

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Kavdik, U., 2014. Analiza posledic sprememb davka na nepremičnine na primeru dveh lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 77 str.

Datum arhiviranja: 02-06-2014

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Kavdik, U., 2014. Analiza posledic sprememb davka na nepremičnine na primeru dveh lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 77 pp.

Archiving Date: 02-06-2014

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER PROSTORSKA
INFORMATIKA

Kandidat:

UROŠ KAVDIK

**ANALIZA POSLEDIC SPREMEMB DAVKA NA
NEPREMIČNINE NA PRIMERU DVEH LOKALNIH
SKUPNOSTI V REPUBLIKI SLOVENIJI**

Diplomska naloga št.: 953/PI

**IMPACT OF CHANGES TO THE REAL ESTATE TAX
ANALYSED ON THE EXAMPLE OF TWO
MUNICIPALITIES OF THE REPUBLIC OF SLOVENIA**

Graduation thesis No.: 953/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednica komisije:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Član komisije:

doc. dr. Miran Kuhar

doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 30. 05. 2014

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisan **UROŠ KAVDIK** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »**Analiza posledic sprememb davka na nepremičnine na primeru dveh lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji**«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 2. 4. 2014

Uroš Kavdik

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	336.22:349.412.4(497.4)(043.2)
Avtor:	Uroš Kavdik
Mentorica:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Analiza posledic sprememb davka na nepremičnine na primeru dveh lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	77 str., 41 pregl., 16 sl., 2 graf.
Ključne besede:	davek na nepremičnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, analiza obeh dajatev, stanovanjske nepremičnine

Izvleček

Diplomska naloga proučuje posledice sprememb davka na nepremičnine na primeru dveh lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji. V ta namen je najprej izvedena analiza nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in davka na nepremičnine v Mestni občini Kranj in Občini Divača. Analizirani so tudi faktorji, ki vplivajo na izračun in velikost obeh dajatev. Na podlagi povezave evidenc teh dveh dajatev je analizirana razlika med njima, še predvsem, na katerih vrstah nepremičnin bodo z uvedbo Zakona o davku na nepremičnine (2013) nastale največje razlike v višini obravnavanih dajatev. Ugotovljeno je bilo, da bi bili v primeru uvedbe davka na nepremičnine (2013) lastniki stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih nepremičnin precej bolj obremenjeni kot v preteklosti. Izjema bi bile nepremičnine z industrijsko rabo, kjer bi večina lastnikov plačevala manj davka kot v preteklosti. Tudi obe obravnavani lokalni skupnosti bi bili zaradi plačila davka na nepremičnine v obdobju 2014-2016 v slabšem finančnem položaju kot v preteklosti, ko nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča nista plačevali. V tem obdobju bi morala plačati Mestna občina Kranj davek na nepremičnine v povprečju v višini 825.000,00 € letno oziroma Občina Divača 77.000,00 € letno.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	336.22:349.412.4(497.4)(043.2)
Author:	Uroš Kavdik
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
Title:	Impact of changes to the real estate tax analysed on the example of two municipalities of the Republic of Slovenia
Document type:	Graduation Thesis – University studies
Scope and tools:	77 p., 41 tab., 16 fig., 2 graph.
Keywords:	real estate tax, compensation for the urban land usage, residential property

Abstract

In this thesis we examine potential consequences of the proposed changes to the real estate taxation in the Republic of Slovenia by comparing two municipalities. We first analyse the existing compensation for the urban land usage and real property tax in Urban Municipality Kranj and Municipality Divača. We then consider factors that affect calculation and magnitude of both levies. Comparing the data on both levies from both municipalities we discuss differences between them, in particular what types of property the forthcoming Real Property Tax Act (2013) will affect most in respect to the amount of taxation. We establish that if Real Property Tax Act (2013) were introduced, owners of flats, houses and business properties would get taxed considerably more than previously. The only exception are owners of real estate for industrial use, most of whom would pay less tax than before. Because municipalities would become liable to real property tax, they would be worse off financially in the forecast period 2014 – 2016 than before when they were not liable to compensation for the urban land usage. In this period Urban Municipality Kranj would pay annually 825,000 € in real property tax and Municipality Divača 77,000 €.

ZAHVALA

Za pomoč in nasvete pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Posebna zahvala velja tudi Mestni občini Kranj in Občini Divača, ki sta mi omogočili uporabo podatkov za namene diplomske naloge ter tudi Tomažu Černetu in Petru Tomažiču za nasvete pri uporabi teh podatkov.

Prav tako se zahvaljujem svoji družini, vsem sošolcem in prijateljem za vso podporo v času študija.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODE DE LA	4
2.1	Namen diplomske naloge	4
2.2	Obravnavano območje	4
2.2.1	Mestna občina Kranj	4
2.2.2	Občina Divača	6
2.3	Viri podatkov, čas obravnave in valuta	8
2.4	Metoda dela	8
3	DAVEK NA NEPREMIČNINE V REPUBLIKI SLOVENIJE	10
3.1	Davek na nepremičnine - splošno	10
3.2	Kronologija sprejetja zakona o davku na nepremičnine	13
3.3	Zakon o davku na nepremičnine	15
3.4	Množično vrednotenje nepremičnin - splošno	19
3.5	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin	20
4	ANALIZA NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI KRANJ IN OBČINI DIVAČA	26
4.1	Priprava podatkov iz evidence NUSZ za Mestno občino Kranj	26
4.1.1	Faktorji vpliva na izračun in postopek izračuna nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Kranj	27
4.1.2	Analize nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Kranj	30
4.2	Priprava podatkov iz evidence NUSZ v Občini Divača	32
4.2.1	Faktorji vpliva na izračun in postopek izračuna nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača	32
4.2.2	Analize nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača	34
5	ANALIZA DAVKA NA NEPREMIČNINE ZA MESTNO OBČINO KRANJ IN OBČINO DIVAČA	36
5.1	Priprava podatkov v registru nepremičnin za Mestno občino Kranj	36

5.1.1	Faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine pri množičnem vrednotenju, ter postopek izračuna davka na nepremičnine v Mestni Občini Kranj	38
5.1.2	Analize davka na nepremičnine v Mestni občini Kranj	43
5.2	Priprava podatkov v registru nepremičnin za Občino Divača	45
5.2.1	Faktorji vpliva na vrednost nepremičnine pri množičnem vrednotenju ter postopek izračuna davka na nepremičnine v Občini Divača	46
5.2.2	Analize davka na nepremičnine v Občini Divača	47
6	PRIMERJAVA REZULTATOV ANALIZ RAZLIK MED NADOMESTILOM ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN DAVKOM NA NEPREMIČNINE V MESTNI OBČINI KRANJ IN OBČINI DIVAČA	50
6.1	Opis postopka povezovanja obeh evidenc za posamezni dajatvi	50
6.2	Analize in rezultati analiz na primeru Mestne občine Kranj	53
6.3	Analize in rezultati analiz na primeru Občine Divača	62
7	POSLEDICE UVEDBE DAVKA NA NEPREMIČNINE ZA LOKALNE SKUPNOSTI	69
7.1	Posledice uvedbe davka na nepremičnine v Mestni občini Kranj	69
7.2	Posledice uvedbe davka na nepremičnine v Občini Divača	70
8	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	72
	VIRI	75

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Statistični podatki o Mestni občini Kranj in primerjava s Slovenijo (Občine v številkah, 2013).	5
Preglednica 2:	Statistični podatki o Občini Divača in primerjava s Slovenijo (Občine v številkah, 2013).	7
Preglednica 3:	Vpliv prihodka od davka na nepremičnine na BDP v odstotkih (Slack, 2011: str 6).	10
Preglednica 4:	Prikaz sprememb davčnih stopenj glede na vse predloge zakona o davku na nepremičnine.	15
Preglednica 5:	Osnovne statistike NUSZ-ja za stanovanjske nepremičnine v Mestni občini Kranj za leto 2013	30
Preglednica 6:	Povprečna višina NUSZ-ja za stanovanjske nepremičnine po različnih skupinah površin v Mestni občini Kranj v letu 2013	31
Preglednica 7:	Povprečna višina NUSZ-ja glede na območja NUSZ v Mestni občini Kranj v letu 2013	31
Preglednica 8:	Osnovne statistike NUSZ-ja za stanovanjske nepremičnine v Občini Divača za leto 2013	34
Preglednica 9:	Povprečna višina NUSZ-ja za stanovanjske nepremičnine po različnih skupinah površin v Občini Divača v letu 2013	34
Preglednica 10:	Povprečna višina NUSZ-ja glede na območja NUSZ v Občini Divača v letu 2013	35
Preglednica 11:	Seznam dejanskih rab delov stavb za stanovanjske nepremičnine, ki se v evidenci NUSZ vodijo pod stanovanjsko dejavnostjo	37
Preglednica 12:	Osnovne statistike davka na nepremičnine za stanovanja v Mestni občini Kranj za leto 2014	43
Preglednica 13:	Povprečna višina davka na nepremičnine glede na površino stanovanj v Mestni občini Kranj za leto 2014	43
Preglednica 14:	Povprečna višina davka na nepremičnine glede na vrednostne ravni stanovanj v Mestni občini Kranj za leto 2014	44
Preglednica 15:	Osnovne statistike davka na nepremičnine za stanovanjske hiše v Mestni občini Kranj za leto 2014	44
Preglednica 16:	Povprečna višina davka na nepremičnine glede na površino stanovanjskih hiš v Mestni občini Kranj za leto 2014	44
Preglednica 17:	Povprečna višina davka na nepremičnine glede na vrednostne ravni stanovanjskih hiš v Mestni občini Kranj za leto 2014	45

Preglednica 18:	Osnovne statistike za davek na nepremičnine za stanovanja v Občini Divača za leto 2014	47
Preglednica 19:	Povprečna višina davka na nepremičnine glede na površino stanovanj v Občini Divača za leto 2014	48
Preglednica 20:	Povprečje davka na nepremičnine glede na vrednostne ravni stanovanj v Občini Divača za leto 2014	48
Preglednica 21:	Osnovne statistike za davek na nepremičnine za stanovanjske hiše v Občini Divača za leto 2014	48
Preglednica 22:	Povprečna višina davka na nepremičnine glede na površino stanovanjskih hiš v Občini Divača za leto 2014	49
Preglednica 23:	Povprečje davka na stanovanjske hiše po vrednostnih ravneh v Občini Divača za leto 2014	49
Preglednica 24:	Vsota stanovanjskih nepremičnin za obe lokalni skupnosti v obeh evidencah ter število povezanih stanovanj po lastniku in naslovu	50
Preglednica 25:	Nekaj primerov različnih površin stanovanj v REN-u in evidenci NUSZ	52
Preglednica 26:	Vsota stanovanjskih nepremičnin za obe lokalni skupnosti v obeh evidencah ter število povezanih stanovanjskih hiš po lastniku in naslovu	53
Preglednica 27:	Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanja v Mestni občini Kranj	54
Preglednica 28:	Povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem glede na površino stanovanja v Mestni občini Kranj	54
Preglednica 29:	Povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem glede na starost in lokacijo stanovanj v Mestni občini Kranj	55
Preglednica 30:	Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše v Mestni občini Kranj	57
Preglednica 31:	Razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem glede na površino stanovanjskih hiš v Mestni občini Kranj	57
Preglednica 32:	Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za poslovne nepremičnine v Mestni občini Kranj	58
Preglednica 33:	Razlika med davkom na poslovne nepremičnine in NUSZ-jem glede na površino v Mestni občini Kranj	60
Preglednica 34:	Prikaz razlike med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem po dejanskih rabah poslovnih prostorov v Mestni občini Kranj	60
Preglednica 35:	Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za industrijske nepremičnine v Mestni občini Kranj	61
Preglednica 36:	Prikaz razlike med davkom in NUSZ-jem po dejanskih rabah industrijskih nepremičnin v Mestni Občini Kranj	62

Preglednica 37:	Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanja v Občini Divača	63
Preglednica 38:	Razlika med davkom na stanovanja ter NUSZ-jem glede na površino v Občini Divača	63
Preglednica 39:	Povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem glede na starost in lokacijo stanovanj v Občini Divača	64
Preglednica 40:	Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše v Občini Divača	66
Preglednica 41:	Povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše po površini v Občini Divača	66

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem [€] v odvisnosti od površine stanovanja [m ²] v Mestni občini Kranj	55
Grafikon 2:	Razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem [€] v odvisnosti od površine stanovanja [m ²] v Občini Divača	64

KAZALO SLIK

Slika 1:	Legra Mestne občine Kranj v Sloveniji (Wikipedia, 2013).	5
Slika 2:	Legra Občine Divača v Sloveniji (Wikipedia, 2013).	7
Slika 3:	Viri podatkov za Register nepremičnin (GURS, 2013).	24
Slika 4:	Razdelitev območij za izračun NUSZ-ja v Mestni občini Kranj	28
Slika 5:	Območja NUSZ v Občini Divača	33
Slika 6:	Vrednostne ravni za model STA za celotno Slovenijo	39
Slika 7:	Vrednostne ravni za model STA na območju Mestne občine Kranj	39
Slika 8:	Vrednostne ravni za model HIS za celotno Slovenijo	41
Slika 9:	Vrednostne ravni za model HIS v Mestni občini Kranj	41
Slika 10:	Vrednostne ravni za model STA na območju Občine Divača	46
Slika 11:	Vrednostne ravni za model HIS v Občini Divača	47
Slika 12:	Izsek iz povezovalne tabele	53
Slika 13:	Primerjava območij NUSZ in vrednostnih ravni (model STA) v Mestni občini Kranj	56
Slika 14:	Razlika (Davek - NUSZ) za stanovanjske hiše na območju Mestne občine Kranj	59
Slika 15:	Primerjava območij NUSZ ter vrednostnih ravni (model STA) v Občini Divača	65
Slika 16:	Razlika (Davek - NUSZ) za stanovanjske hiše na območju Občine Divača	67

KRATICE

BDP	Bruto družbeni proizvod
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
HIS	Hiše
MOK	Mestna občina Kranj
NTP	Neto tlorisna površina
NUSZ	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
RS	Republika Slovenija
STA	Stanovanja
UP	Uporabna površina
ZDavNepr	Zakon o davku na nepremičnine
ZSZ	Zakon o stavbnih zemljiščih

»Ta stran je namenoma prazna«

1 UVOD

Državni zbor Republike Slovenije je novembra 2013 sprejel Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13 in 11/14 - Skl. US), ki naj bi v prihodnje nadomestil nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek od premoženja, pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest in davek na nepremičnine večje vrednosti. Vse od sprejetja zakon v javnosti sproža burne razprave o njegovi smiselnosti, pravičnosti in ustavnosti. O zakonu je odločalo tudi ustavno sodišče, ki je ocenilo, da zakon ni ustaven. Zato ga je 28. 3. 2014 razveljavilo. Z izdelavo diplomske naloge sem pričel v času veljavnosti tega zakona, zato je kljub temu zanimivo, katere bistvene spremembe in posledice bi zakon prenesel za davkoplačevalce in lokalne skupnosti.

Slovenija je bila z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) redka izjema in posebnost v Evropi. Že vrsto let se je pripravljala sprememba zakonodaje na tem področju, ki bi bolj enotno na državni ravni opredeljevala obdavčenje premoženja (predvsem nepremičninskega) ter med seboj združila trenutno veljavne dajatve.

Davek od premoženja in predvsem NUSZ sta največja prihodka lokalnih skupnostih. Davek od premoženja je določen v Zakonu o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88, RS 48/90-UPB, 8/91, 7/93). Plačujejo ga fizične osebe, ki posedujejo: stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže, prostore za počitek oziroma rekreacijo ali plovne objekte dolžine najmanj 8 metrov. 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. Osnova za davek od premoženja je vrednost zgoraj naštetih nepremičnin. Vrednost je določena na podlagi meril upravnega organa ter na način, ki ga določi občina. Ta merila o določitvi vrednosti nepremičnin ureja Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 127/04, 69/05), na podlagi katerega se ugotovijo vse značilnosti nepremičnine, ki prenesejo določeno število točk vsaki nepremičnini. Naloga občin pa je, da določijo vrednost točke ali vrednost enote površine. Pri tem velja omeniti še, da davek plačujejo samo tiste osebe, ki imajo poleg stanovanja, v katerem bivajo, v lasti še drugo nepremičnino, ali pa je nepremičnina, v kateri živijo, večja od 160 kvadratnih metrov. Ker je povprečna površina stanovanja v Sloveniji približno 82 m², velika večina lastnikov nepremičnin ne plačuje tega davka. Davek od premoženja se šteje med »prave« davke na nepremičnine, saj njegovo davčno osnovo predstavlja vrednost nepremičnine, davčne stopnje pa so določene glede na vrsto nepremičnine.

