



Povzetek projekta Po kreativni poti do znanja 2017 – 2020, 2. odpiranje, za namen objave in predstavitve na spletni strani sklada

1. Polni naslov projekta: Primerjalna analiza obdavčitve nepremičnin s predlogi ureditve davka na nepremičnine v Sloveniji

- V katero področje na prvi klasifikacijski ravni KLASIUS-P-16 se uvršča projekt glede na vsebinsko zasnovo (neustrezno področje izbrišite):

04 - Poslovne in upravne vede, pravo

2. V sodelovanju z: (navede se univerza oz. samostojni visokošolski zavod, ki je prijavil projekt in članica, ki je nosilka projekta ter partner/ja – podjetje/ji oz. organizacija, ki je/sta bilo/i vključeno/i v projekt)

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za upravo

Deloitte svetovanje d.o.o.

3. Besedilo:

- Opredelite problem, ki se je razreševal tekom izvajanja projekta

Strokovno in interesno neuskkljena in politično občutljiva tema kot je obdavčitev nepremičnin je zanimiva z vidika mednarodne primerljivosti obdavčitve. Glede na dejstvo, da so trenutne pravne podlage za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek od premoženja in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest razveljavljene in zgolj v uporabi brez možnosti poseganja v spremembe zakonskih podlag, se uvedbi novega davka ne bo dalo izogniti. Novi davek oz. zakon pa bo moral poenotiti obdavčitev na celotnem ozemlju države, odpraviti nepotrebno diskriminacijo med zavezanci, zagotoviti določanje davčne osnove na ekonomskih temeljih ter sorazmerno obravnavati poslovne in neposlovne nepremičnine. Slovenija uvaja nov davek, ki se vsebinsko in metodološko razlikuje od trenutno vpeljane obdavčitve. Vsebinsko zanimiva je strokovna analiza z vidika davčnega sistema predvsem, kako bo vpeljana obdavčitev vplivala na konkurenčni položaj Slovenije, ali je sistem obdavčitve primerljiv z nivojem obdavčitve nepremičnin v izbranih evropskih državah, kakšen delež v zbranih prihodkih držav predstavlja obdavčitev nepremičnega premoženja. Kaj bo obdavčitev pomenila na nivoju posameznikov oziroma posameznih tipov davkoplačevalcev, bi se nivo obdavčitve povečal ali bi ostal nespremenjen.

- Opišite potek reševanja problema oz. kratek povzetek projekta

Analiza davka na nepremičnine je potekala v treh fazah. V prvi fazi je bil narejen pregled in analiza dosedanje ureditve v Sloveniji (nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), davka od premoženja in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest). V drugi fazi so bili analizirani primeri obdavčitve nepremičnin izbranih držav EU (Avstrija, Belgija, Bolgarija, Češka, Danska, Estonija, Finska, Francija, Hrvaška, Italija, Latvija, Luksemburg, Madžarska, Nemčija, Nizozemska, Poljska, Slovaška in Švedska) po naslednjih kriterijih: predmet obdavčitve, davčni zavezanec, davčna

osnova, davčna stopnja, oprostitve in olajšave ter postopek odmere. Na podlagi primerjalne analize je bil v tretji fazi pripravljen predlog ureditve davka na nepremičnine v Sloveniji. Predlog gre v smeri, da se NUSZ, davek na premoženje ter pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest združi v en davek. Na ta način bi bil sistem bolj pregleden in enostaven, poleg tega pa bi bilo za delovanje potrebno manj birokracije ter stroškov. Prav tako bi se do določene mere zvišali prihodki v blagajne občin, vendar ne zaradi višje ravno obdavčitve, pač pa zaradi izpopolnitve evidenc ter pravične obdavčitve vseh obstoječih nepremičnin, in pa širitve davčne osnove ter predmeta obdavčitve. Glavne spremembe predloga se nanašajo na davčno osnovo, davčne stopnje ter oprostitve in olajšave.

