

5 nasvetov, da vas novi davek ne bo udaril po glavi

Sprejem celotnega svežnja nove nepremičninske davčne zakonodaje se napoveduje do sredine prihodnjega leta. Na terenu je še vedno kaos.

Stane Petavs

Vlada se zdaj trudi urediti zmedo na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ). Občine, ki so imele vrednost točke za NUSZ določeno v odlokih, jo bodo januarja spet lahko začele dvigovati (ali nižati).

Kdo bo odgovoren za enotno bazo podatkov?

Dober poznavalec nepremičnin in častni član Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija Franci Gerbec pravi, da je še vedno največ problemov in odprtih vprašanj glede števila in kakovosti podatkov o nepremičninah kot podlagi za množično vrednotenje. Država ne razpolaga z vsemi prostorskimi načrti občin v digitalni obliki, ki so potrebni za vrednotenje. Državni organi se ne uspejo dogovoriti niti med seboj, kdo je odgovoren za oblikovanje enotne centralne baze podatkov, kaj šele z občinami.

Najbolj škriplje pri podatkih o pozidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih. Ni še uzakonjen sistem določanja razvojnih stopenj nezazidanih stavbnih zemljišč, kar naj bi uredil novi zakon o urejanju prostora. Občine zato nimajo nedvoumne metodologije za določanje razvojne stopnje nezazidanih stavbnih zemljišč.

Popolni kaos z evidencami

Enako velik problem je določitev pripadajočih pozidanih stavbnih zemljišč k obstoječim objektom, zlasti tistim, zgrajenim pred letom 1967. Na tem področju je v praksi po Gerbčevih besedah popolni kaos, kar so občutili zlasti lastniki poslovnih nepremičnin pri odmeri NUSZ za leto 2016. Številne, zlasti mestne občine, so za hrbti lastnikov nepremičnin v svojih zbirkah podatkov enostavno spremenile praktično vsa pozidana stavbna zemljišča, torej gradbene parcele in funkcionalna zemljišča stavb, kot dodatno osnovo za obremenitev z NUSZ.

Večkratno povečanja NUSZ

Številna podjetja in podjetniki so zato za leto 2016 prejeli odločbe z večkratno povečano odmero NUSZ. Občine so pri tem večinoma popolnoma ignorirale odločbo 218.c in 218.č člena Zakona o graditvi objektov o obvezni prehodni javni razgrnitvi podatkov, ki so

osnova za odmero NUSZ in pravici zavezancev za dajanje pripomb in sicer preden občina te podatke pošlje Finančni upravi RS.

Kaj storiti?

1. Zahtevajte izpis podatkov iz občinskih zbirk

Zelo pomembno je, da vsi lastniki nepremičnin zahtevajo od občine izpis podatkov iz občinskih zbirk podatkov (po legi nepremičnine), ki so podlaga za odmero NUSZ, svetuje Franci Gerbec. Posebej skrbno naj zlasti poslovni zavezanci pregledajo podatke:

- o neto tlorisni površini – NTP (poslovni površini stavbe), ki je edina zakonita osnova za odmero NUSZ, ter površini gradbene parcele oziroma funkcionalnega zemljišča, ki ne sme biti dodatno prišteta izračunu NTP stavbe;
- namenu rabe posameznih poslovnih površin, saj so po odlokih občin različni nameni rabe poslovnih površin zelo različno obremenjeni, pri čemer občine nezakonito zamenjujejo namen rabe poslovnih prostorov s podatkom iz enotne klasifikacije dejavnosti zavezanca (SKD) po njegovi pretežni dejavnosti, kar je enako nezakonito.

Najbolj še vedno škriplje pri podatkih o pozidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih, opozarja Franci Gerbec.

0,75-odstotna davčna stopnja je bila leta 2013 predvidena za poslovne in industrijske stavbe ter zemljišča. Tokratni predlog vlade je, da se davčne stopnje določijo v razponu, natančne stopnje bi določile občine.



Foto: Depositphotos

Nepremičnine

Mnoga podjetja in podjetniki so za leto 2016 prejela odločbe z večkratno povečano odmero NUSZ.

O davčnih obremenitvah nepremičnin se bo razpravljalo tudi na 27. posvetu Poslovanje z nepremičninami, ki bo 10. in 11. novembra v Portorožu.

Več o posvetu



2. Skrbno preglejte podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih

Skrbno velja pregledati podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih, če v konkretnem primeru res izpolnjujejo vse z Zakonom o gradnji objektov (ZGO-1) predpisane pogoje. Še posebej, če je za gradnjo na posamezni parceli možno takoj pridobiti gradbeno dovoljenje (torej je sprejet izvedbeni prostorski akt) in če je zemljišče komunalno opremljeno.

3. Sami odgovarjate za pravilnost podatkov

Zavezanci morajo vedeti, da so po zakonu o evidentiranju nepremičnin sami dolžni skrbeti za pravilno sporočene in vpisane podatke tako v registru nepremičnin pri Geodetski upravi (GURS) kot v občinski zbirki podatkov, ki je podlaga za odmero NUSZ. V primeru neskladij med podatki GURS in občinskimi podatki za odmero NUSZ naj vložijo pisno zahtevo za spremembo podatkov v občinski zbirki, ob tem pa naj predhodno preverijo pravilnost podatkov pri GURS.

4. Poskrbite za pravico do pritožbe

Zavezanci naj tudi zahtevajo, da občina o njihovi zahtevi za spremembo (vpis) pravih podatkov odloči z upravno odločbo, proti kateri imajo pravico pritožbe v skladu z Zakonom o upravnem postopku. V številnih primerih bodo zavezanci naleteli na težave pri uveljavljanju teh zahtev, zato naj se obrnejo za pomoč na strokovnjake s področja urbanizma in geodezije.

5. Pozor na razpravo o modelih množičnega vrednotenja

Podjetja in podjetniki naj bodo v letu 2017 zelo pozorni na javno razpravo o modelih množičnega vrednotenja nepremičnin, ki jo bo organizirala država, pri čemer je nujna zelo aktivna udeležba zlasti zborničnih panožnih združenj. [gg](#)

Časovnica do davka na nepremičnine

Novo nepremičninsko davčno zakonodajo naj bi sprejeli prihodnje leto, začela bi veljati leta 2018 - za to leto bi sicer še obdržali star sistem plačevanja NUSZ. Leta 2019 bi po novem obdavčevali le nekatere vrste nepremičnin in šele leto po tem tudi vse preostale. Z novo ureditvijo bosta odpravljena NUSZ in davek na premoženje. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin naj bi poslanci sprejeli decembra letos, začel bi veljati januarja 2017. GURS naj bi prvi pripis posplošene tržne vrednosti po novem zakonu izpeljal februarja 2018.



SID -
PRVA KREDITNA
ZAVAROVALNICA d.d.
ZAVARUJEMO TERJATVE

VAS SKRBI, DA KUPEC NE BO PLAČAL?

Več informacij na:
+386 1 200 58 10 ali
www.sid-pkz.si