Drugače je pri NUSZ-ju, ki ga ureja Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ – Uradni list SRS, št. 18/84). NUSZ je obvezna dajatev, ki jo sicer ureja zakon o stavbnih zemljiščih, vendar se pri postopanju davčnega organa šteje za davek. NUSZ mora plačati vsak 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 se nepremičnina nahaja.

NUSZ se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnimi, kanalizacijskim in električnim omrežjem (ZSZ, 58. člen).

Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje glede na površino 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 glede na stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe (SZS, 60. člen).

Z Zakonom o stavbnih zemljiščih so imele občine same pravico določevati merila za višino NUSZ-ja in območja, na katerih se bo NUSZ plačeval. Prav to je problem, da so nastale ogromne razlike med višino NUSZ-ja med posameznimi občinami, saj je bil sistem določevanja pravil precej neurejen in je občinam prepuščal proste roke. NUSZ je sicer v celoti spadal med občinske prihodke in je bil eden najpomembnejših virov financiranja lokalnih skupnosti. Po novem zakonu je pravica določevanja meril v roki države, s čimer so davčne stopnje za obdavčitev nepremičnin enake za celotno Slovenijo. Sicer ima posamezna občina možnost spreminjanja davčne stopnje, vendar se je ta avtonomnost občin precej zmanjšala. Spreminja se tudi prejemnik davka. To ne bodo več samo lokalne skupnosti ampak tudi država, in sicer v razmerju 50:50.

Eden večjih problemov obeh dajatev je bil, da sta bili ti dajatvi samo za določene vrste nepremičnine in sta bili med seboj popolnoma ločeni. Prav to izpuščanje določenih vrst nepremičnin pred obdavčenjem je država hotela s tem novim zakonom odpraviti in vse vrste nepremičnin na pravičen, primeren ter preglednejši način obdavčiti. Drugi večji problem je bil tudi, da sta obe dajatvi sloneli na občinskih evidencah o nepremičninah in zavezancih, ki niso odražale dejanskega stanja. Prav zaradi vodenja teh evidenc po vsaki posamezni občini, so bile evidence tudi neprimerljive med seboj. V želji po ureditvi sistema oz. razmer je država že pred leti v odgovor na to slabo stanje evidenc nepremičnin, s pripravami na zakon vzpostavila tudi Register nepremičnin, v katerem so evidentirane vse nepremičnine v Sloveniji.

Zaradi zgoraj opisanih težav z dajatvami za nekatere vrste nepremičnin so že nekaj časa potrebne spremembe na tem področju. Glede na to, da je bil tako pomemben zakon sprejet po skrajšanem zakonodajnem postopku, lahko dvomimo, da je vlada v tako kratkem času ustrezno pristopila k preučevanju in reševanju problemov obdavčenja nepremičnin.

Ali zakon res prinaša veliko večjo obremenitev za prebivalstvo? Bodo s tem zakonom na slabšem tudi lokalne skupnosti? So prejšnje evidence nepremičnin, ki so jih za izračun NUSZ-ja vodile lokalne skupnosti res nekakovostne? Kakšni so podatki v registru nepremičnin? V diplomski nalogi bom podrobneje preučil posledice uvedbe davka na nepremičnine in na primeru dveh lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji (Mestni občini Kranj in Občini Divača) odgovoril na zgornja vprašanja.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODE DELA

2.1 Namen diplomske naloge

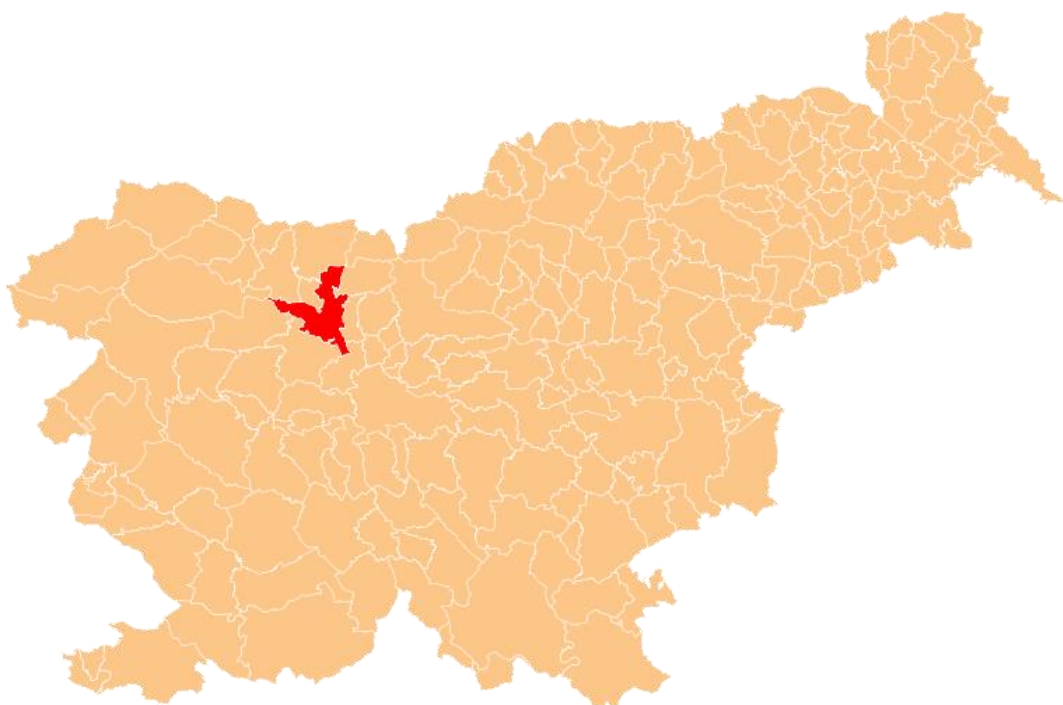
Namen diplomske naloge je analizirati posledice spremembe davka na nepremičnine v dveh lokalnih skupnostih v Republiki Sloveniji, in sicer na podlagi primerjave višine NUSZ-ja ter višine davka na nepremičnine, kot so stanovanja, poslovni prostori, industrijski prostori ipd. Najbolj se bom osredotočil na stanovanja, katerih obdavčitev naj bi prinesla najvišje povečanje prihodkov iz naslova tega davka. Pri tem je potrebno opozoriti, da gre pri primerjavi za dve povsem različni dajatvi, ki pa sta namenjeni istemu cilju, in sicer obdavčenju premoženja (nepremičnin). Toda vseeno menim, da lahko s takšno primerjavo po posameznih vrstah nepremičnin na določenem območju, dobimo realno oceno posledic, ki jih prinaša nov davek na nepremičnine za vsakega lastnika in tudi za lokalne skupnosti. Prav tako je namen diplomske naloge analizirati Zakon o davku na nepremičnine in ugotoviti njegove pomanjkljivosti in prednosti glede na prejšnjo stanje na tem področju.

2.2 Obravnavano območje

Obravnavano območje zajema celotno ozemlje Mestne občine Kranj in Občine Divača. Menim, da ti dve občini dobro prikazujeta stanje nepremičnin (po njihovem številu) za srednje oziroma velike slovenske občine (Kranj) in male slovenske občine (Divača).

2.2.1 Mestna občina Kranj

Mestna občina Kranj je tretja največja mestna občina v Sloveniji po številu prebivalcev in glavno gospodarsko, izobraževalno, zaposlitveno ter športno središče Gorenjske. Leži na križišču cest Ljubljana - Jesenice in Škofja Loka - Jezersko. Skozenj vodi tudi železnica Ljubljana - Jesenice. Na severu občino omejuje Karavanško pogorje, na južni strani pa se lokalna skupnost odpira proti plodnemu Sorškemu polju. Glavno mestno središče se je razvilo ob sotočju reke Save in Kokre. Mestno jedro ponuja mnogo zanimivih znamenitosti kot so mestna hiša, cerkev svetega Kancijana in tovarišev, grad Khislstein itd.



Slika 1: Lega Mestne občine Kranj v Sloveniji (Wikipedia, 2013).

V preglednici 1 so prikazani osnovni statistični podatki Mestne občine Kranj ter primerjava s celotno državo.

Preglednica 1: Statistični podatki o Mestni občini Kranj in primerjava s Slovenijo (Občine v številkah, 2013).

Podatki	Kranj		Slovenija	
Površina km ² (2011)	151		20.273	
Število prebivalcev (1.7.2013)	55.552		2.059.114	
	Moški	Ženske	Moški	Ženske
	27.472	28.080	1.019.658	1.039.456
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo v letu 2011 (EUR)	1.549,45		1.524,65	
Število stanovanj (2012)	20.941		853.860	
Gostota naseljenosti (1. 7. 2013)	368		102	
Naravno gibanje prebivalstva (2012)	206		2.681	
	Živorojeni	Umrlji	Živorojeni	Umrlji
	628	422	21.938	19.257
Selitveno gibanje prebivalstva - selitveni prirast (2012)	-132		644	

Mestna občina Kranj je del Gorenjske statistične regije. Meri 151 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 39. mesto.

Sredi leta 2013 je imela občina 55.552 prebivalcev. Po številu prebivalcev se je med slovenskimi lokalnimi skupnostmi uvrstila na 3. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 386 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).

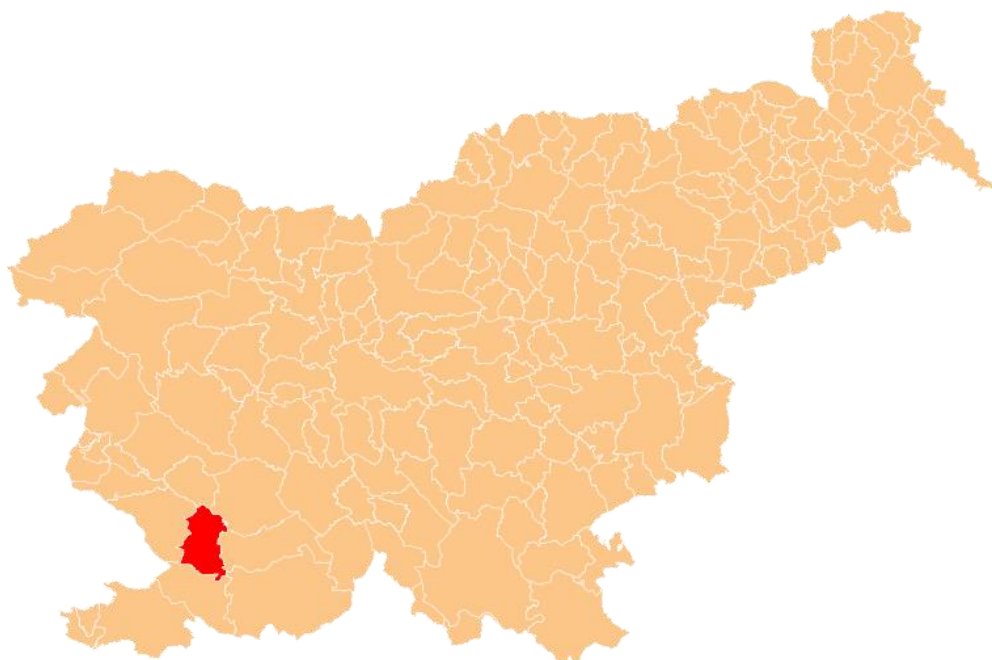
Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v mestni občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 3,7 (v Sloveniji 1,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v mestni občini je bil torej negativen, znašal je -2,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven in je znašal 1,3 (v Sloveniji 2,6).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 2 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji ter enako tudi v neto znesku.

V letu 2012 je bilo v občini 377 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 60 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna velikost stanovanja je bila 80 m².

2.2.2 Občina Divača

Občina Divača je bila ustanovljena leta 1994 z delitvijo Občine Sežana. Zaradi svoje lege na prehodu od morja v hribovito notranjost, je kljub svoji majhnosti polna raznolikosti. Del pokrajine, ki je bogata s kulturno in naravno dediščino, so pobočja Vremščice s Senožeškim podoljem na severni strani občine in Brkini z Danskim podoljem na južni strani. Pomembna reka je reka Reka, ki je tudi izoblikovala Vremsko dolino. Ves ostali del občine predstavlja Kras (Divaško-Škocjanski Kras). Na tem območju se nahajajo tudi tri od sedmih največjih kraških jam na Krasu: Škocjanske jame (na seznamu Svetovne dediščine UNESCO), Divaška jama in Kačna jama.



Slika 2: Lega Občine Divača v Sloveniji (Wikipedia, 2013).

V preglednici 2 so prikazani osnovni statistični podatki Občine Divača ter primerjava s celotno državo.

Preglednica 2: Statistični podatki o Občini Divača in primerjava s Slovenijo (Občine v številkah, 2013).

Podatki	Divača		Slovenija	
Površina km ² (2011)	145		20.273	
Število prebivalcev (1.7.2013)	3.944		2.059.114	
	Moški	Ženske	Moški	Ženske
	2.055	1.889	1.019.658	1.039.456
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo v letu 2011 (EUR)	1.396,01		1.524,65	
Število stanovanj (2012)	1.942		853.860	
Gostota naseljenosti (1.7.2013)	27,2		102	
Naravno gibanje prebivalstva (2012)	-2		2.681	
	Živorojeni	Umrli	Živorojeni	Umrli
	32	34	21.938	19.257
Selitveno gibanje prebivalstva - selitveni prirast (2012)	-16		644	

Občina Divača je del obalno-kraške statistične regije. Meri 145 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 45. mesto.

Sredi leta 2013 je imela občina 3.944 prebivalcev. Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 129. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 27 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (101 prebivalec na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -0,5 (v Sloveniji 1,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej tudi negativen, znašal je -4,1. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -4,6 (v Sloveniji 2,6).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 7 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 3 %.

V obravnavanem letu je bilo v občini 492 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 69 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna velikost stanovanja je bila 86 m².

2.3 Viri podatkov, čas obravnave in valuta

Evidenci nepremičnin (za leto 2013), ki sem ju uporabljal za izračun NUSZ-ja, sta mi posredovali lokalni skupnosti. Prav tako sem od obeh lokalnih skupnosti pridobil njun register nepremičnin, ki ga sicer vodi Geodetska uprava Republike Slovenije. Oba registra nepremičnin sta iz januarja 2014 in vsebujeta vse popravke, ki so jih morale občine posredovati po zakonu do začetka leta. Zadnja indeksacija vrednosti nepremičnin je bila jeseni 2013.

Valuta, uporabljena v diplomski nalogi, je evro [€].

2.4 Metoda dela

Najprej sem analiziral davek na nepremičnine v splošnem in razvoj obdavčenja nepremičnin v Republiki Sloveniji. Posplošena tržna vrednost predstavlja podlago za obdavčenje nepremičnin in je določena z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, zato sem analiziral množično vrednotenje v splošnem in zakon, ki to vrednotenje določa, to je Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin.

Večji del naloge predstavlja priprava podatkov za analizo NUSZ-ja in davka na nepremičnine ter razliko med njima. Podatke za izračun NUSZ-ja sem najprej preveril v programu Microsoft Excel. Na novo sem izračunal višino NUSZ-ja za vsako nepremičnino, glede na vrednost točke po sklepu o

vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Kranj in Občini Divača za leto 2013. Pri tem sem upošteval za vsako nepremičnino 100 % delež lastništva, saj me v diplomski nalogi ne zanima, koliko bo moral plačati lastnik za svoj delež lastništva za nepremičnino, temveč me zanima, koliko znaša za celotno nepremičnino višina NUSZ-ja in višina davka ter razlika med njima. Tako sem za nepremičnine, ki imajo več solastnikov, izbral samo enega lastnika in njemu pripisal celotni delež lastništva. S tem sem se tudi izognil večkratnemu upoštevanju iste nepremičnine v nadaljnjih izračunih in analizah. Nato sem urejene podatke uvozil v programsko opremo Microsoft Access, ki omogoča združljivost in povezovanje raznih tabel.

Podatke za izračun davka na nepremičnine sem pridobil iz Registra nepremičnin. Za izračun davka za vsako posamezno nepremičnino sem moral med seboj združiti več preglednic iz te evidence, kajti vsaka vsebuje določene značilnosti nepremičnin, ki so pomembne v nadaljevanju pri analizi razlik med NUSZ-jem in davkom. Za pridobitev vrednosti nepremičnin, vrednostne ravni in cone sem moral Register nepremičnin povezati tudi z modeli vrednotenja. Vsi ti podatki so mi v nadaljevanju omogočili izračun davka na nepremičnine in povezljivost z evidenco NUSZ.

