



Ljubljana, 5.10.2026

MINISTRSTVO ZA FINANCE
Župančičeva ulica 3
1000 Ljubljana

gp.mf@gov.si

**Zadeva: Pobuda za nujno odpravo sistemske vrzeli pri gotovinskih nakupih
nepremičnin med fizičnimi osebami**

Spoštovani!

Na Združenju družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami ponovno opozarjamo na resno sistemsko pomanjkljivost veljavne ureditve preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma pri prometu z nepremičninami. Na tveganja, povezana z nepremičninskimi transakcijami, ki potekajo mimo reguliranih udeležencev nepremičninskega trga, smo pristojne državne organe opozarjali že v preteklosti, vendar ustreznih sistemskih rešitev doslej nismo zaznali.

Maja letos smo se zaradi konkretnih informacij, ki smo jih prejeli od članice, obrnili na Urad Republike Slovenije za preprečevanje pranja denarja. Opozorjeni smo bili na nakupe nepremičnin večjih vrednosti s strani fizičnih oseb, pri katerih naj bi obstajalo izrazito nesorazmerje med njihovimi uradno izkazanimi prihodki oziroma premoženjskim položajem in vrednostjo kupljenih nepremičnin, pri čemer naj bi se kupnine med fizičnimi osebami poravnale tudi v gotovini.

Urad je v odgovoru št. 46011-39/2026-2 z dne 17. 7. 2026 potrdil, da je lahko gotovinski nakup nepremičnine večje vrednosti s strani fizične osebe, ki nima izkazanih zakonitih virov dohodka, indikator za sum pranja denarja ali financiranja terorizma. Urad je obenem pojasnil, da mora zavezanec v primeru povečanega tveganja izvesti ukrepe poglobljenega pregleda stranke, ki vključujejo tudi pridobitev podatkov o izvoru premoženja in sredstev. Še pomembnejše pa je pojasnilo Urada, da omejitev gotovinskega poslovanja iz 74. člena ZPPDFT-2, po kateri velja za osebe, ki opravljajo dejavnost prodaje blaga ali storitev, omejitev gotovinskih plačil nad 5.000 EUR, za nakup oziroma prodajo nepremičnine neposredno med fizičnimi osebami ne velja.

Po naši oceni gre za resno sistemsko vrzel, ki je v nasprotju z osnovnim namenom sistema preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma.

Posebej problematična je izrazita razlika med položajem nepremičninskih družb in položajem strank, ki nepremičninski posel izvedejo brez njihovega sodelovanja. Nepremičninske družbe so zavezanci po ZPPDFT-2. Dolžne so izvajati pregled strank, ugotavljati in preverjati njihovo identiteto, ocenjevati tveganje, spremljati poslovanje,

izvajati poglobljeni pregled v primerih povečanega tveganja ter sporočati sumljive transakcije Uradu. V primerih povečanega tveganja morajo pridobivati tudi podatke o izvoru premoženja in sredstev. Izvajanje teh obveznosti je predmet inšpekcijskega nadzora Tržnega inšpektorata Republike Slovenije in nadzornih pristojnosti Urada.

Če isti kupec in prodajalec isti nepremičninski posel skleneta neposredno, je položaj bistveno drugačen. Zgolj zaradi tega, ker se odločita, da nepremičninske družbe v posel ne bosta vključila, iz transakcije odpade eden od profesionalnih zavezancev, katerega zakonska naloga je prav prepoznavanje tveganj pranja denarja in financiranja terorizma.

Drži, da so pri posameznih nepremičninskih poslih lahko vključeni tudi notarji in odvetniki, za katere prav tako veljajo obveznosti po ZPPDFT-2. Vendar je sistem njihovega primarnega nadzora drugačen, saj ga izvajata stanovsko organizirani Odvetniška zbornica Slovenije in Notarska zbornica Slovenije. Po izkušnjah naših članov je neposrednost in intenzivnost nadzora, ki so ga na področju izvajanja zakonskih obveznosti deležne nepremičninske družbe s strani Tržnega inšpektorata Republike Slovenije, bistveno večja.

Poleg tega vključitev notarja ali odvetnika po vsebini ni enaka vključitvi nepremičninske družbe. Nepremičninski posrednik praviloma sodeluje pri poslu že od njegove začetne faze, pozna stranki, okoliščine prodaje, potek pogajanj, dogovorjeno kupnino in način njenega plačila ter lahko neobičajne okoliščine zazna že med nastajanjem posla. Prav zaradi tega je po naši oceni nepremičninska družba pomemben element preventivnega sistema preprečevanja pranja denarja na nepremičninskem trgu.

Zato menimo, da so nepremičninski posli, pri katerih sodeluje regulirana nepremičninska družba, z vidika preglednosti, sledljivosti in preprečevanja pranja denarja praviloma bistveno varnejši od poslov, ki se v celoti sklepajo neposredno med fizičnimi osebami.