- Navedite in opišite rezultate projekta ter njihov doprinos k družbeni koristnosti

Rezultat projekta je pregled obstoječega stanja ureditve obdavčitve nepremičnin v Republiki Sloveniji, analiza ureditve obdavčitve nepremičnin v izbranih državah EU ter predlog nove ureditve za Slovenijo. Predlog novega davka na nepremičnine prinaša poenostavljen davek (1 davek namesto treh); preglednost, pravno varnost, prilagajanje razmeram na trgu, pravičnost ter centraliziranost. Obdavčene so vse vrste nepremičnin, davčni zavezanec pa je lastnik nepremičnine. Predvidena davčna osnova je ocena tržne vrednosti, množena s koeficientom, ki odraža tržne razmere. Da bi tržna vrednost odražala prave tržne razmere, gre predlog v smeri uvedbe »tržnega koeficienta«, ki bi se usklajeval letno glede na nihanja cen nepremičnin na trgu na državni ravni. Predlaga se uvedba organa na centralni ravni, ki bo pristojen za določitev vrednosti koeficienta za vse nepremičnine na letni ravni in bo letno javno objavljala dobljene rezultate. Na ta način bo davčna osnova dostopna vsakokratnemu iskalcu in poenostavljena tako, da bi si lahko leta na podlagi pridobljenih podatkov sam izračunal višino dajatve, ki jo dolguje v proračun.

Predlaga se celoten popis nepremičnin oz. poenotenje uradnih evidenc, v katerih naj bo določena ocenjena tržna vrednost nepremičnine na presečni dan. Z zajetjem vseh vrst nepremičnin, tudi tistih, ki jih trenutno ni v evidencah, bi širili davčno osnovo in tako hkrati ob istih davčnih stopnjah povečali prilive v proračun iz obstoječih treh dajatev. Raven obdavčitve za posameznika bi ostala primerljiva z obdavčitvijo danes. V prihodnosti bi se morebitne spremembe na nepremičnini tekom leta, za katere bi bil davek odmerjen, upoštevale pri odmeri šele v naslednjem odmernem obdobju.

Davčne stopnje bi določila država, občine pa bi jih lahko spreminjale za določen odstotek. Točne davčne stopnje za prihodnje leto bi morale občine objaviti do 31.12.

Oprostitve na nepremičnine:

- ki so vezane na podlage mednarodnih pogodb (ostaja enako kot do sedaj),
- na katerih se izvaja sakralna dejavnost (v primerjavi s prej torej brez škofijskih in stanovanjskih prostorov, verskih šol itd.),
- ki so v lasti občin (ostaja enako kot do sedaj),
- ki imajo status javnega dobra (ostaja enako kot do sedaj),
- ki imajo status javnih cest in železnic (ostaja enako kot do sedaj),
- ki imajo status kulturnega spomenika (ostaja enako kot do sedaj),
- z namembnostjo skrbi za starejše oziroma izključno za oskrbo posameznikov s težjimi duševnimi ali fizičnimi boleznimi.

Izvzete so naslednje oprostitve nepremičnin v primerjavi s sedanjo ureditvijo:

- osebam, ki plačujejo dohodnino od katastrskega dohodka,
- osebam, ki opravljajo kmetijsko dejavnost,

- invalidnim osebam.

Oprostitve za fizične osebe:

- lastnikom nepremičnin s statusom socialno ogroženega (ostaja enako kot do sedaj),
- novim lastnikom nepremičnin za obdobje enega leta (zaradi časovnih razponov pridobitve gradbenega dovoljenja).

Oprostitve za pravne osebe:

- novim lastnikom nepremičnin za obdobje dveh let (zaradi časovnih razponov pridobitve gradbenega dovoljenja),
- povečani vrednosti nepremičnin, ki se jim zaradi popravila ali obnove ta poveča za več kot 50 % nabavne cene (spodbujanje investicij).

Podrobneje gl. brošuro, ki je rezultat projekta in poročilo projekta »Primerjalna analiza obdavčitve nepremičnin s predlogi ureditve davka na nepremičnine v Sloveniji«.

Predlog ureditve davka na nepremičnine, ki je optimalna za slovenski prostor, je v splošno družbeno korist, saj so davki temeljni vir proračunskih sredstev, namenjenih za zagotavljanje javnih potreb. Rezultati projekta izkazujejo družbeno korist s tem, da se lahko državljani na podlagi pilotne raziskave seznanijo s trenutnim stanjem obdavčenja in možno prihodnjo obdavčitvijo. Analiza drugih držav EU, aplicirano na slovenski prostor, s predlogom nove ureditve, je koristen vir tudi resornemu ministrstvu pri urejanju področja za naprej.

4. Priloge:

- Slikovno gradivo: Priložite vsaj dve sliki npr. sliko končnega produkta, sliko študentov pri delu na projektu, sliko s sestankov ipd. Pri pošiljanju slik bodite pozorni, v kolikor gre za končni produkt, da bo zadoščeno zahtevam glede informiranja in obveščanja (ustrezni logotipi itd.).



Primerjalna analiza obdavčitve nepremičnin s predlogi ureditve davka na nepremičnine v Sloveniji

PKP - PO KREATIVNI POTI DO ZNANJA

ZAKAJ NOV PREDLOG?