Z izračunanim NUSZ-jem in davkom na nepremičnine ter u urejenima evidencama sem lahko začel s primerjavo obeh dajatev. Najprej je bilo potrebno določiti povezovalni identifikator, po katerem sem lahko povezal obe evidenci. Ker evidenco za NUSZ vodi lokalna skupnost, register nepremičnin pa GURS, vsebujeta precej različne podatke in zaradi tega njuna povezava ni enostavna. Največji problem je v tem, da sta ti dve evidenci popolnoma ločeni in nimata nobenih skupnih identifikatorjev (parcelne številke, številke stavbe ali dela stavbe), po katerih bi jih lahko povezal.

Ko sem imel združeni obe evidenci nepremičnin, sem nadaljeval s prečiščevanjem podatkov. Ker obe evidenci vodita tudi podatek o površinah, sem imel s tem pomemben faktor, po katerem sem lahko določil pravilno povezane nepremičnine. Ker vsaka evidenca vodi o površini delov stavb drugačne podatke (čista tlorisna površina, neto tlorisna površina, uporabna površina), je bilo potrebno postaviti kriterij, po katerem še lahko trdimo, da gre za enako stanovanje.

Ko sem uredil in prečistil povezovalno tabelo, sem lahko začel s statističnimi analizami in s tem tudi s primerjavo obeh dajatev. Najprej sem za vsako nepremičnino izračunal razliko med davkom in NUSZ-jem. Ker sem poleg površin iz evidenc povezal tudi ostale značilnosti nepremičnin (dejansko rabo, starost, območje za izračun NUSZ-ja, vrednostno raven za izračun davka,...), sem lahko na različne načine primerjal in prikazoval razlike med obema dajatvama.

3 DAVEK NA NEPREMIČNINE V REPUBLIKI SLOVENIJE

3.1 Davek na nepremičnine - splošno

Skupna značilnost vseh davkov je njihova nepriljubljenost med ljudmi. Med tiste davke, ki so najmanj priljubljeni, se uvršča tudi davek na premoženje oziroma na nepremičnine, ki je ena izmed oblik davka na premoženje. Zgodovina tega davka sega že daleč v preteklost, saj so ga pobirali že v času prvih civilizacij. Poznali so ga že v Babiloniji, Egiptu, Kitajskem ter tudi v antičnem času, v katerem so ta davek uporabljali za financiranje gradnje palač in templjev ter za vzdrževanje vojske (Dye in England, 2010). V današnjem času davek na nepremičnine pozna velika večina razvitih držav. Skoraj vse države te prihodke od davka prepuščajo lokalnim skupnostim, ki ta denar nato uporabljajo za financiranje in vzdrževanje lokalnih storitev. Čeprav v javnosti velja, da je to zelo pomemben davek, pa lahko iz spodnje preglednice vidimo, da prihodki od tega davka redko presegajo 3 % bruto domačega proizvoda. Najvišji prihodek od davka na nepremičnine imajo Velika Britanija, ZDA in Kanada, najnižji pa so v Avstriji, Švici, Nemčiji in na Češkem. Odgovor, zakaj prihaja do takšnih razlik med višino davka v posameznih državah, se skriva v tem, da je za države, ki imajo visoke davke na nepremičnine, to večinoma edini davek in vir lokalnih skupnosti. Na drugi strani pa imajo države z nizkimi davki na nepremičnine več drugih davkov (davek na dobiček, davek na plače, davek na blago in storitve, davek na ostalo premoženje,...) in zato tudi drugačni delež prihodka od posameznega davka (Slack, 2011).

Preglednica 3: Vpliv prihodka od davka na nepremičnine na BDP v odstotkih (Slack, 2011: str 6).

Države	1965	1975	1985	1995	2005	2007	2008
Avstralija	1,42	1,36	1,32	1,35	1,37	1,37	/
Avstrija	0,51	0,34	0,30	0,26	0,25	0,23	0,21
Kanada	3,05	2,70	2,63	3,20	2,71	2,72	2,77
Nemčija	0,46	0,39	0,38	0,38	0,46	0,44	0,43
Španija	0,008	0,007	0,62	0,63	0,70	0,66	0,66
Švica	0,12	0,16	0,14	0,16	0,18	0,17	0,17
ZDA	3,39	3,17	2,48	2,82	2,86	2,89	2,90
Češka	/	/	/	0,26	0,17	0,15	0,14
Francija	0,67	1,14	1,50	1,97	2,14	2,16	2,19
Madžarska	/	/	/	0,11	0,27	0,28	0,31
Italija	0,44	0,05		0,79	0,82	0,83	0,64
Japonska	0,94	1,21	1,56	2,07	2,01	1,93	2,03
Norveška	0,18	0,16	0,19	0,30	0,23	0,28	0,30
Slovaška	/	/	/	/	0,46	0,40	0,37
Švedska	0,01	0,00	0,42	0,84	0,92	0,85	0,76
Velika Britanija	3,41	3,76	3,85	2,96	3,27	3,21	3,27

Obstaja miselnost, ki pravi, da je stari davek dober davek, in v večini primerov ta miselnost tudi drži. Vsi ti stari davki, ki jih pri nas in drugih državah poznamo že mnoga desetletja in so se skozi zgodovino malo spreminjali, so namreč že vgrajeni v glavah ljudi, potrošnikov, proizvajalcev ipd. ter so zaradi tega tudi dobro administrativno vpeljeni in njihovo pobiranje večinoma poteka brez težav. Sicer velja, da je tudi davek na nepremičnine stari davek, vendar ta davek zaradi svojih značilnosti nikoli ni bil priljubljen in je bil pri ljudeh vedno sprejet z odporom. Med pravniki, ekonomisti in ostalimi izobraženci vlada mnenje, da je ta davek vendarle med pravičnejšimi davki (več kot kdo ima, več plača) in da ga je tudi razmeroma lahko zaračunati in pobirati. Vse nepremičnine so vidne v naravi in zaradi tega je za lastnike skoraj nemogoče, da bi jih skrili oziroma da bi pri tem prišlo do goljufanja in podobno. Seveda ob predpostavki, da država poskrbi, da so evidence teh nepremičnin pravilno popisane in pravilno vzpostavljene (Slack, 2011).

Davek na nepremičnine je v večini držav glavni prihodek lokalnih skupnosti. Ekonomisti menijo, da je davek na nepremičnine pomemben za lokalne skupnosti, predvsem zaradi povezanosti med zagotavljanjem vrste storitev na lokalni ravni, ki nato koristijo in povečujejo tudi vrednost nepremičnin. Storitve, kot so vzdrževanje cest, odvažanje odpadkov, vzdrževanje parkov in ostalih zelenih in rekreacijskih površin, šol in podobno, povečujejo vrednost nepremičnin, kar posledično povečuje tudi davek. Višji davek pa prinaša več denarja lokalnim skupnostim, lastnikom pa boljše pogoje za bivanje v okolju, kjer se nahaja nepremičnina. S tem, ko se povečuje tržna vrednost nepremičnine, se povečuje tudi premoženje samega lastnika. Torej, če politika deluje pravilno in se denar od tega davka uporablja za pravilne namene, bodo tudi lastniki lažje plačevali ta davek v zameno za boljše storitve. V takšnem primeru se med ljudmi izgublja tudi negativni predznak davka (Slack, 2011).

Glede na zgornji odstavek lahko sklepamo, da je davek v primeru stanovanjskih nepremičnin lahko tudi pozitiven. Drugače pa je z obdavčenjem nestanovanjskih nepremičnin. Te nepremičnine so v povprečju obdavčene mnogo bolj kot stanovanjske nepremičnine, čeprav skrbijo za mnoge komercialne storitve (uradi, banke, trgovine, hoteli, restavracije,...), javne prevoze (vlaki, avtobusi) in podobno. Tako je vsaj po ekonomski teoriji težko upravičiti večjo obdavčitev. Prav tako pa že lastniki teh nepremičnin pogosto zagotavljajo mnoge storitve, ki so pomembne tudi za druge, kot so varnost, varstvo pred požari, zbiranje in odvažanje smeti itd. Vlada prepričanje, da bi morale biti davčne stopnje na nestanovanjske nepremičnine nižje, saj bi lahko te visoke davčne stopnje s seboj potegnile mnoge negativne stvari. Ena izmed njih je, da se lahko vedno več zemljišč izkorišča za gradnjo stanovanjskih nepremičnin in vedno manj za industrijske in poslovne dejavnosti, s čimer se lahko izgublja pomembne investicije v določenem prostoru (Slack, 2011).

Največje težave glede uvajanja davka na nepremičnine so njegova nepriljubljenost, neelastičnost davčne osnove ter neeksaktnost oziroma težave z določevanjem objektivne vrednosti nepremičnine (Režek, 2004):

1. Neprijubljenost:

Davek na nepremičnine se pogosto šteje med najbolj osovražene davke. Največji razlog je v tem, da je ta davek med najbolj »vidnimi« davki. To pomeni, da se ga ljudje najbolj zavedajo, saj se ga plačuje enkrat letno in izrecno. Večina ostalih davkov se skriva med različnimi prispevki (davki na plačilni listi) ali pa se obračunavajo na vsakem računu (davek na dodano vrednost). Prav zaradi zavedanja, ga davkoplačevalci veliko bolj razumejo in se veliko bolj poglobijo v njegov izračun. Bolj kot za ostale »skrite« in »vsakodnevne« davke.

2. Neelastičnost:

Vrednost nepremičnine, ki je davčna osnova za izračun davka, je precej neelastična. To pomeni, da se vrednost nepremičnine ne spreminja sorazmerno skozi čas, ampak se spreminja precej bolj počasi kot spremembe v gospodarstvu ali stanje cen na nepremičninskem trgu. Vrednost nepremičnin se spreminja na daljša časovna obdobja, in sicer samo ob vsakem ponovnem množičnem vrednotenju, ki so ponavadi v razmaku od 3 do 5 let. Zaradi tega se pogosteje spreminja davčna stopnja (je tudi cenejša kot vsako letno množično vrednotenje nepremičnin), kar še dodatno pripomore k nasprotovanju temu davku.

3. Objektivna vrednost nepremičnine:

Največji problem pri davku na nepremičnine je določevanje objektivne vrednosti nepremičnin. Da bi lahko vrednost vsake nepremičnine eksaktno določili, je skoraj nemogoče. To pomeni, da bi morali za vsako nepremičnino dobiti cenilca, ki bi nato lahko na podlagi vseh dejavnikov in trenutnega stanja na trgu določil tržno vrednost nepremičnine. Samo na tak način je možno določiti pravo tržno vrednost nepremičnine, saj kakršnikoli drugi postopki sprožajo mnogo dvomov v pravilnost določitve. Vendar se običajno danes za namene davka uporabljajo cenvitve, pri katerih velja, da se na bolj ali manj objektivni način, določi vrednost vseh nepremičnin. Najbolj pogosta metoda je množično vrednotenje nepremičnin, s katero dobimo posplošeno tržno vrednost nepremičnine. Pri teh metodah imajo davkoplačevalci zmeraj občutek, da so cene njihovih nepremičnin napačno določene in ne odražajo pravega stanja. Potrebno je paziti, da je način vrednotenja vedno enak za vse nepremičnine na posameznem upravnem območju. Najbolje je, če je metoda vrednotenja strokovno utemeljena, predpisana, postopek vrednotenja pa centraliziran v eni inštituciji. Če je le možno zaradi stroškov, ki

jih s seboj prinese vrednotenje, je priporočeno pogosto ponovno vrednotenje oziroma njegovo posodabljanje. Pomembno je tudi, da se pri tem upošteva kar se da veliko vhodnih podatkov in se s tem poskuša določiti najboljši približek pravni tržni vrednosti, kar pa zopet s sabo prinese tudi večje stroške.

3.2 Kronologija sprejetja zakona o davku na nepremičnine

7. junij 2013 - Ministrstvo za finance je objavilo prvi predlog Zakona o davku na nepremičnine. Prihodki iz tega predloga bi znašali kar 467 mio evrov, od tega okoli 233 mio evrov za lokalne skupnosti. To bi pomenilo, da bodo prihodki pobrani iz naslova davka na nepremičnine več kot dvakrat višji od sedanjih prihodkov (192 mio evrov) iz dajatev, vezanih na nepremičnine (Ministrstvo za finance, junij 2013). Predvidene davčne stopnje so prikazane v preglednici 4.

2. september 2013 – Ministrstvo za finance glede na razne pripombe predlaga nove rešitve. Na podlagi novega predloga, bi se prihodki znižali in bi znašali 386 mio evrov, od tega 193 mio evrov za lokalne skupnosti (Ministrstvo za finance, september 2013). Spremembe davčnih stopenj so prikazane v preglednici 4.

4. oktober 2013 – Ministrstvo za finance je objavilo nov predlog o davku na nepremičnine, v katerem prihaja zopet do precejšnih sprememb, predvsem glede davčnih stopenj. Te spremembe so prikazane v preglednici 4. Prihodek bi se glede na predlog 2 zvišal in bi znašal 412 mio evrov, od tega 206 mio evrov za občine (Ministrstvo za finance, oktober 2013).

18. oktober 2013 – Vlada Republike Slovenije je določila nov predlog zakona o davku na nepremičnine. Prva sprememba je, da se za leto 2014, stanovanjskim nepremičninam davčna osnova zniža na 85 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine. Glede na znižanje davčne osnove se bodo prihodki za leto 2014 zmanjšali in bodo znašali 375 mio evrov, od tega 187,5 mio evrov za lokalne skupnosti. Od leta 2015 naprej, ko bo zopet veljala 100 % posplošena tržna vrednost, pa se bodo prihodki dvignili na 394 mio evrov (197 mio evrov za lokalne skupnosti). Od leta 2014-2016 se občinam odstopi del dohodka od davka, na način, da se vsaki posamezni občini zagotovi znesek, enak znesku, ki so ga občine odmerile za NUSZ v letu 2012. Najpomembnejše spremembe so še izvzetje kulturnih spomenikov in sakralnih objektov ter dvig davčne stopnje za nerezidenčne stanovanjske objekte (Ministrstvo za finance, oktober 2013). Spremembe glede davčnih stopenj so prikazane v preglednici 4.

15. november 2013 – Državni zbor sprejme zakon o davku na nepremičnine. Glede na zadnji predlog iz 18. 10. 2013, ni sprememb davčnih stopenj. Pomembnejša sprememba pa je nastala glede davčnih

osnov. Tako se po novem za leto 2014, davčna osnova stanovanjskih nepremičnin zniža na 0,80 % posplošene tržne vrednosti, za leto 2015 pa na 90 % posplošene tržne vrednosti (Zakon o davku na nepremičnine, 2013).

6. februar 2014 – Ustavno sodišče odloči, da se izvrševanje drugega odstavka 10. člena, četrtega odstavka 12. člena ter tretjega in četrtega odstavka 28. člena Zakona o davku na nepremičnine do končne odločitve Ustavnega sodišča, zadrži. To pomeni, da pristojni davčni organi, do končne odločitve, ne smejo izdajati odločb o odmeri davka, vendar pa lahko nemoteno potekajo vse aktivnosti glede njegove priprave. Predlagatelji (skupina poslank in poslancev Državnega zbora, Državnega sveta, Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije,...) so zahtevali oceno ustavnosti 2., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 14., 15., 25., 26. in 33. člena ZDavNepr. To pomeni vse člene, ki urejajo vse ključne elemente obdavčitve - davčne zavezance, predmet obdavčitve, davčno osnovo, davčne stopnje, pravna sredstva zoper odmero davka, zavarovanje davčne obveznosti, načelno in prehodno delitev prihodka od davka med občine in državo ter prenehanje veljavnosti dosedanjih nepremičninskih dajatev (Ustavno sodišče, 2014).

19. marec 2014 – Vlada določi besedilo predloga Zakona spremembah in dopolnitvah Zakona o davku na nepremičnine. Predlog zakona izenačuje obdavčitev rezidenčnih in nerezidenčnih stanovanjskih nepremičnin tako, da se vse stanovanjske nepremičnine obdavčijo z enako davčno stopnjo 0,15 %. Zaradi tega se lahko v letu 2014 pričakuje okoli 20 mio evrov manj prihodka. Z letom 2015, ko se bo davek od stanovanjskih nepremičnin odmeril od davčne osnove v višini 90 % posplošene tržne vrednosti, za okoli 22 mio evrov manj, v letu 2016, ko se za stanovanjske nepremičnine upošteva 100 % davčna osnova, pa navedena rešitev pomeni za približno 24 mio evrov manj prihodkov iz naslova davka na nepremičnine v državnem proračunu (Vlada RS, 2014).

