Koriščenje: 1 - nekoriščenje objekta

Opremljenost: 1. c - asfaltirana utrditev cestišča z vsaj enim hodnikom

Degradacija: 1. 7 - cestna infrastruktura – glavna cesta II.reda do 70m

Opremljenost: 2. a - urejena javna razsvetljava v kabelski izvedbi

Degradacija: 2. 1 - turistični, gostinski objekti, študentski domovi – do 100m

Opremljenost: 3. a - posebej urejena parkirišča in parkirne hiše

4. b - urejene zelenice z nasadi in grmičevjem

5. a - urejeni športno rekreacijski objekti v neposredni bližini

6. a - mestni potniški promet

7. a - ločen sistem fekalne kanalizacije

9. 0 - vodovod

10. a - hidrantna mreža – v območju naselij

11. a - elektroenergetsko omrežje v kabelski izvedbi

12. a - telefonsko omrežje v kabelski izvedbi

13. b - kabelsko omrežje v prostozračni izvedbi

15. b - plinovod dimenzioniran za kuhanje in ogrevanje

PRILOGA 6: Terminološki slovar slovenskih prevodov angleških izrazov.

ANGLEŠKI IZRAZ	SLOVENSKI PREVOD
Annual wealth tax	Letni davek na premoženje
Appraisal value	Ocenjena vrednost
Assessment value	Ovrednotena vrednost – davčna osnova
Asset rich, cash poor	Oseba z veliko premoženja in likvidnostnimi težavami
Corporate income tax	Davek od dobička družb
County cadastral offices	Okrajne katastrske izpostave
Effective rate of property tax	Dejanska stopnja obdavčitve premoženja
Efficiency exemption	Oprostitev na podlagi neučinkovitosti davka
Estate, inheritance and gift taxes	Davki na zapuščine, dediščine in darila
Houseboat	Barka s kabino za letovanje
Immovable property	Nepremičnine
Local offices of National tax board	Lokalne izpostave državnega odbora za davke
Lump-sum tax	Pavšalni davek
National land board	Državni odbor za zemljišča
National tax board	Državni odbor za davke
Non-reproducible capital	Nereprodukcijski kapital
OECD Revenue Statistics	Statistika prihodkov iz držav članic OECD-ja
Once-and-for-all	Načelo enkrat za vselej
Other non-reccurent taxes on property	Drugi neperiodični premoženjski davki
Personal income tax	Davek na dohodek fizičnih oseb
Real estate assessment authotity	Urad za cenitev nepremičnin
Real property tax	Davek na nepremičnine
Reccurent taxes on immovable property	Periodični davki na nepremičnine
Reccurent taxes on net wealth	Periodični davki na čisto premoženje
Reproducible capital	Reprodukcijski kapital
State land service	Državna geodetska uprava
Taxes on financial and capital transactions	Davki na finančne in kapitalske transakcije
Urban decay	Razpad mestnih predelov
Urban sprawl	Širjenje mestnega področja
Wealth transfer tax	Davek na prenos premoženja

Vir: Šega (1997); Rupnik (1997).

PRILOGA 7: Terminološki slovar slovenskih prevodov francoskih izrazov.

FRANCOSKI IZRAZ	SLOVENSKI PREVOD
Taxe d'habitation	Davek na stanovanja
Taxe fonciere	Zemljiški davek
Taxe fonciere sur les proprietetes baties	Zemljiški davek na zazidana zemljišča
Taxe fonciere sur les proprietetes non baties	Zemljiški davek na nezazidana zemljišča
Taxe professionnelle	Obrtni davek

Vir: Rupnik (1997).