Obstoječa ureditev je:

- **Nepoenotena:** podatki v evidencah so nepopolni in med organi niso povezani
- **Nepregledna, nejasna:** nemogoč izračun višine davka brez pomoči FURS

Nepremičnine so danes obremenjene s tremi dajatvami:

- nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč – NUSZ
- davek od premoženja
- pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest

Tabela 1: Prihodki proračunov občin iz naslova davkov na nepremično premoženje v obdobju 2017

Realizacija prihodkov iz naslova obdavčitve nepremičnin	2017	
	Znesek (EUR)	Struktura
NUSZ – skupaj	215.925.814	96,5%
Davek od premoženja	5.903.023	2,6%
Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest	1.957.746	0,9%
Skupaj vsi prihodki	223.786.583	100,0%

NUSZ

NUSZ se plačuje v vseh mestnih naseljih in drugih območjih, ki so določeni za stanovanjsko gradnjo ali katerokoli drugo kompleksno gradnjo. Plačuje se za vsa območja, za katera je bil sprejet prostorski izvedbeni načrt, in za vsa druga območja, ki so povezana z vodovodnim in električnim omrežjem. Pomembno je vedeti, da zemljišče, za katerega je potrebno plačati NUSZ, določi vsaka občina sama.

Občinam NUSZ predstavlja približno 96 % prihodka od skupno prej omenjenih dajatev.

ZAVEZANCI ZA PLAČILO

Zavezanci za plačilo NUSZ so vsi neposredni uporabniki zemljišča oz. stavbe ali njenega dela (imetnik pravice razpolaganja oz. sam lastnik, najemjemalec stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

STOPNJA IN POSTOPEK ODMERE

Višina NUSZ se izračuna tako, da se za vsak posamezen primer v skladu z Odlokom o NUSZ določi število točk in površino za odmero, zneski pa se pomnožijo z ustrezno višino vrednosti točke, določeno s sklepom občinskega sveta. Občine torej višino dajatve določajo na podlagi metode točkovanja in določanja vrednosti točke. Dajatev se odmerja enkrat na leto na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so zbrani v evidencah posameznih občin.

OPROSTITIVE

- diplomatska predstavništva
- mednarodne in meddržavne organizacije
- verske skupnosti
- nizki prihodki zavezanca
- v primeru plačila stroškov urejanja stavbnega zemljišča (za obdobje petih let)

DAVEK OD PREMOŽENJA

Davčni zavezanec

- lastniki nepremičnine

Davčna osnova

- vrednost nepremičnine po merilih, ki jih je postavil republiški upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve

Oprostitve in olajšave

Oprostitve davka na premoženje so deležni lastniki:

- kmetijskih gospodarskih poslopij
- poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje poslovne dejavnosti
- stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva, ki so ali sami ali pa so njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva
- stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati
- stavb, ki so razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik
- možnost začasne oprostitve pod posebnimi pogoji

PRISTOJBINA ZA VZDRŽEVANJE GOZDNIH CEST

Namenjena za vzdrževanje in gradnjo gozdnih cest po letnem programu Zavoda za gozdove Slovenije. Pristojbina bremeni vse lastnike gozdov, ki imajo dostop do gozdnih cest. Osnovo za to dajatev predstavlja katastrski dohodek.



NOVI DAVEK NA NEPREMIČNINE

Kaj prinaša?

- POENOSTAVITEV; en davek namesto treh
- ENOSTAVNOST, PREGLEDNOST, PRAVNO VARNOST
- PRILAGAJANJE RAZMERAM NA TRGU
- PRAVIČNOST
- CENTRALIZIRANOST



KAJ JE NOVEGA?

Predmet obdavčitve

Vse vrste nepremičnin.

Davčni zavezanec

Lastnik nepremičnine; vse fizične in pravne osebe, ki so lastniki nepremičnin.

Razlika: namesto uporabnika bi bil davčni zavezanec lastnik. Dodatnih stroškov za uporabnika to ne bi predstavljalo, saj najemnik že sedaj plačuje davek, ki je všteti v najemnino, bi pa sprememba prinesla poenostavitev in manj birokracije, saj je v povprečju sprememb lastništva veliko manj kot sprememb uporabnikov.

Davčna osnova

Predvidena davčna osnova je ocena tržne vrednosti, množena s koeficientom, ki odraža tržne razmere.