25. marec 2014 – Ustavno sodišče je v postopku za oceno ustavnosti odločilo, da se Zakon o davku na nepremičnine razveljavi ter da je Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin v neskladju z Ustavo Republike Slovenije, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja. Za ustavno sodišče je bilo sporno predvsem naslednje:

- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin ureditev modelov vrednotenja, vrednostnih con, vrednostnih ravni in podobno ne določa dovolj jasno in določno,
- Za določevanje rezidenčnosti in nerezidenčnosti stanovanj ni dovolj samo podatek o stalnem prebivališču,
- ZDavNepr pravico do pritožbe glede posplošene tržne vrednosti zagotavlja samo navidezno,
- Čeprav delitev nepremičninskega davka med državo in lokalnimi skupnostmi ni sporna in je v skladu z ustavo, vseeno velja, da je oskrba nepremičnin strošek lokalne skupnosti in zaradi tega bi bilo razumljivo, da bi bil to v večini občinski davek (Ustavno sodišče, 2014).

Preglednica 4: Prikaz sprememb davčnih stopenj glede na vse predloge zakona o davku na nepremičnine.

	Predlog 1	Predlog 2	Predlog 3	Predlog 4	ZDavNepr
Stanovanjske	0,15 %	0,15 %	0,15 %	0,15 %	0,15 %
Stanovanjske (nerezidenčne)	0,45 %	0,15 %	0,45 %	0,50 %	0,50 %
Poslovne	0,80 %	0,80 %	0,75 %	0,75 %	0,75 %
Industrijske	0,80 %	0,80 %	0,75 %	0,75 %	0,75 %
Energetske nepremičnine	0,80 %	0,40 %	0,40 %	0,40 %	0,40 %
Druge stavbe	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Sakralni objekti	0,50 %	0,00 %	0,50 %	0,00 %	0,00 %
Kulturni spomeniki	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,00 %	0,00 %
Javne stavbe	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Kmetijske stavbe	0,50 %	0,50 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
Gozdna zemljišča	0,50 %	0,15 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %
Kmetijska zemljišča	0,50 %	0,25 %	0,15 %	0,15 %	0,15 %
Zemljišča za gradnjo stavb	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Ostala zemljišča	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %

3.3 Zakon o davku na nepremičnine

Republika Slovenija je v zadnjih desetih letih za lažjo uvedbo davka na nepremičnine, sprejela nekatere pravne podlage, s katerimi je od leta 2005 naprej pa do danes, uspela tudi operativno vzpostaviti enotno in sistemsko vzdrževano evidenco o nepremičninah in o trgu nepremičnin. Tako je bil v letih 2008 in 2009 na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin vzpostavljen register nepremičnin (v nadaljevanju: REN) kot sistemska javna evidenca o dejanskem stanju nepremičnin. REN predstavlja najbolj ažurno evidenco s podatki o zemljiščih in s pripadajočimi stavbami v RS. Prav tako se je na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF) razvil in vzpostavil sodoben sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (Predlog ZDavNepr, junij 2013).

Ministrstvo za finance RS je 7. junija 2013 dalo v javno obravnavo Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/2013, v nadaljevanju ZDavNepr). Po več predlogih in popravkih (glej kronologijo sprejetja davka) ga je državni zbor 14. novembra 2013 tudi sprejel. Zakon predvideva, da se leta 2014 preneha s plačevanjem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ), davka od premoženja, pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest ter davka na nepremičnine večje vrednosti. Namesto teh štirih dajatev pa se uvede davek na nepremičnine. Davčna osnova za obdavčitev je posplošena tržna vrednost nepremičnine, kot se vodi v registru nepremičnin in ki je določena po

Zakonu o množičnem vrednotenju. Nepremičnine v Republiki Sloveniji se po sprejetju zakona z dne, 14. 11. 2013, obdavčijo po naslednjih davčnih stopnjah:

- Za stavbe in dele stavb s pripadajočimi zemljišči:
 - 0,15 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine do vključno 500.000 EUR vrednosti,
 - 0,40 % za rezidenčne stanovanjske nepremičnine nad 500.000 EUR vrednosti,
 - 0,50 % za nerezidenčne stanovanjske nepremičnine,
 - 0,75 % za poslovno in industrijsko rabo,
 - 0,40 % za energetske nepremičnine,
 - 0,50 % za drugo rabo (sakralni in kulturni objekti, javne stavbe) in
 - 0,30 % za kmetijske stavbe.
- Za zemljišča:
 - 0,075 % za gozdna zemljišča,
 - 0,15 % za kmetijska zemljišča,
 - 0,40 % za zemljišča za namen energetike,
 - 0,50 % za zemljišča za gradnjo stavb in ostala zemljišča ter
 - 0,75 % za zemljišča za poslovni in industrijski namen.

Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje nepremičnina, v kateri ima na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, zavezanec prijavljeno stalno prebivališče oziroma zavezanec, ki ni državljan Republike Slovenije, prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Če ima nepremičnino v lasti več solastnikov oziroma skupnih lastnikov, se za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino šteje delež nepremičnine solastnika oziroma idealni delež skupnega lastnika, ki ima na njej prijavljeno stalno prebivališče. Za rezidenčno stanovanjsko nepremičnino se šteje tudi nepremičnina, v kateri je v letu pred letom, za katerega se davek odmerja, v evidenci trga nepremičnin v skladu s predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, najmanj šest mesecev evidentiran najemni pravni posel neprofitne oddaje ali oddajanje na prostem trgu. Vse ostale stanovanjske nepremičnine se štejejo za nerezidenčne (ZDavNepr, 6. člen).

Pri davčnih stopnjah ima občina pravico, da v skladu z merili svoje prostorske in ekonomske politike zmanjša ali poveča davčno stopnjo za 50 %. To mora občina določiti z odlokom in ga javno objaviti do 31. decembra leta pred letom, za katero se davek odmerja. Prihodki od davka pripadajo proračunom občin in proračunu RS v razmerju 50:50.

Zavezanec za plačilo davka je fizična ali pravna oseba, ki je v registru nepremičnin (REN) navedena kot lastnik nepremičnine. V primeru solastnine ali skupne lastnine na nepremičnini je davčni zavezanec vsak solastnik ali skupni lastnik sorazmerno s svojim lastniškim deležem. Prav tako je

zavezanec za plačilo v registru nepremičnin evidentiran kot upravljavec nepremičnine, če je nepremičnina v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti ali lizingojemalec, ki je evidentiran v evidenci trga nepremičnin (ETN), za nepremičnine v finančnem najemu (ZDavNepr, 4. člen).

Predmet obdavčitve je po tretjem členu zakona:

- Z davkom se obdavčijo nepremičnine na območju Republike Slovenije, kot so po stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se davek odmerja, določene v REN-u.
- Predmet obdavčitve so tudi nepremičnine, ki na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, izpolnjujejo pogoje za določitev nepremičnine v REN-u, čeprav na ta dan v REN-u niso evidentirane.

Tako kot nekateri drugi zakoni o davkih tudi ZDavNepr (8. člen) ni izjema pri oprostitvah določenim lastnikom posameznih nepremičnin. Pri oprostitvah je potrebno zmeraj paziti, da so pravilno utemeljene in določene, kajti hitro lahko povzročijo nezadovoljstvo med ljudmi in še večje dvome v nepoštenost davka. Davek na nepremičnine je izvzet za naslednje nepremičnine:

- nepremičnine v lasti tujih držav in jih te uporabljajo za namene opravljanja dejavnosti diplomatskega predstavništva ali konzulata v Republiki Sloveniji,
- nepremičnine v lasti mednarodnih organizacij ali predstavništev mednarodnih organizacij in jih te uporabljajo za opravljanje dejavnosti v Republiki Sloveniji,
- nepremičnine v lasti institucij EU v Republiki Sloveniji in se uporabljajo za opravljanje njihove dejavnosti,
- nepremičnine v lasti humanitarnih organizacij (pod humanitarne organizacije spada tudi Gasilska zveza Slovenije),
- javno dobro, razen nepremičnin oziroma njihovih delov, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanju mineralnih surovin, opravljanju pristaniške dejavnosti, letališke dejavnosti in dejavnosti bencinskih servisov,
- kulturni spomeniki po predpisih, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, ki niso arheološka najdišča, naselbinski spomeniki in zavarovana kulturna krajina oziroma, ki niso stanovanjske, poslovne, industrijske ali energetske nepremičnine ali kmetijske stavbe v skladu s tem zakonom,
- sakralni objekti v skladu, ki so v lasti registriranih verskih skupnosti ali njihovih sestavnih delov,
- varovalni gozdovi, gozdni rezervati in gozdovi s posebnim namenom brez ukrepanja,
- neplodna zemljišča s šifro dejanske rabe 5000 in 6000.

Od vseh zgornjih oprostitev je med lokalnimi skupnostmi največ nejasnosti sprožala oprostitve glede javnega dobra. Med slovensko strokovno literaturo in v slovenski zakonodaji je težko najti strokovno ter striktno določeno definicijo, po kateri bi lahko natančno določili, katere nepremičnine so lahko del javnega dobra in katere ne. Sicer je javno dobro določeno v mnogih zakonih kot so: Zakon o graditvi objektov, Zakon o vodah, Zakon o javnih cestah, Zakon o železniškem prometu, Zakon o letalstvu, Zakon o varstvu okolja, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o rudarstvu, Stvarno pravni zakonik in še nekaj ostalih. Toda v nobenem od teh zakonov ni enotne definicije tega pojma in tako prihaja do precejšnih razlik med razumevanjem in določanjem javnega dobra v stroki, politiki in med lokalnimi skupnostmi. Problem je tudi neurejeno stanje javnega dobra v javnih evidencah, kajti javno dobro bi moralo biti vpisano v zemljiško knjigo kot zaznamba na vložku, vendar v večini primerov teh zaznamb sploh ni, ali pa se javno dobro omenja samo v imenu lastnika. Pogosto se ime javno dobro kot lastnik omenja tudi v registru nepremičnin. Seveda je vse to napačno, kajti javno dobro ali kakršnakoli drugačna različica tega imena (javno dobro v lasti RS, družbena lastnina, nepremičnine v splošni rabi,...) ne mora biti lastnik, ker to ne označuje pravne osebe, fizične osebe ali osebe javnega prava (Vugrin, 2005). Zaradi vseh teh nejasnosti so se mnoge lokalne skupnosti odločile, da bodo večino nepremičnin, katerih lastnik so, razglasile za javno dobro in se s tem izognile plačilu davka. S to odločitvijo so občine, državo prisilile k jasnejšemu definiranju javnega dobra in tako je z dnem 12. 12. 2013, vlada predlagala novelo Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, s katero se je določilo enotno ureditev definicije javnega dobra za namene evidentiranja nepremičnin.

Eno vrsto davčne oprostitve vključuje tudi 11. člen Zakona o davku na nepremičnine, ki govori o znižanju davka za posebne kategorije zavezancev, kot so prejemniki socialne pomoči, varstvenega dodatka in invalidne osebe, ki se gibljejo s pomočjo invalidnega vozička.

ZDavNepr določa za prva tri leta (2014-2016) veljavnosti zakona tudi nekatere prehodne določbe. Prihodek od davka v teh letih pripada proračunu Republike Slovenije, razen za leti 2015 in 2016, kjer občinam pripada davek pobran iz naslova povišanja davčnih stopenj, če se občina za to odloči. 50 % prihodka od davka, odmerjenega od gozdnih zemljišč, se nakazuje na poseben podračun proračuna države in nameni občinam za vzdrževanje gozdnih cest v skladu s predpisi o gozdovih. Občinam se za vsa tri leta odstopi del prihodka od davka, ki pripada državi, na način, da se vsaki posamezni občini zagotovi znesek, enak znesku, ki so ga občine odmerile za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2012, zmanjšanim za znesek prihodka občine v letu 2012 iz naslova pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest. Davčna osnova za stanovanjske nepremičnine za leto 2014 upošteva 80 % posplošene tržne vrednosti nepremičnin, za leto 2015 pa 90 % posplošene tržne vrednosti.

3.4 Množično vrednotenje nepremičnin - splošno

Vrednotenje nepremičnin je proces ocenjevanja nepremičnin, s katerim dobimo tržno vrednost nepremičnine, ki je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (MSOV, 2013). Poznamo dve obliki vrednotenja, in sicer množično ter posamično vrednotenje nepremičnin. Za potrebe diplomske naloge se bom predvsem osredotočil na množično vrednotenje, s katerim lahko rešimo različne administrativne javne probleme, kot so na primer: določanje davčne osnove za odmero davka nepremičnine, davka na dediščine in darila, davka na premoženje večje vrednosti in pridobivanje informacij za nadzor nad drugimi davčnimi dajatvami, povezanih z nepremičninami za potrebe statističnih spremljanj in analiz, kot so na primer kazalci zemljiške in prostorske politike (Mitrovič, 2010).

Množično vrednotenje nepremičnin omogoča na podlagi standardnih postopkov in statističnega testiranja učinkovito ocenjevanje vrednosti večih nepremičnin z enakimi lastnostmi. Rezultat takšnega vrednotenja nepremičnin je posplošena tržna vrednost nepremičnine, katera natančnost je odvisna od kakovosti modelov in natančnosti vseh podatkov, ki so potrebni pri ocenjevanju le-te. Množično vrednotenje nepremičnin zahteva ogromne finančne vložke, sposoben kader in primerno tehnologijo, zaradi česar je težko posodobljati evidence na krajša časovna obdobja. V večini držav se nepremičnine vrednotijo na vsakih 3-5 let (Šubic Kovač, 2012).

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin sloni predvsem na modelih, ki so izraženi z različnimi formulami, vrednostnimi preglednicami, seznamami, standardnimi postopki in statističnimi operacijami. Množično vrednotenje je sestavljeno iz naslednji podsistemov (Šubic Kovač, 2012):

- podatkovno upravljalni sistem – osnovni in najpomembnejši del sistema množičnega vrednotenja, ki je zadolžen za zbiranje, vnašanje, popravljanje, dodajanje, organiziranje, pretvarjanje, shranjevanje in varovanje podatkov o lastnostih nepremičnin in njihov lastnikov.
- prodajno analitični sistem – vsebuje zbirke podatkov o prodajah nepremičnin, pregledne preglednice o prodajah, primerjave različnih prodajnih evidenc in katalogov ter zaključna poročila o prodajah nepremičnin (vsi ti podatki so najboljše merilo za kvalitetno in natančno ocenjeno vrednost nepremičnin).
- ocenjevalni sistem – zadolžen za pravilno oblikovanje modelov in za določevanje najustreznejše metode za posamezno področje in vrsto nepremičnin, na podlagi katere se lahko objektivno oceni, upoštevajoč stanje na trgu nepremičnin, določeno nepremičnino.

- administrativni sistem – sestavljen iz različnih funkcij in aktivnosti, katerih naloga je izračunavanje, programiranje, sestavljanje različnih seznamov in zbirk, poizvedovanje, preiskave, analiziranje, predstavljanje, oblikovanje, reševanje pritožb in podobno.

Za ta sistem množičnega vrednotenja nepremičnin pa so pomembne tri naslednje osnovne funkcije (Šubic Kovač, 2012):

- revalorizacija (vsebuje korake kot so predhodna analiza trga, sklep o revalorizaciji oziroma ponovnem vrednotenju, analiza dosegljivih virov in podatkov, planiranje in organiziranje, razvoj sistema, pilotne študije, zbiranje podatkov, ocenjevanje vrednosti, priprava seznama cenitev in analiza ocenjenih vrednosti),
- vzdrževanje podatkov (predstavlja proces zajemanja, vodenja in posodabljanja podatkov o nepremičninah),
- določevanje novih vrednosti (prilagoditev vrednosti nepremičnin med dvema revalorizacijama oziroma vrednotenjema).

