

## DAVEK OD PREMOŽENJA

**Davek od premoženja** plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže, prostore za počitek in rekreacijo. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh od nakupa nepremičnine (ali od izdaje dovoljenja za uporabo) pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži.

**Osnova za davek od premoženja** je vrednost stavbe in prostora. Finančna uprava zavezancu enkrat letno izda odločbo s plačilnim nalogom.

Davek od premoženja je prihodek občine, kjer nepremičnina leži.

Če stanovanjska površina stavbe (v kateri ima zavezanec ali njegov ožji družinski člani stalno prebivališče) meri manj kot 160 m<sup>2</sup>, se davek ne odmeri. Prav tako so tega davka začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in sicer za dobo 10 let. Za oprostitev, mora zavezanec na finančno upravo do 31. januarja poslati vlogo, ki jo napiše sam, saj obrazec ni predviden.

Davčna osnova se zniža pod pogojem, da je lastnik ali njegovi ožji družinski člani (*zakonec, otroci ali posvojenci lastnika*) oziroma uživalec 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.

Če gre za *solastniške stavbe*, se vrednost stanovanjske površine deli v razmerju s solastniškimi deleži.

Davek od premoženja na posest stavb **se ne plačuje**:

- Od kmetijskih 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

Kakšne so **stopnje davka od premoženja**:

a) stavbe

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	8.766,63		0,10	
8.766,63	48.703,48	8,77	+ 0,20 nad	8.766,63
48.703,48	97.406,94	88,64	+ 0,30 nad	48.703,48
97.406,94	146.110,44	234,75	+ 0,45 nad	97.406,94
146.110,44	194.813,91	453,92	+ 0,65 nad	146.110,44
194.813,91	251.170,77	770,49	+ 0,85 nad	194.813,91
251.170,77		1.249,53	+ 1,00 nad	251.170,77

## b) prostore za počitek in rekreacijo

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	8.766,63		0,20	
8.766,63	48.703,48	17,53	+ 0,40 nad	8.766,63
48.703,48	97.406,94	177,28	+ 0,60 nad	48.703,48
97.406,94	146.110,44	469,50	+ 0,80 nad	97.406,94
146.110,44	194.813,91	859,13	+ 1,00 nad	146.110,44
194.813,91	251.170,77	1.346,16	+ 1,25 nad	194.813,91
251.170,77		2.050,62	+ 1,50 nad	251.170,77

## c) poslovne prostore

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	8.766,63		0,15	
8.766,63	48.703,48	13,15	+ 0,35 nad	8.766,63
48.703,48	97.406,94	152,93	+ 0,55 nad	48.703,48
97.406,94	146.110,44	420,80	+ 0,75 nad	97.406,94
146.110,44	194.813,91	786,07	+ 1,00 nad	146.110,44
194.813,91		1.273,11	+ 1,25 nad	194.813,91

Davek se plačuje po odmerni odločbi. Zavezanec vloži napoved v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži. Zavezanec je prav tako dolžan v 15 dneh od dneva spremembe napovedati vse spremembe, ki vplivajo na višino davčne obveznosti. Davek se odmerja letno vnaprej in se plačuje v trimesečnih obrokih, razen kadar davčna obveznost znese manj kot 200 € (tedaj je davek plačljiv polletno). Zavezanci, katerim davek za tekoče leto še ni bil odmerjen, plačujejo akontacije davka za tekoče leto na podlagi odločbe iz preteklega leta.

**Nastanek davčne obveznosti** je 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.

**Sprememba ali prenehanje davčne obveznosti** se pri odmeri davka upošteva od prvega dne naslednjega meseca po preteku meseca, v katerem je obveznost nastala oziroma prenehala ali je prišlo do spremembe.

**Razlika med nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) in davkom od premoženja:** Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je obvezna dajatev, ki jo ureja zakon o stavbnih zemljiščih in se pri postopanju davčnega organa šteje za davek. NUSZ mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik,

najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). NUSZ določi zavezancu občinski upravni organ, pristojen za družbene prihodke, odločbo pa mu izda davčni organ, kjer nepremičnina leži.

Davek od premoženja plačujejo – fizične osebe, ki posedujejo: stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ali prostore za počitek oziroma rekreacijo. Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

V primeru, da **ne oddate napovedi oziroma samoprijave** kljub pozivu vas bo davčni organ oglobil z zakonsko predvideno globo, ter po uradni dolžnosti vodil davčni postopek, ugotovil dejansko stanje in vam o ugotovljenem izdal odmerno odločbo.

**Kdo je zavezanec za davek od premoženja, če je lastnik poslovnega prostora fizična oseba, najemnik pa s.p. ali pravna oseba?**

Zakon o davkih občanov določa, da je zavezanec za davek od premoženja na posest stavb ali prostora za počitek oziroma rekreacijo lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem. V tem primeru je torej zavezanec za davek fizična oseba, ki je lastnik poslovnega prostora.

**Pravna podlaga**

- [Zakon o davkih občanov \(ZDO\) ZDO-NPB-davek od premoženja](#)
- [Zakon o davčnem postopku \(ZDavP-2\) ZDavP-2-NPB-davek od premoženja](#)
- [Zakon o finančni upravi \(ZFU\)](#)

**Pravilniki**

- Pravilnik o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov za leto: [2021](#) [2020](#) [2019](#) [2018](#) [2017](#) [2016](#) [2015](#) [2014](#) [2013](#) [2012](#) [2011](#) [2010](#) [2009](#) [2008](#) [2007](#) [2006](#)
- [Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb](#)
- [Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja \(NPB\) Obrazec VS-1 Obrazec VP-1 Obrazec HS-1](#)
- [Odredba o obrazcih napovedi za odmero dohodnine za leto 1996, davka od dohodkov iz dejavnosti, davka od dobička iz kapitala, davka od dohodkov iz premoženja, davka od premoženja, davka na dediščine in darila ter davka na promet nepremičnin](#)

Vir: FURS

Pripravila: Mojca Umek, svetovalka SPOT Gorenjska



REPUBLIKA SLOVENIJA



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ



Regionalna zbornica Gorenjska