Davčna osnova = ocenjena vrednost nepremičnine × koeficient tržnih razmer

Prednosti nove ureditve:

- **TRŽNA VREDNOST**, ki zagotavlja:
 - progresivni učinek obdavčitve
 - spoštovanje načela enakosti, pravičnosti, porazdelitve bremena po ekonomski moči ter
 - najbolj neposredno odraža koristi, ki jih neka nepremičnina ima
- **TRŽNI KOEFICIENT**, ki bo odražal prave tržne razmere in se usklajeval letno glede na nihanja cen nepremičnin na trgu
- **ORGAN NA CENTRALNI RAVNI**, pristojen za določitev vrednosti koeficienta za vse nepremičnine na letni ravni

→ JAVNA OBJAVA VSEH PODATKOV GLEDE DAVČNE OSNOVE,

na podlagi katerih bo vsak davčni zavezanec lahko sam izračunal višino dajatve, ki jo dolguje v proračun → pravna varnost zavezancev

→ SIRTIV DAVČNE OSNOVE IN POVEČANJE ZBRANIH SREDSTEV

iz proračuna na podlagi popolnega popisa vseh nepremičnin, tudi tistih, ki so danes izpuščene. Raven obdavčitve za posameznika pa bi ostala primerljiva z obdavčitvijo danes

→ USTREZNE SANKCIJE ZA ZAVEZANCE

ob neprijavi bodočih sprememb na nepremičninah pristojnim organom → evidence naj odražajo resnično dejansko stanje

Davčna stopnja

Davčne stopnje bi določila država, občine pa bi jih lahko spreminjale za določen odstotek. Točne davčne stopnje za prihodnje leto bi morale občine objaviti do 31.12. To zagotovi pravno varnost in omogoča, da si posameznik lahko sam izračuna, koliko davka na nepremičnine mora plačati v naslednjem letu.

Cilj davka je zbrati približno enako sredstev kot do sedaj z NUSZ.

S povečanjem davčne osnove zajamemo večji obseg nepremičnin (izvzem nekaterih oprostitev in izpopolnitev evidenc) in zberemo več sredstev, kar pomeni, da si lahko mogoče privoščimo celo nižje stopnje.

Oprostitve

Glavno izhodišče določanja oprostitev je skladnost z Ustavo RS s poudarkom na 14. členu (Načelo enakosti pred zakonom). Predpogoj specifikacij oprostitev so urejene povezujoče evidence in korektno dodeljevanje potrebnih statusov. Število oprostitev je manjše, kar v blagajno prinese več denarja.

Oprostitve na nepremičnine:

- ki so vezane na podlage mednarodnih pogodb (ostaja enako kot do sedaj)
- na katerih se izvaja sakralna dejavnost (v primerjavi s prej torej brez škofijskih in stanovanjskih prostorov, verskih šol itd.)
- ki so v lasti občin (ostaja enako kot do sedaj)
- ki imajo status javnega dobra (ostaja enako kot do sedaj)
- ki imajo status javnih cest in železnic (ostaja enako kot do sedaj)
- ki imajo status kulturnega spomenika (ostaja enako kot do sedaj)
- z namembnostjo skrbi za starejše oziroma izključno za oskrbo posameznikov s težjimi duševnimi ali fizičnimi boleznimi

Izžete so naslednje oprostitve nepremičnin v primerjavi s sedanjo ureditvijo:

- osebam, ki plačujejo dohodnino od katastrskega dohodka
- osebam, ki opravljajo kmetijsko dejavnost
- invalidnim osebam

Oprostitve za fizične osebe:

- lastnikom nepremičnin s statusom socialno ogroženega (ostaja enako kot do sedaj)
- novim lastnikom nepremičnin za obdobje enega leta (zaradi časovnih razponov pridobitve gradbenega dovoljenja)

Oprostitve za pravne osebe:

- novim lastnikom nepremičnin za obdobje dveh let (zaradi časovnih razponov pridobitve gradbenega dovoljenja)
- povečani vrednosti nepremičnin, ki se jim zaradi popravila ali obnove ta poveča za več kot 50 % nabavne cene (spodbujanje investicij)



AVTORJI

Študentje:

- Benjamin Begič
- Žan Đogič
- Jaka Fortunat
- Ana Hostar
- Adelina Jauk
- Nina Novak
- Neža Sluga

Delovni mentor:

- Andreja Škofič Klanjšček

Pedagoški mentorici:

- doc. dr. Tatjana Jovanović, somentorica
- doc. dr. Tina Sever, vodja projekta

Več informacij o predlogu davka na nepremičnine v poročilu Primerjalne analize obdavčitve nepremičnin s predlogi ureditve davka na nepremičnine v Sloveniji.

Projekt sofinancirata Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega socialnega sklada.