Množično in posamično vrednotenje sta si med seboj zelo podobna, saj delujeta po enakih principih. Razlika je le v tem, da množično vrednotenje nepremičnin velikokrat zajema ogromno število nepremičnin, ki jih je potrebno oceniti in zato vsebuje tudi tehniko modeliranja. Modeli za množično vrednotenje se izdelajo v dveh fazah in sicer je najprej potrebna specifikacija modela in nato še kalibracija. S specifikacijo modela se natančno določijo informacije, koeficienti, spremenljivke in medsebojni odnosi oziroma relacije med količinami, ki jih vsebuje model. Model je vedno sestavljen iz ene odvisne spremenljivke (v tem primeru ocenjena vrednost nepremičnine) in iz več neodvisnih spremenljivk, ki vplivajo na vrednost odvisne spremenljivke (lokacija, površina, leto izgradnje,...). Med temi neodvisnimi spremenljivkami se določijo relacije in povezave, s katerimi se določi vrednost odvisne spremenljivke. S kalibracijo pa model ažuriramo in prilagajamo spremembam na trgu nepremičnin. Modeli sicer na nek način predstavljajo sliko trga nepremičnin in kako se bo ta obnašal v prihodnje, saj bo le tako lahko ocenjevalec na primeren način določil in tudi zagovarjal vrednosti nepremičnin. Priporočljivo je, da se modeli ažurirajo vsako leto, toda marsikje zaradi prevelikih stroškov to poteka v daljšem časovnem razmiku. Ko pa se razmere na trgu drastično spremenijo, pa ni več dovolj samo sprememba določenih parametrov oziroma spremenljivk, ampak je potrebna nova celotna analiza trga nepremičnin ter novi modeli vrednotenja (Šubic Kovač, 2012).

3.5 Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

Množično vrednotenje nepremičnin v RS določa Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06 z dne 16. 5. 2006; v nadaljevanju: ZMVN). Zakon ureja ocenjevanje

vrednosti nepremičnin v RS na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin, zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov. Po tem zakonu se vrednotijo nepremičnine, ki so evidentirane v registru nepremičnin. Tako na podlagi tega zakona (s postopki in metodami množičnega vrednotenja) dobimo posplošeno tržno vrednost nepremičnine, ki predstavlja tudi davčno osnovo pri davku na nepremičnine.

Metode množičnega vrednotenja nepremičnin so statistične in druge analitične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin, ki z upoštevanjem standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin in meril kakovosti množičnega vrednotenja, omogočajo preko modelov vrednotenja sistematično in poenoteno določitev vrednosti večjemu številu nepremičnin na določen datum (ZMVN, 8. člen).

Množično vrednotenje nepremičnine zajema:

- postopek generalnega vrednotenja nepremičnin (oblikovanje modelov, ugotavljanje indeksov cen nepremičnin in določanje indeksov vrednosti nepremičnin) in
- postopek pripisa vrednosti k nepremičninam (izračun vrednosti za posamezno nepremičnino).

7. člen zakona določa, da modele vrednotenja opredeljujejo vplivi lastnosti nepremičnin na vrednost nepremičnin, glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin. Za stavbe in dele stavb se modeli vrednotenja oblikujejo glede na dejansko rabo stavb in delov stavb. Za zemljišča pa se modeli oblikujejo glede na namensko rabo zemljišč, razen za pozidana zemljišča, za katera se modeli oblikujejo glede na dejansko rabo zemljišč. Namenska raba zemljišč je namenska raba, kot je določena v občinskih prostorskih aktih, v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, razen za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb so zemljišča, na katerih je gradnja stavb dejansko možna in jih določi občina.

Ker poleg tega zakona pristojno ministrstvo v začetnih letih zakona ni izdalo nobenega pravilnika, ki bi omogočal lažjo interpretacijo zemljišč za gradnjo stavb, je pri določevanju le-teh prihajalo do velikih nepravilnosti. Način določitve namenske rabe zemljišč za gradnjo stavb je bil določen šele leta 2013 v Pravilniku o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/2013), ki pa kljub temu še vedno občinam dopušča precej proste roke pri postavljanju kriterijev za njihovo določanje. Prav zaradi različnih nepravilnosti v določevanju in sporočanju podatkov o teh zemljiščih (mnogo lokalnih skupnosti tega podatka v REN sploh ni sporočilo), je RS v noveli Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, dne 12. 12. 2013, predlagala določene rešitve, ki bi omogočale bolj operativno urejanje evidentiranja teh zemljišč.

Modeli vrednotenja nepremičnin se preverijo najmanj vsaka štiri leta in so določeni z:

- vrednostno cono (območja, na katerih imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost),

- vrednostno ravno (ali vrednostni razredi, ki se oblikujejo na podlagi referenčne nepremičnine, za katero velja, da se kot osnova uporablja pri oblikovanju modelov vrednotenja nepremičnin),
- načinom izračuna vrednosti in
- podatkih o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin.

Vrednostne cone, vrednostne ravni, točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji so določeni posebej za vsakega izmed 21-ih modelov vrednotenja.

Podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti se vodijo v registru nepremičnin (v nadaljevanju: REN) in so razvrščeni v naslednje skupine podatkov:

- podatki o lastnostih parcele: podatki o lokaciji, površini, rabi, boniteti, zemljišču pod stavbo in drugi podatki o parceli,
- podatki o lastnostih stavbe: podatki o lokaciji, površini, rabi, finalni obdelavi, inštalacijah, vzdrževanju stavbe in drugi podatki o stavbi,
- podatki o lastnostih dela stavbe: podatki o lokaciji, površini, rabi, finalni obdelavi, inštalacijah, vzdrževanju stavbe in drugi podatki o delu stavbe,
- podatki o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti: podatki o lokaciji, velikosti, dejanski oziroma namenski rabi, letu zgraditve, vzdrževanju, inštalacijah, finalni obdelavi in proizvodnji ter drugi podatki o dejavnosti.

Na podlagi ZMVN je izdanih tudi nekaj podzakonskih predpisov, med katerimi je za boljše razumevanje postopka izračuna vrednosti nepremičnine, pomembna predvsem uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011), ki predpisuje razne enačbe in postopke izračuna vrednosti določene nepremičnine. Prav tako ta uredba določa 21 različnih modelov vrednotenja nepremičnin za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin:

- model vrednotenja za stanovanja (STA),
- model vrednotenja za hiše (HIS),
- model vrednotenja za garaže (GAR),
- model vrednotenja za lokale (PPL),
- model vrednotenja za pisarne (PPP),
- model vrednotenja za industrijske stavbe (IND),
- model vrednotenja za stavbe s težko industrijo (INP),
- model vrednotenja za zidanice (PKZ),
- model vrednotenja za kmetijske stavbe (PKO),
- model vrednotenja za stavbe za javno rabo (PNJ),
- model vrednotenja za druge stavbe (PND),
- model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS),

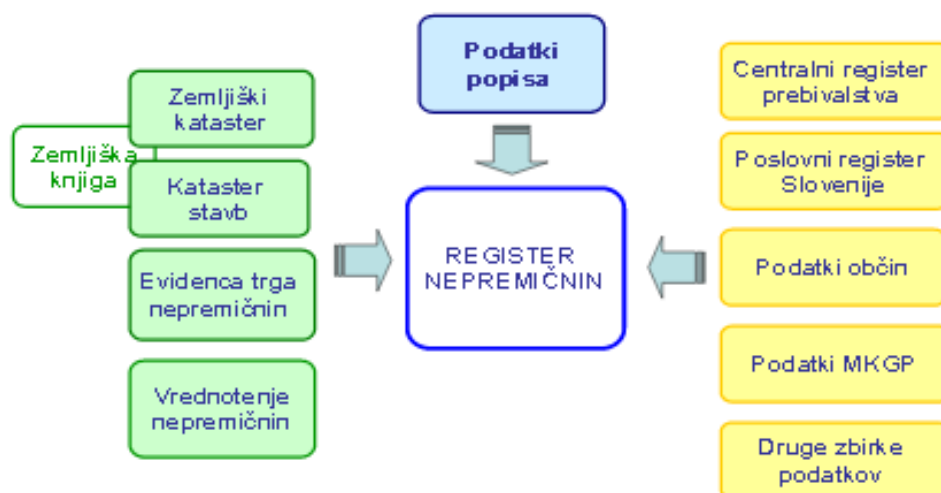
- model vrednotenja za pozidana zemljišča (PSZ),
- model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME),
- model vrednotenja za gozdna zemljišča (GOZ),
- model vrednotenja za druga zemljišča (ZDR),
- model vrednotenja za elektrarne (PNE),
- model vrednotenja za rudnike (PNM),
- model vrednotenja za pristanišča (PNP),
- model vrednotenja za črpalke (PNB) in
- model vrednotenja za posebne nepremičnine (PPN).

Register nepremičnin

Podatki o nepremičninah za izračun posplošene tržne vrednosti se vodijo v REN-u. Tudi zakon o davku na nepremičnine v prvem odstavku 3. člena pravi: »Z davkom se obdavčijo nepremičnine na območju Republike Slovenije, kot so po stanju na dan 1. januarja leta, za katerega se davek odmerja, določene v registru nepremičnin«. ZDavNepr torej določuje tako kot ZMVN, REN za glavno bazo podatkov, iz katere bo črpal podatke za odmero davka na nepremičnine. Zaradi tega sem moral za potrebe izračuna tega davka pridobiti celoten REN za Mestno občino Kranj in Občino Divača.

REN je evidenca, v kateri so zbrani podatki o zemljiščih (zemljiški kataster), stavbah ter delih stavb (kataster stavb) in vseh ostalih nepremičninah, ki še niso evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb. Z njima je s podatki o stvarno pravnih pravicah, preko parcelnih števil, števil stavb ali delov stavb, povezana tudi zemljiška knjiga. Torej REN vsebuje podatke o vseh nepremičninah v Sloveniji. Zemljiški kataster in kataster stavb sta evidenci, ki sta nastali v različnih časovnih obdobjih.

Zemljiški kataster se vzdržuje in posodablja že več kot 100 let, medtem ko se je kataster stavb vzpostavil šele leta 2000, kar precej vpliva na popolnost podatkov posamezne evidence. Za kataster stavb se je v letih 2006 in 2007 izvedel tudi popis nepremičnin, s katerim so se preverili obstoječi podatki in zbrali dodatni podatki, ki se v uradnih evidencah ne vodijo. Glede na vse težave s podatki pri uvedbi davka se popis najverjetneje ni izvedel najbolje. Vzdrževanje podatkov se izvaja na osnovi prevzema sprememb iz javnih evidenc, s terenskimi ogledi in meritvami, na osnovi sprememb podatkov, ki jih sporočijo lastniki, z uporabo aeroposnetkov in podobno.



Slika 3: Viri podatkov za Register nepremičnin (GURS, 2013).

Kot sem že dejal, je kataster stavb dokaj »mlada« evidenca in zaradi tega še tudi precej nepopolna. V njej je trenutno katastrsko vpisanih samo 7 % stavb in 32 % delov stavb (izmerjeno z geodetsko storitvijo) in zaradi tega so se ostali podatki pridobili s popisom ali s samo prijavo. Ker se je takrat že veliko govorilo o obdavčenju nepremičnin, je veliko lastnikov v strahu pred novimi davki prijavilo nepopolne in nepravilne podatke (manjšo površino, drugačno dejansko rabo ipd). Še vedno imajo lastnikih takih nepremičnin, ki so bila popisana s popisom in niso katastrsko vpisane, možnost da na GURSU in tudi na spletu sami spreminjajo podatke, ki imajo velik vpliv na vrednost nepremičnine in jih tako prilagajajo sebi v prid. V Sloveniji je po podatkih lokalnih skupnosti, vrednost vseh stavb približno 94 milijard €. Torej je katastrsko vpisanih za okoli 30 milijard € delov stavb, medtem ko je katastrsko nevpisanih za okoli 64 milijard €. Povprečna obdavčitev vseh nepremičnin na posamezen del stavbe znaša 0,3 % in tako se lahko pričakuje pri katastrsko nevpisanih delih stavb, za 192 milijonov € davka. Vendar zaradi raznih špekuliranj lastnikov s podatki, je možno, da se bo iz tega naslova zbralo precej manj davka. Če bodo lastniki res prikrojili podatke ali pa bodo to storili tik pred uvedbo davka in s tem zmanjšali davčno osnovo za 10 %, to znese 19,2 milijonov manj davka (Odgovorno do prostora!, 2013).

Register nepremičnin je torej združen iz več nepremičninskih evidenc, ki pa so že same dosti nepopolne in imajo kar precej napak. Tako se vse te napake z združitvijo prenesejo tudi v REN. Nekaj najpogostejših težav v REN-u, zaradi katerih lahko prihaja tudi do napak pri izračunu davka na nepremičnine:

- lastništvo: V REN-u so vpisana lastništva iz zemljiške knjige, ki je tudi edina pravna evidenca o lastništvu nepremičnin v Sloveniji. Vendar zaradi lastnikov, ki ne vpišejo ali spremenijo podatkov, ta evidenca marsikje ne pokaže pravega stanja o lastništvu. Glede

prvega je seveda napaka lastnikov, ki ali zaradi zavedenosti, malomarnosti ali nevednosti, podatkov o lastništvu ne spremenijo. Drugi večji problem pa je, da so v REN-u tudi podatki o osebah, ki so »verjetno« lastniki nepremičnin. Predvsem to velja za stanovanja in druge dele stavb, ki lastništva nimajo vpisanega v zemljiško knjigo. Ti lastniki bodo prav tako dobili račun za plačilo davka, čeprav je možno, da sploh niso pravi lastniki.

- delež lastništva: Pri izpisu iz REN-a, lahko večkrat opazimo nepopoln podatek glede deleža lastništva. Geodetska uprava Republike Slovenije je sicer takšne primere (delež lastništva je enak 0/1) rešila tako, da je 100 % delila s številom vseh lastnikov na nepremičnini. To je tudi najprimernejša rešitev, ki pa ne pomeni, da je tudi pravilna, saj ne moremo z gotovostjo trditi, da je delež vseh lastnikov iste nepremičnine sorazmerno enako porazdeljen.
- uporabna in neto tlorisna površina delov stavb: V veliko primerih se zgodi, da sta uporabna in neto tlorisna površina za določen del stavbe popolnoma enaki. V poglavju 5.1.1 navajam definiciji obeh površin iz katerih lahko razberemo, da temu nikoli ni tako. Vendar, ker GURS za večino takih primerov ni imel podatka o uporabni površini delov stavb, se je odločil, da bo v REN pod uporabno površino pripisal enako vrednost, kot se vodi za neto tlorisno površino. S tem je hotel tudi »prisiliti« lastnike, da primerno uredijo svoje podatke in si s tem lahko zmanjšajo vrednost dela stavbe in posledično tudi višino davka na nepremičnine. Vendar zaradi neobveščenosti lastnikov, je takih primerov še vedno veliko.

V nadaljevanju sem na primeru dveh lokalnih skupnosti analiziral razlike v višini obdavčenja nepremičnin po novem in starem sistemu.

4 ANALIZA NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI KRANJ IN OBČINI DIVAČA

NUSZ predstavlja ob predpostavki, da večina lastnikov davka na premoženje ni plačevala, davek po »starem« sistemom obdavčenja, za namene njegove analize v obravnavanih lokalnih skupnostih sem najprej pripravil podatke iz NUSZ, analiziral posamezne faktorje in postopek izračuna ter analiziral višino NUSZ-ja.

4.1 Priprava podatkov iz evidence NUSZ za Mestno občino Kranj

Mestna občina Kranj je za potrebe diplomske naloge posredovala celotno zbirko podatkov, ki jo vodijo za evidenco nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. V evidenci za izračun NUSZ-ja so naslednji podatki:

- HS MID premoženjskega predmeta
- Naselje premoženjskega predmeta
- Ulica premoženjskega predmeta
- Hišna številka premoženjskega predmeta
- Poštna številka premoženjskega predmeta
- Naziv pošte premoženjskega predmeta
- Zaporedna številka premoženjskega predmeta
- Dejavnost po odloku
- Površina za odmero NUSZ
- Območje
- Komunalna opremljenost (asfalt)
- Komunalna opremljenost (makadam)
- Komunalna opremljenost (vodovod)
- Komunalna opremljenost (kanalizacija)
- Komunalna opremljenost (elektrika)
- Komunalna opremljenost (toplovod)
- Komunalna opremljenost (plinovod)
- Komunalna opremljenost (javna razsvetljava)
- Vsota števila točk
- Korekcijski faktor
- EMŠO
- Naziv in naslov zavezanca

Kot lahko vidimo iz zgornjih posredovanih podatkov, je največji problem podatkov v tem, da je težko določiti enolični identifikator nepremičnine, saj se v evidencah NUSZ ne vodijo podatki o parcelnih številkah, številkah stavbe ali številkah dela stavb. Evidence NUSZ so bile vedno vodene po posameznih občinah in zaradi tega tudi niso povezane z državnimi evidencami, ki se vodijo na geodetski upravi (zemljiški kataster, kataster stavb,...). Drugi problem glede podatkov za izračun NUSZ-ja so površine nepremičnin. Na večini lokalnih skupnostih je veljalo pravilo, da je vsak lastnik nepremičnine, lahko na sedežu občine osebno spremenil podatek o velikosti njegove nepremičnine. Tako so nastala marsikje precejšnja odstopanja od dejanskih vrednosti površin, kajti nekateri so v upanju po nižjem plačilu NUSZ-ja, priredili podatke.