Paradoksalno pa država tega dejstva pri oblikovanju politik na področju nepremičninskega trga praktično ne upošteva. Ne zaznavamo ukrepov, s katerimi bi država spodbujala večjo uporabo reguliranih nepremičninskih posrednikov oziroma potrošnike sistematično seznanjala z dodatno stopnjo pravne varnosti in nadzora, ki jo njihova vključitev pomeni.

Nasprotno, sistem trenutno omogoča, da je mogoče pri enem in istem ekonomskem poslu z izločitvijo nepremičninske družbe izključiti pomembnega zavezanca iz sistema preprečevanja pranja denarja, hkrati pa pri neposrednem poslu med fizičnimi osebami za gotovinsko plačilo kupnine ne velja niti omejitev iz 74. člena ZPPDFT-2.

To je še posebej težko razumljivo v primerih, ki vsebujejo izrazite indikatorje tveganja: visoka vrednost nepremičnine, gotovinsko plačilo, očitno nesorazmerje med vrednostjo nakupa in premoženjskim oziroma dohodkovnim profilom kupca ter nepojasnen izvor sredstev.

Sistem, v katerem je nadzor najstrožji prav pri tistih udeležencih trga, ki so regulirani, usposobljeni in zakonsko zavezani k zaznavanju sumljivih transakcij, bistveno manj učinkovit pa lahko postane že s tem, da se stranki odločita posel izvesti

brez njih, po našem prepričanju ne more predstavljati celovitega pristopa k preprečevanju pranja denarja.

Menimo, da bi moralo Ministrstvo za finance zato nemudoma preučiti ustrezne zakonodajne in druge ukrepe. Zlasti predlagamo, da ministrstvo preuči:

1. **razširitev omejitve gotovinskega poslovanja** tudi na plačilo kupnine oziroma drugega denarnega nadomestila pri pravnih poslih, katerih predmet je prenos lastninske pravice na nepremičnini, ne glede na to, ali stranke nastopajo v okviru opravljanja dejavnosti ali kot fizične osebe;
2. določitev obveznosti, da se **kupnine nad določenim pragom poravnava preko transakcijskega računa oziroma drugega reguliranega in sledljivega plačilnega kanala**;
3. vzpostavitev ustreznega mehanizma, ki bi pristojnim organom omogočal **učinkovitejše zaznavanje nepremičninskih transakcij**, pri katerih obstaja nesorazmerje med vrednostjo pridobljenega premoženja in znanimi oziroma prijavljenimi viri sredstev kupca;
4. **primerjavo dejanske intenzivnosti nadzora nad izvajanjem obveznosti iz ZPPDFT-2** pri različnih skupinah zavezancev, ki sodelujejo pri prometu z nepremičninami;
5. **ukrepe za boljše informiranje potrošnikov** o pomenu sodelovanja reguliranih nepremičninskih družb pri zagotavljanju pravne varnosti, preglednosti transakcij ter preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma.

Pri določitvi višine dopustnega gotovinskega plačila se nam zdi smiselno izhajati iz že veljavne meje 5.000 EUR iz 74. člena ZPPDFT-2. Težko je namreč najti prepričljiv stvarni razlog, zaradi katerega zakonodajalec zaradi preprečevanja pranja denarja omejuje gotovinska plačila pri opravljanju gospodarske dejavnosti, hkrati pa dopušča, da se med fizičnimi osebami brez primerljive splošne omejitve v gotovini poravnava kupnine za nepremičnine, ki lahko znašajo več deset ali več sto tisoč evrov.

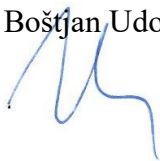
Posebej poudarjamo, da rešitve ne vidimo v dodatnem nalaganju obveznosti nepremičninskim družbam. Te so že danes podvržene obsežnim zakonskim obveznostim in nadzoru. **Težava je v transakcijah, ki potekajo mimo njih in pri katerih je mogoče doseči bistveno nižjo stopnjo preventivnega nadzora prav s tem, da se reguliranega nepremičninskega posrednika v posel ne vključi.**

Na navedeno problematiko smo pristojne organe že večkrat opozarjali. Zato menimo, da zgolj ponovno pojasnjevanje veljavne zakonske ureditve ne more predstavljati ustreznega odziva. Od naslovnega ministrstva zato pričakujemo vsebinsko opredelitev do izpostavljenega systemskega tveganja in pojasnilo, **ali namerava ministrstvo problematiko normativno urediti oziroma sprejeti druge ukrepe za zmanjšanje tveganj ter v kakšnem časovnem okviru namerava to storiti.**

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje je pri pripravi ustreznih rešitev pripravljeno aktivno sodelovati in ministrstvu predstaviti tudi konkretne izkušnje svojih članov s trga.

V pričakovanju vašega odziva vas lepo pozdravljamo.

Direktor ZPN
Boštjan Udovič



Branko Potočnik
Predsednik ZDNP