Podatke za izračun NUSZ-ja sem najprej preveril v programu Microsoft Excel. Na novo sem izračunal višino NUSZ-ja (postopek je opisan v poglavju 4.1.1) za vsako nepremičnino, glede na vrednost točke po sklepu o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Kranj za leto 2013. Pri tem sem upošteval za vsako nepremičnino 100 % delež lastništva, saj me v diplomski nalogi ne zanima, koliko bo moral plačati lastnik za svoj delež lastništva za nepremičnino, temveč me zanima, koliko znaša za celotno nepremičnino višina NUSZ-ja in višina davka ter razlika med njima. Tako sem za nepremičnine, ki imajo več solastnikov, izbral samo enega lastnika in njemu pripisal celotni delež lastništva. S tem sem se tudi izognil večkratnemu upoštevanju iste nepremičnine v nadaljnjih izračunih in analizah. Nato sem urejene podatke uvozil v programsko opremo Microsoft Access, ki omogoča združljivost in povezovanje raznih tabel.

4.1.1 Faktorji vpliva na izračun in postopek izračuna nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Kranj

NUSZ ureja Zakon o stavbnih zemljišč (1984). V tem zakonu so tako določeni tudi osnovni faktorji, ki vplivajo na velikost NUSZ-ja. Te faktorje oziroma osnovne kriterije za izračun NUSZ-ja zakon določa v naslednjih členih:

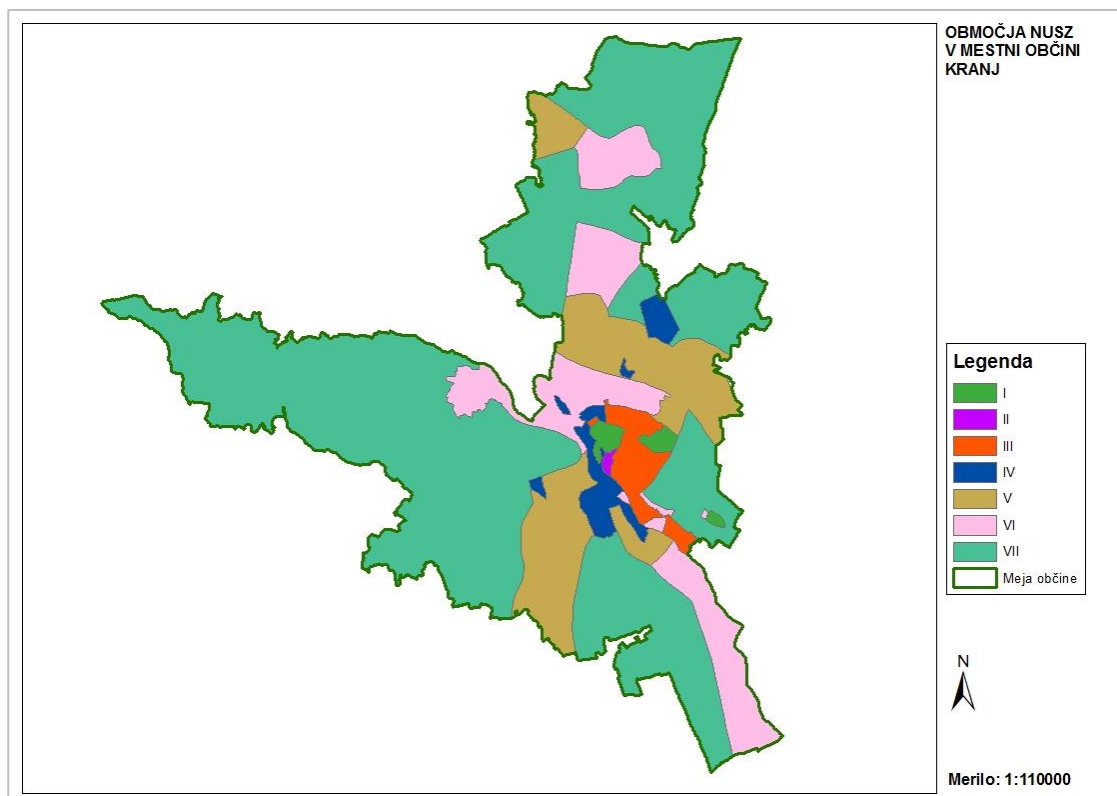
- 58. člen: opredeljuje območja na katerih se plačuje NUSZ. V tem členu zakon tudi pravi, da končna območja na katerih se plačuje NUSZ, določi občina sama z odlokom.
- 60. člen: NUSZ se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po občinskem prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo ter od stanovanjske oziroma poslovne nepremičnine. Za stanovanjsko površino se šteje čista tlorisna površina, kar pomeni, da so poleg osnovnih prostorov za bivanje, v to površino vštete tudi predsobe, hodniki, shrambe itd. Poslovna površina pa je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnimi prostorom. Tukaj ima občina tudi pravico, da k poslovnim površinam določi površine zemljišč, ki so namenjene poslovnim dejavnostim, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

- 61. člen: občinska skupščina ima dolžnost, da določi v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij, ostale faktorje, ki so pomembni pri višini NUSZ-ja, kot so zlasti:
 - opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave,
 - lega in namembnost stavbnega zemljišča,
 - izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih,
 - merila za oprostitvev plačevanja NUSZ-ja.

Na podlagi tega zakona, je vsaka slovenska občina sprejela svoj Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, v katerem je te člene zakona še podrobneje opredelila in jih prilagodila razmeram v svoji občini. Tako je Mestna občina Kranj v Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča na območju Mestne občine Kranj (UL RS, št. 140/2004) območja občine razdelila po merilih, ki upoštevajo lokacijske prednosti posameznih stavbnih zemljišč in sicer:

- gostota javnih funkcij in poslovnih dejavnosti,
- dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi,
- opremljenost s komunalno infrastrukturo,
- ustrezna namenska raba po prostorskem dokumentu.

Na podlagi teh meril so MOK razdelili na sedem območij (Slika 4).



Slika 4: Razdelitev območij za izračun NUSZ-ja v Mestni občini Kranj

V 6. členu zgoraj omenjenega odloka je MOK določil skupine po dejavnostih, v katera se uvrstijo stavbna zemljišča, in sicer:

- gospodarske in poslovne dejavnosti ter kmetijstvo in gozdarstvo,
- poslovne, storitvene in trgovske dejavnosti ter javne službe in storitve,
- družbene dejavnosti,
- stanovanjska dejavnost,
- nezazidana stavbna zemljišča ne glede na predvideno dejavnost.

Opremljenost s komunalno infrastrukturo določuje 8. člen odloka, ki opremljenost s komunalnimi napravami razdeli po naslednjih sklopih:

- opremljenost s cestami, zasilni cestni dovozi, makadamska utrditvena cestišča, protiprašna utrditvena cestišča,
- asfaltirana utrditvena cestišča, granitne kocke,
- opremljenost z vodovodom,
- opremljenost s kanalizacijo,
- opremljenost z elektriko,
- opremljenost s toplovodom,
- opremljenost s plinovodom,
- opremljenost z javno razsvetljavo.

Pri določitvi površin stanovanjskih in poslovnih prostorov ter pri površinah nezazidanih stavbnih zemljišč ni bistvenih razlik glede na zakon.

Na podlagi teh razdelitev se nato za vsako posamezno skupino določi število točk, katerih skupni seštevek vpliva na končno višino NUSZ-ja.

V MOK-u se izračun NUSZ-ja deli na dva dela in sicer na zazidana ter nezazidana stavbna zemljišča.

Za zazidano stavbno zemljišče se letna višina NUSZ-ja izračuna kot zmnožek:

- seštevka točk,
- število mesecev,
- površine stanovanjskih ali poslovnih prostorov,
- vrednosti točke za izračun nadomestila,
- korekcijskega faktorja (za pokrite površine znaša 1,0; za nepokrite površine (nepokrita parkirišča, manipulativne površine, skladišča,...) pa znaša 0,8).

Za nezazidano stavbno zemljišče se letni znesek NUSZ-ja izračuna kot zmnožek:

- seštevka točk,
- število mesecev,
- površine nezazidanega stavbnega zemljišča,
- vrednosti točke za izračun nadomestila (različna vrednost točke kot pri zazidanih stavbnih zemljiščih).

4.1.2 Analize nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Kranj

V nadaljevanju sem se odločil predvsem za primerjavo obeh dajatev med stanovanjskimi nepremičninami. Pod stanovanjsko dejavnostjo evidenca za izračun NUSZ-ja za MOK vodi približno 20.900 različnih nepremičnin. Evidenca ne loči med stanovanji in stanovanjskimi hišami. Ker nobena nepremičnina v tej evidenci nima enoličnega identifikatorja, sem za enolični identifikator nepremičnine določil naslov ter lastnika in tako na podlagi tega dobil to številko. Lahko se zgodi, da ima isti lastnik v lasti več stanovanjskih nepremičnin na istem naslovu, toda ker takšnih primerov ni veliko, sem se jih odločil, glede na veliko število stanovanjskih nepremičnin, zanemariti. Torej, ko sem imel evidenco za izračun NUSZ-ja urejeno tako, da ni bilo več ponavljanj nepremičnin in nepopolnih deležev lastništva, sem lahko nadaljeval z analizami NUSZ-ja v MOK-u.

Preglednica 5: Osnovne statistike NUSZ-ja za stanovanjske nepremičnine v Mestni občini Kranj za leto 2013

	Letni znesek NUSZ
Število primerov	20.900
Povprečna vrednost	68,80 €
Mediana	58,42 €
Standardna deviacija	44,58 €
Najmanjša vrednost	8,08 €
Največja vrednost	956,51 €
Koeficient variacije	0,65

Iz preglednice 5 lahko vidimo, da povprečni letni znesek NUSZ-ja za vse obravnavane stanovanjske nepremičnine v MOK-u znaša 68,80 €. Najnižji letni znesek NUSZ-ja znaša 8,08 €, najvišji 956,51 €. Mediana letnega zneska NUSZ-ja znaša 58,42 € in se od povprečne vrednosti razlikuje za 10,38 €.

Preglednica 6: Povprečna višina NUSZ-ja za stanovanjske nepremičnine po različnih skupinah površin v Mestni občini Kranj v letu 2013

Površina stanovanjskih nepremičnin	Število stanovanjskih nepremičnin	Povprečni letni znesek NUSZ
do 30 m ²	2.113	15,18 €
30-40 m ²	1.335	29,47 €
40-50 m ²	1.728	36,64 €
50-60 m ²	2.229	46,07 €
60-70 m ²	1.918	52,99 €
70-80 m ²	1.688	59,20 €
80-100 m ²	2.399	64,63 €
100-125 m ²	2.221	77,20 €
125-150 m ²	1.684	92,29 €
150-175 m ²	1.194	108,43 €
175-200 m ²	819	125,31 €
200-250 m ²	908	146,04 €
od 250 m ²	757	200,57 €

Iz zgornje preglednice lahko najprej vidimo, da višina NUSZ-ja sorazmerno narašča, s površino stanovanjskih nepremičnin. To je seveda tudi pričakovano, saj je površina ena od bistvenih značilnosti v izračunu NUSZ-ja. Za stanovanjsko nepremičnino velikosti med 80-100 m² je lastnik plačal v povprečju 64,63 €.

Preglednica 7: Povprečna višina NUSZ-ja glede na območja NUSZ v Mestni občini Kranj za leto 2013

Območja NUSZ	Število stanovanjskih nepremičnin	Povprečna površina stanovanjskih nepremičnin (m²)	Povprečni letni znesek NUSZ
I. območje	1.976	64,06	55,22 €
II. območje	532	92,63	57,54 €
III. območje	8.344	72,80	62,30 €
IV. območje	862	51,99	48,94 €
V. območje	6.251	125,44	86,52 €
VI. območje	1.988	129,62	79,19 €
VII. območje	1.037	128,44	51,12 €

Vidimo, da razen za območji V. in VI., povprečna višina NUSZ-ja nikjer ne odstopa bistveno. Če pogledamo lokacijo teh dveh območij vidimo, da na to povprečje ne vpliva število točk po posameznih območjih, temveč predvsem to, da se na teh dveh območjih nahaja največ enostanovanjskih hiš, za katere je zaradi večjih površin potrebno plačati višji NUSZ kot v primeru stanovanj. Največ stanovanj je sicer v prvih treh območjih. Tega na primeru izračuna NUSZ-ja ne morem bolj podrobno prikazati,

saj NUSZ nepremičnine s stanovanjsko dejavnostjo ne loči še bolj podrobno. Kljub temu je pokazatelj o povprečni površini dovolj zgovoren, kje se nahaja največ stanovanj in stanovanjskih hiš.

4.2 Priprava podatkov iz evidence NUSZ v Občini Divača

Prav tako kot Mestna občina Kranj je tudi Občina Divača posredovala celotno evidenco nepremičnin, ki jo vodijo za potrebe izračuna NUSZ-ja. Na podlagi te evidence sem lahko izračunal višino NUSZ-ja za vsako posamezno nepremičnino v skladu z Odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v občini Divača ter glede na vrednost točke po sklepu o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača za leto 2013. Za izračun NUSZ-ja sem tudi tukaj upošteval 100 % lastništvo. Posredovani podatki so bili v veliki meri podobni podatkom iz evidence za MOK.

4.2.1 Faktorji vpliva na izračun in postopek izračuna nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača

Na podlagi 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, 44/97) ter 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS 18/84, 33/89) je občinski svet občine Divača na svoji seji, dne 23. 12. 1997, sprejel Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača (Primorske novice-uradne objave št. 46/97). Ta odlok vse osnovne člene iz zgoraj omenjenega zakona, ki govorijo o NUSZ-ju, še podrobneje opredeljuje za območje te občine. Tako določa območja, na katerih se v občini Divača plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, zavezance za plačilo, merila za določanje višine nadomestila in merila za oprostitve plačila nadomestila.

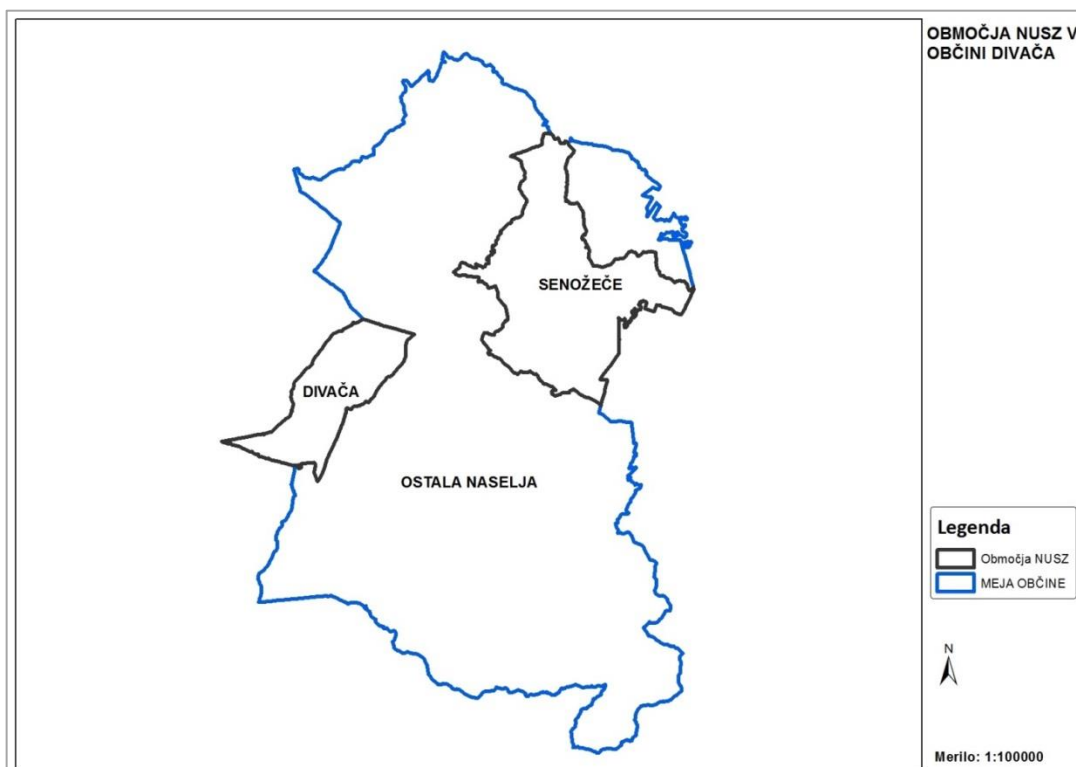
Nadomestilo se plačuje na tistih območjih Občine Divača, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na katerih je stavbno zemljišče opremljeno vsaj z javnim vodovodnim, električnim in cestnim omrežjem. Glede na lego stavbnega zemljišča odlok v 11. členu stavbna zemljišča deli na dve območji:

- Naselji Divača in Senožeče
- Ostala naselja v občini.

Opremljenost s komunalno infrastrukturo določuje 10. člen odloka, ki opremljenost s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami individualne in kolektivne komunalne rabe razdeli po naslednjih sklopih:

- Cesta
- Vodovod
- Kanalizacija

- Električna
- Telefon (Telekom)
- Javna razsvetljava.



Slika 5: Območja NUSZ v Občini Divača

V 1. členu zgoraj omenjenega odloka je Občina Divača razdelila stavbna zemljišča glede na njihovo namembnost:

- na stavbna zemljišča za stanovanjske namene,
- na stavbna zemljišča za poslovne namene gospodarskih dejavnosti,
- na stavbna zemljišča za poslovne namene družbenih dejavnosti in
- na stavbna zemljišča za počitniške dejavnosti.

Pri določitvi površin stanovanjskih in poslovnih prostorov ter pri površinah nezazidanih stavbnih zemljišč ni razlik med členu v zakonu in odloku.

Na podlagi teh razdelitev se nato za vsako posamezno skupino določi število točk, katerih skupni seštevek vpliva na končno višino NUSZ-ja. Letna višina nadomestila za zemljišče se določi kot zmnožek seštevka števila točk, površine in vrednosti točke, ki se v posebnem sklepu določi za vsako leto posebej.

4.2.2 Analize nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača

Enako kot na območju MOK-a, sem se tudi tukaj osredotočil predvsem na stanovanjske nepremičnine. Pod stanovanjsko dejavnostjo evidenca za izračun NUSZ-ja za Občino Divača vodi 1.565 različnih stanovanjskih nepremičnin. V stanovanjske nepremičnine so skupaj všteta stanovanja in hiše. To število sem dobil na enak način kot v primeru MOK (poglavje 4.1.2).

Preglednica 8: Osnovne statistike NUSZ-ja za stanovanjske nepremičnine v Občini Divača za leto 2013

	Letni znesek NUSZ
Število primerov	1.565
Povprečna vrednost	47,90 €
Mediana	36,70 €
Standardna deviacija	70,32 €
Najmanjša vrednost	6,07 €
Največja vrednost	1.701,41 €
Koeficient variacije	1,47

V preglednici 8 lahko vidimo, da povprečni letni znesek NUSZ-ja za vse obravnavane stanovanjske nepremičnine v Občini Divača znaša 47,90 €. Najnižji letni znesek NUSZ-ja znaša 6,07 €, najvišji 1701,41 €. Mediana letnega zneska NUSZ-ja znaša 36,70 € in se od povprečne vrednosti razlikuje za 11,20 €.

Preglednica 9: Povprečna višina NUSZ-ja za stanovanjske nepremičnine po različnih skupinah površin v Občini Divača v letu 2013

Površina stanovanjskih nepremičnin	Število stanovanjskih nepremičnin	NUSZ
do 30 m ²	65	6,59 €
30-40 m ²	38	15,76 €
40-50 m ²	109	22,64 €
50-60 m ²	138	27,31 €
60-70 m ²	211	31,64 €
70-80 m ²	162	34,52 €
80-100 m ²	229	43,49 €
100-125 m ²	168	44,25 €
125-150 m ²	142	51,56 €
150-175 m ²	103	64,79 €
175-200 m ²	66	77,03 €
200-250 m ²	96	84,77 €
od 250 m ²	38	192,18 €

Iz preglednice 9 lahko opazimo, da tudi tukaj povprečna višina NUSZ-ja raste z večanjem površine stanovanjskih nepremičnin, kar je posledica tega, da tudi odlok v Občini Divača pri izračunu NUSZ-ja upošteva površino. Največ stanovanjskih nepremičnin se nahaja v skupinah med 60-125 m².

Preglednica 10: Povprečna višina NUSZ-ja glede na območja NUSZ v Občini Divača za leto 2013

Območja NUSZ	Število stanovanjskih nepremičnin	Povprečna površina	NUSZ
1	969	111,97 m ²	76,95 €
2	596	116,35 m ²	32,95 €

V preglednici 10 lahko vidimo, da morajo relativno višji znesek NUSZ-ja plačevati lastniki stanovanjskih nepremičnin v prvem območju (naselji Divača in Senožeče). Tokrat razlika ni v tem, da bi se na določenem območju nahajalo več stanovanj kot hiš, temveč v tem, da se nepremičninam, ki se nahajajo na prvem območju, pripiše dosti večje število točk kot v drugem, kar posledično prinese tudi višji NUSZ.

5 ANALIZA DAVKA NA NEPREMIČNINE ZA MESTNO OBČINO KRANJ IN OBČINO DIVAČA

Davek na nepremičnine predstavlja davek po »novem« sistem obdavčenja in za namene njegove analize v obravnavanih lokalnih skupnostih sem najprej pripravil podatke iz REN-a, analiziral posamezne faktorje modelov vrednotenja in postopek izračuna davka ter analiziral višino davka.

5.1 Priprava podatkov v registru nepremičnin za Mestno občino Kranj

Podatki REN se distribuirajo v obliki 15. preglednic, in sicer:

- ren_nepremicnine.txt,
- ren_enote.txt,
- ren_parcele.txt,
- ren_nraba_parcele.txt,
- ren_draba_parcele.txt,
- ren_boniteta.txt,
- ren_spravilo.txt,
- ren_sta_par.txt,
- ren_stavbe.txt,
- ren_delistavb.txt,
- ren_prostori.txt,
- ren_garaza.txt,
- ren_izolacija.txt,
- ren_lastniki.txt ter
- ren_upravljavci.txt.

Vse preglednice, ki sem jih naštel zgoraj, sem uvozil v Microsoft Access, v katerem sem jih lahko nadaljnje obdeloval in povezoval. Ker, kot sem že omenil, evidenca NUSZ ne vodi številke stavb ali delov stavb, sem moral tudi v Registru nepremičnin sestaviti preglednico, ki bo omogočala povezljivost s podatki za izračun NUSZ-ja. Da sem dobil vse potrebne informacije o nepremičnini (v mojem primeru delov stavb), sem moral med seboj povezati naslednje preglednice v REN-u:

- ren_stavbe (vsebuje informacije o številki stavbe, številki katastrske občine, številu delov stavb v stavbi, letu izgradnje, letu obnove, številu etaž, konstrukciji, opremljenosti in ostalih tehničnih značilnost stavbe, katastrski vpis,...),

- ren_delistavb (vsebuje informacije o številki dela stavbe, šifri in opisu dejanske rabe dela stavbe, uporabni in neto tlorisni površini stanovanj, letu obnove oken in ostalih inštalacij, lega v stavbi,...),
- ren_lastniki (vsebuje informacije o nazivu lastnika nepremičnine, matični številki (EMŠO), naslovu lastnika nepremičnine, deležu lastništva,...) in
- ren_enote (vsebuje informacije, ki omogočajo povezljivost tabel – enolični ključ nepremičnine, enolični identifikator parcele, enolični identifikator parcele, vrednost enote nepremičnine,...).

Poleg REN-a sem moral pridobiti še modele vrednotenja nepremičnin. V teh preglednicah so navedene vse značilnosti glede vrednotenja nepremičnin. Najpomembnejše med njimi so:

- model vrednotenja,
- vrednost nepremičnine,
- identifikacijska številka nepremičnine, ki omogoča povezavo z REN-om (katastrska občina, parcelna številka ali številka stavbe in dela stavbe),
- vrednostna cona in
- vrednostna raven.

Preglednica 11: Seznam dejanskih rab delov stavb za stanovanjske nepremičnine, ki se v evidenci NUSZ vodijo pod stanovanjsko dejavnostjo

Šifra DR	Dejanska raba	Model vrednotenja
1110001	stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	HIS
1110002	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	HIS
1110003	stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	HIS
1121001	stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema	HIS
1121002	stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema	HIS
1121003	stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema	HIS
1122100	stanovanje v večstanovanjski stavbi	STA
1122101	stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanji	STA
1122102	stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanji	STA
1122103	stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji	STA
1122104	stanovanje v stavbi z več kot petdeset stanovanji	STA
1122201	oskrbovano stanovanje	STA

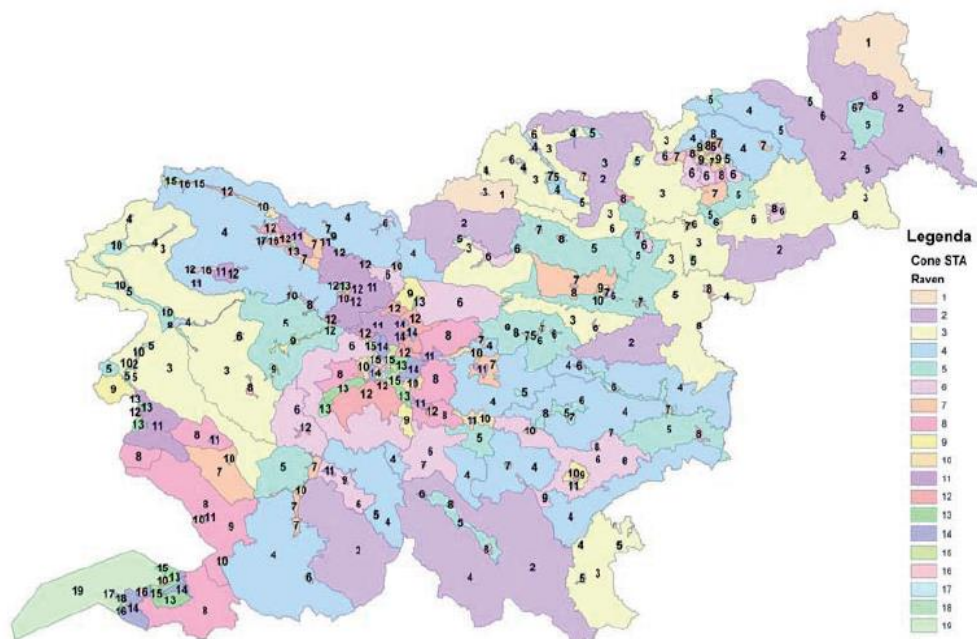
V preglednici 11 lahko vidimo, da so stanovanjske nepremičnine v REN-u precej bolj podrobno razdeljene. Pri tem je potrebno poudariti, da za vse te dejanske rabe v zgornji preglednici obstajata dva modela vrednotenja, in sicer model STA (stanovanja) ter model HIS (hiše). Ker sem se v nadaljevanju osredotočil predvsem na primerjavo med stanovanjskimi nepremičninami, torej med stanovanjskimi hišami in stanovanji, sem bolj podrobneje predelal predvsem ta dva modela, kajti poleg razlike med obema dajatvama, me zanimajo tudi faktorji, ki so upoštevani pri izračunu obeh dajatev.

5.1.1 Faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine pri množičnem vrednotenju, ter postopek izračuna davka na nepremičnine v Mestni Občini Kranj

Modele vrednotenja nepremičnin za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so registrirane v registru nepremičnin, določa Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Uredba določa 21 različnih modelov in med njimi sta tudi modela za stanovanja (STA) ter hiše (HIS). Pri izračunu vrednosti dela stavbe je za vsak model natančno določeno, katere dejanske rabe stavb mu pripadajo. Omeniti je potrebno, da je pri posameznih modelih (pri določenih dejanskih rabah stavb) zraven vključena tudi vrednost površine pripadajočega zemljišča stavbi. Pri tem velja, da je površina pripadajočega zemljišča stavbi, dvakratna vrednost površine zemljišča pod stavbo. Če je parcela, na kateri leži stavba, že odmerjena in ta površina ne presega dvakratno vrednost površine zemljišča pod stavbo, se v takem primeru upošteva površina odmerjene parcele. (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 5. člen).

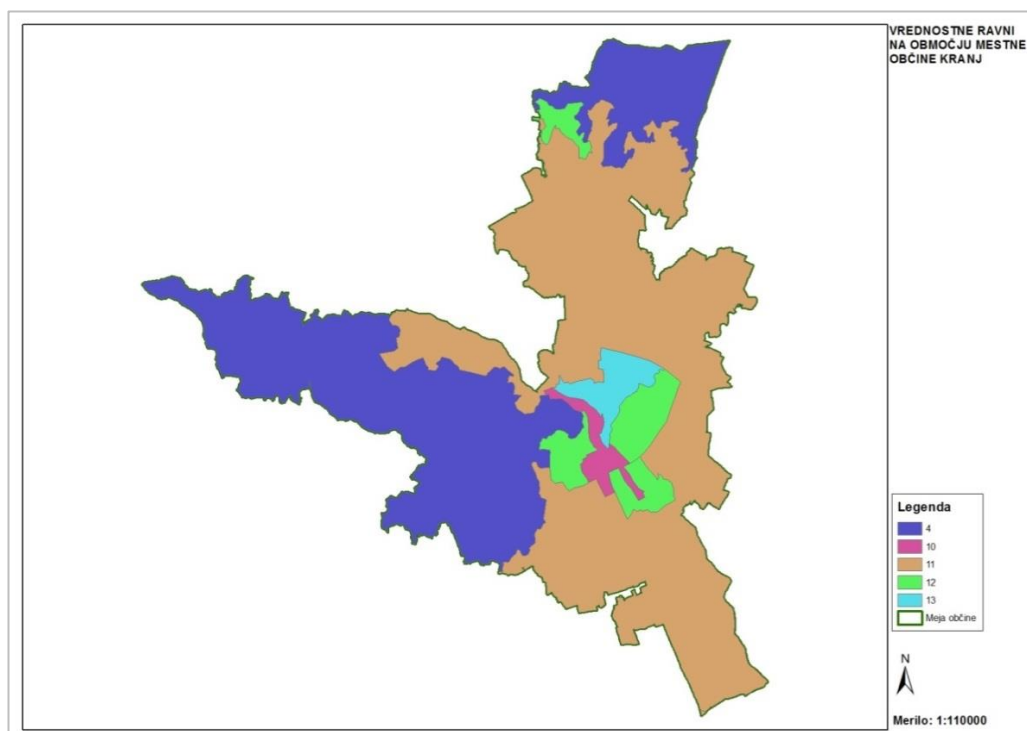
Vseh 21 modelov podrobneje ne bom opisoval, ampak bom podrobneje predelal samo modela STA in HIS, ki sta dva od najpogostejših uporabljenih modelov za vrednotenje nepremičnin in katera me v nadaljevanju pri primerjavi obeh dajatev tudi najbolj zanimata. Pri tem se ne bom poglobljal v celotni postopek izračuna posplošene tržne vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš, ampak samo v značilnosti nepremičnin, ki se upoštevajo v modelu.

Vrednostne cone so območja, kjer imajo podobne nepremičnine približno enako vrednost, zaradi enakih značilnosti lokalnega trga. Določene so za vsak model vrednotenja nepremičnin posebej. Vsaki vrednostni coni je določena vrednostna raven, ki izraža vrednost referenčne nepremičnine v posamezni vrednostni coni. Vrednostne cone s pripadajočimi vrednostnimi ravnmi določajo vpliv lokacije nepremičnine na vrednost. Lokacijo nepremičnin, evidentiranih v registru nepremičnin, določa centroid (točka, ki leži znotraj obroba stavbe oziroma znotraj meje parcele in je določena s koordinatami). Glede na centroid stavbe ali parcele se določa v kateri vrednostni coni se nahaja posamezno zemljišče ali del stavbe v stavbi (<http://www.e-prostor.gov.si>).



Slika 6: Vrednostne ravni za model STA za celotno Slovenijo

Kot lahko vidimo na sliki 6 je po modelu STA celotna Slovenija razdeljena na 19 vrednostnih ravni. Za vseh teh 19 vrednostnih ravni so določene vrednostne tabele z referenčnimi nepremičninami (referenčna nepremičnina je v tem primeru stanovanje zgrajeno med letom 1975-1984 in velikosti med 50-74 m²). Z določitvijo teh ravni dobimo primernejše rezultate, kajti potrebno je upoštevati, da se Slovenija od ene do druge občine zelo razlikuje po razvitosti, dostopnosti, življenjskem standardu itd.



Slika 7: Vrednostne ravni za model STA na območju Mestne občine Kranj

Območje Mestne občine Kranj je glede na model STA razdeljeno na 5 vrednostnih ravni (slika 7). Najbolj razdrobljeno območje je v okolici centra Kranj, kjer se nahaja tudi največ stanovanj. Od ostalih predelov občine odstopa še naselje Golnik.

V enačbi za izračun vrednosti stanovanja so najprej upoštevane lastnosti stanovanja. Za te lastnosti model predvideva posebni točkovnik. Za vsako posamezno oziroma dodatno lastnost, ki jo stanovanje ima, se prištejejo dodatne točke, kar na koncu pripomore k večji vrednosti stanovanja. Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji za lastnosti stanovanja so razdeljeni v tri skupine:

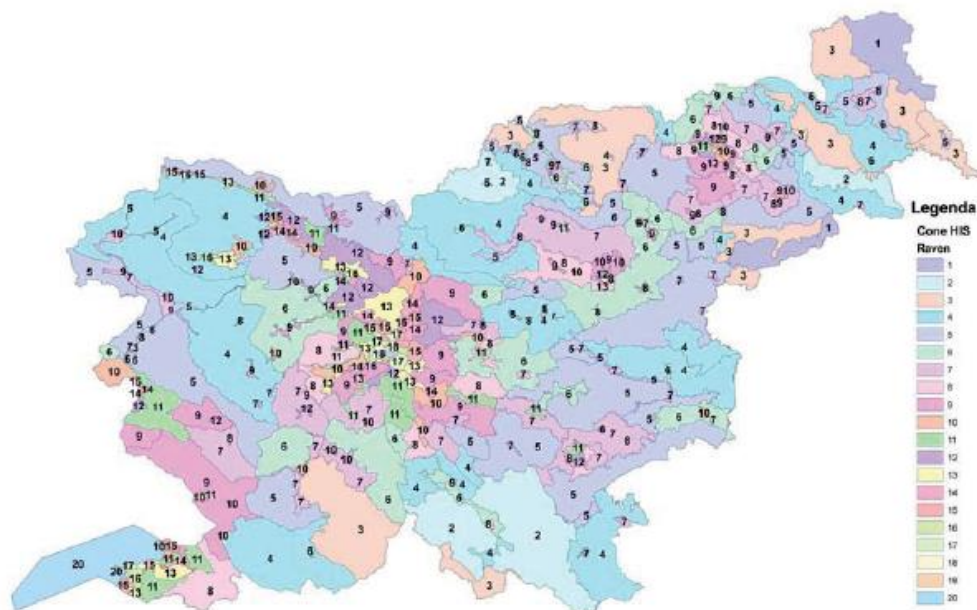
- STA-1 (stanovanja) – upošteva velikost stavbe, v kateri se stanovanje nahaja, vrsto ogrevanja, funkcionalne prostore, lego v stavbi ter če je za stanovanje na voljo dvigalo,
- STA-2 (bivalna enota, študentski dom, dijaški dom,...) – upošteva dodatne prostore, ki povečujejo uporabnost in komfortnost bivalni enoti,
- STA-3 (apartmaji, hoteli,...) – točkovnik deli dele stavb glede na značilnosti njihov nastanitev.

Za vse tri skupine model še dodatno upošteva poseben točkovnik za dodatne prostore (terase, balkone, lože,...) ter točkovnik za lastnosti garaže kot prostora v delu stavbe. Na podlagi teh točk se določi velikost faktorjev za izračun vrednosti.

Poleg zgoraj omenjenih faktorjev, enačba za izračun vrednosti stanovanja upošteva še faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture, kot so ceste (avtoceste, hitre ceste, ceste 1. in 2. reda), železnice in daljnovodi (110 kV ali nad 110 kV).

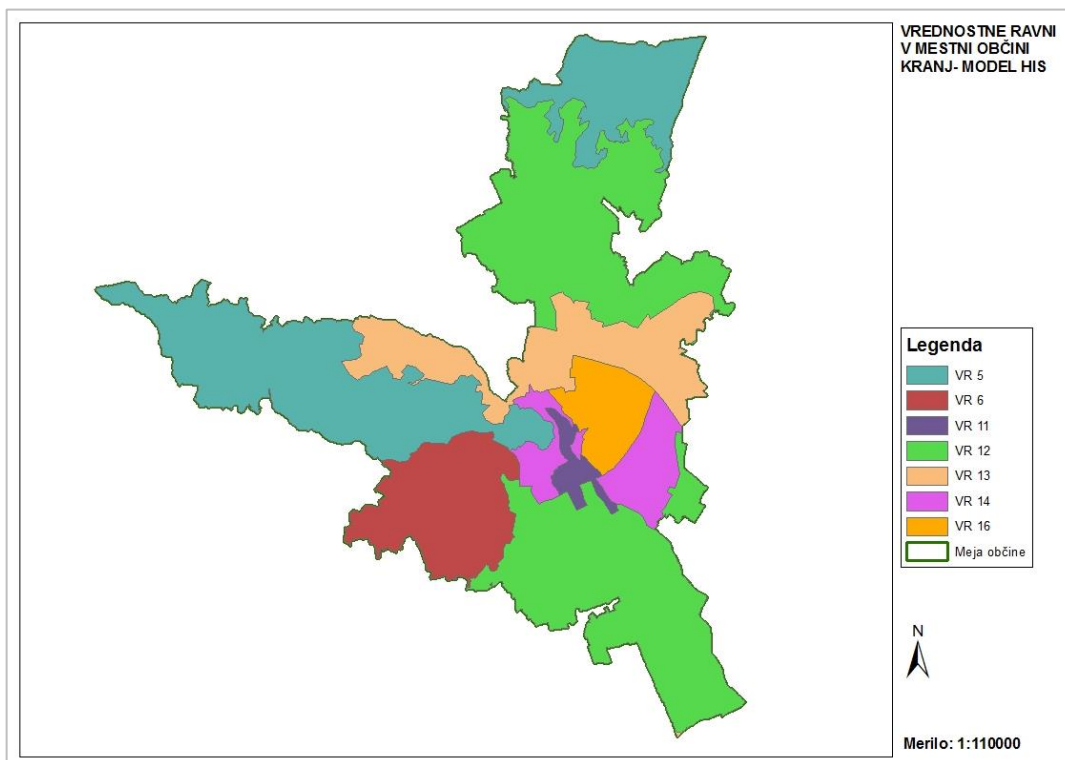
Pri izračunu je pomembna še ena značilnost, in sicer površina nepremičnine. Ta model upošteva razmerje med uporabno in neto tlorisno površino. Neto tlorisna površina je seštevek površin vseh prostorov, ki pripadajo delu stavbe (v tem primeru stanovanju). Medtem ko je uporabna površina določena tako, da se sešteje vse površine bivalnih prostorov, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov v stavbi. Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik in podobni prostori. Tehnični prostori pa so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba in podobni prostori. Med tehnične prostore stanovanja se štejejo tudi terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte) itd. (GURS, 2011).

Med 21 modeli za množično vrednotenje nepremičnin se nahaja tudi model za hiše (HIS). Enako kot pri modelu za stanovanja, tudi tukaj ne bom podrobno opisoval postopka izračuna, ampak se bom osredotočil predvsem na značilnosti modela. Po modelu HIS je celotna Slovenija razdeljena na 20 vrednostnih ravni.



Slika 8: Vrednostne ravni za model HIS za celotno Slovenijo

Območje Mestne občine Kranj je po modelu HIS razdeljeno na 7 vrednostnih ravni (Slika 9). Da je območje po modelu HIS bolj razdrobljeno kot v primeru modela STA je pričakovano, saj je razdrobljenost hiš po celotni občini dosti večja kot v primeru stanovanj, ki so bolj skoncentrirana na poselitveno zgoščenih območjih.



Slika 9: Vrednostne ravni za model HIS v Mestni občini Kranj

V enačbi za izračun vrednosti hiš model enako kot pri stanovanjih upošteva več značilnosti stavb. Za te lastnosti model po skupinah predvideva poseben točkovnik, v katerem so za vsako dodatno lastnost, ki jo ima hiša, pripisane točke, katere v izračunu pripomorejo k večji vrednosti. Za končno vsoto točk v določeni skupini, se nato pripiše vrednostni faktor, ki se naprej uporablja v formuli za izračun. V modelu so torej upoštevani naslednji faktorji:

- faktorji za lastnosti hiš:
 - dejanska raba stavb (katere spadajo v ta model sem prikazal že v preglednici 11. Za vsako dejansko rabo stavbe model pripiše določeno število točk. Največ točk so vredna stanovanja v samostojni stavbi z enim stanovanjem – 1110001.),
 - priključke (vodovod, elektrika, kanalizacija),
 - vrsto ogrevanja.
- faktor za razmerje površin (uporabna površina / neto tlorisna površina),
- faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture in
- faktor nosilne konstrukcije.

Določi se tudi prilagojeno (efektivno) leto izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij. V modelu HIS se poleg vrednosti dela stavbe, upošteva tudi vrednost pripadajočega zemljišča.

Ko po modelu za vrednotenje nepremičnin določimo vrednost nepremičnine, izračun davka ni več težava. Vsaj za potrebe diplomske naloge, kjer ne bom upošteval rezidenčnosti in nerezidenčnosti stanovanj, raznih socialnih olajšav ter ostalih posebnosti, ki lahko vplivajo na vrednost davka. Prav tako me niso zanimale davčne olajšave v obliki znižanja vrednosti stanovanjskih nepremičnin na 80 % za leto 2014 in na 90 % vrednosti nepremičnine za leto 2015, ker hočem dobiti čim bolj realno sliko v primerjavi obeh dajatev. Tako se davek na nepremičnine (v tem primeru stanovanj) izračuna po naslednji enostavni enačbi:

$$\text{Davek na nepremičnine} = \text{vrednost nepremičnine} * \text{davčna stopnja}$$

Davčna stopnja za vse stanovanjske nepremičnine znaša 0,15 %. Razen za stanovanjske nepremičnine, ki presegajo vrednost 500.000 €, kjer ZDavNepr določuje zvišanje davčne stopnje za 0,25 %, kar pomeni, da v takih primerih znaša obdavčitev 0,40 %. V vseh naslednjih preglednicah glede analize davka na nepremičnine so upoštevane vrednosti nepremičnin, ki bi bile upoštevane v primeru obdavčitve nepremičnin za leto 2014, če bi bil zakon sprejet.

5.1.2 Analize davka na nepremičnine v Mestni občini Kranj

V REN-u je za MOK pod katerokoli dejansko rabo stanovanjskih nepremičnin (Preglednica 11), ki naj bi se vodile tudi v evidenci za izračun NUSZ-ja pod stanovanjsko dejavnostjo, registriranih 21.217 stanovanjskih nepremičnin. Glede na statistične podatke za MOK v enem od začetnih poglavjih, lahko opazimo, da se je število stanovanjskih nepremičnin od leta 2011 do danes kar precej povečalo. Ker imajo vse stavbe in vsi deli stavb svoj identifikator, je to skupno število stanovanjskih nepremičnin precej lažje določiti kot v primeru NUSZ.

Preglednica 12: Osnovne statistike davka na nepremičnine za stanovanja v Mestni občini Kranj za leto 2014

	Letni znesek davka
Število primerov	10.749
Povprečna vrednost	126,64 €
Mediana	128,37 €
Standardna deviacija	41,85 €
Najmanjša vrednost	1,26 €
Največja vrednost	993,42 €
Koeficient variacije	0,33

V preglednici 12 lahko vidimo, da povprečni letni znesek davka na nepremičnine za vsa stanovanja v MOK-u znaša 126,64 €. Najnižji letni znesek davka znaša 1,26 €, najvišji 993,42 €. Mediana letnega zneska davka znaša 128,37 € in je od povprečne vrednosti višja za 1,73 €.

Preglednica 13: Povprečna višina davka na nepremičnine glede na površino stanovanj v Mestni občini Kranj za leto 2014

Uporabna površina stanovanj	Število stanovanj	Letni znesek davka
0-30 m ²	1.172	65,30 €
30-40 m ²	1.636	89,29 €
40-50 m ²	1.962	108,20 €
50-60 m ²	2.451	129,76 €
60-70 m ²	1.901	145,44 €
70-80 m ²	1.422	160,98 €
80-100 m ²	875	185,26 €
100-150 m ²	191	238,59 €
150-... m ²	32	345,31 €

Število vseh stanovanj v MOK-u, pod katerokoli dejansko rabo za stanovanja, je 10.749. Na podlagi tega vzorca stanovanj sem naredil razne analize sprememb davka na nepremičnine glede na različne

lastnosti nepremičnin. V preglednici 13 lahko tako vidimo, da z večjo površino stanovanj narašča tudi davek. Za stanovanje velikosti med 50-60 m² bo moral lastnik v povprečju plačati 129,76 € davka.

Preglednica 14: Povprečna višina davka na nepremičnine glede na vrednostne ravni stanovanj v Mestni občini Kranj za leto 2014

Vrednostna raven	Število stanovanj	Letni znesek davka
4	18	39,53 €
10	147	82,35 €
11	310	115,55 €
12	6.010	128,06 €
13	4.248	127,34 €

V preglednici 14 lahko vidimo, da so najbolj obdavčena stanovanja v vrednostnih ravneh 11, 12 in 13. Če pogledamo lokacijo teh ravni (Slika 7), lahko opazimo, da se vse tri ravni nahajajo v centru oziroma v okolici centra Kranja in temu dejavniku gre pripisati tudi višji davek.

Preglednica 15: Osnovne statistike davka na nepremičnine za stanovanjske hiše v Mestni občini Kranj za leto 2014

	Letni znesek davka
Število primerov	10.468
Povprečna vrednost	205,30 €
Mediana	200,76 €
Standardna deviacija	66,66 €
Najmanjša vrednost	24,16 €
Največja vrednost	769,27 €
Koeficient variacije	0,32

V preglednici 15 lahko vidimo, da povprečni letni znesek davka na nepremičnine za vse stanovanjske hiše v MOK-u znaša 205,30 €, kar je dosti več kot v primeru stanovanj, kjer ta znaša 126,64 €. Najnižji letni znesek davka znaša 24,16 €, najvišji 769,27 €. Mediana letnega zneska davka znaša 200,76 € in je od povprečne vrednosti nižja za 4,54 €.

Preglednica 16: Povprečna višina davka na nepremičnine glede na površino stanovanjskih hiš v Mestni občini Kranj za leto 2014

Površina stanovanjskih hiš (NTP)	Število hiš	Letni znesek davka
0-50 m ²	230	64,95 €
50-99 m ²	1.307	118,30 €
100-124 m ²	967	151,08 €
125-149 m ²	1.185	174,83 €

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice 16

150-174 m ²	1.205	193,82 €
175-199 m ²	1.168	206,49 €
200-249 m ²	2.031	224,34 €
250-299 m ²	1.357	245,41 €
300-... m ²	1.018	272,98 €

Število vseh stanovanjskih hiš v MOK-u, glede na vse dejanske rabe stanovanjskih hiš, je 10.468. Na podlagi tega vzorca sem naredil enake analize davka kot v primeru stanovanj. Iz preglednice 16 lahko najprej vidimo, da tudi tukaj davek narašča glede na večjo površino. Za stanovanjsko hišo velikosti med 200-249 m² bo lastnik moral plačati v povprečju 224,34 € davka.

Preglednica 17: Povprečna višina davka na nepremičnine glede na vrednostne ravni stanovanjskih hiš v Mestni občini Kranj za leto 2014

Vrednostna raven	Število hiš	Letni znesek davka
5	154	69,37 €
6	136	78,82 €
11	96	108,72 €
12	3.287	172,03 €
13	2.521	203,26 €
14	2.205	200,64 €
16	1.848	255,07 €

Kot lahko vidimo bodo relativno visok davek plačali lastniki stanovanjskih hiš na območju vrednostnih ravni 12, 13, 14 in 16. Ta območja se nahajajo v okolica centra Kranj ter v večjih naseljih ob glavnih prometnicah (Slika 9). V ostalih vrednostnih ravneh (11, 5 in 6) bodo lastniki v povprečju plačali manj kot 108,72 € davka.

5.2 Priprava podatkov v registru nepremičnin za Občino Divača

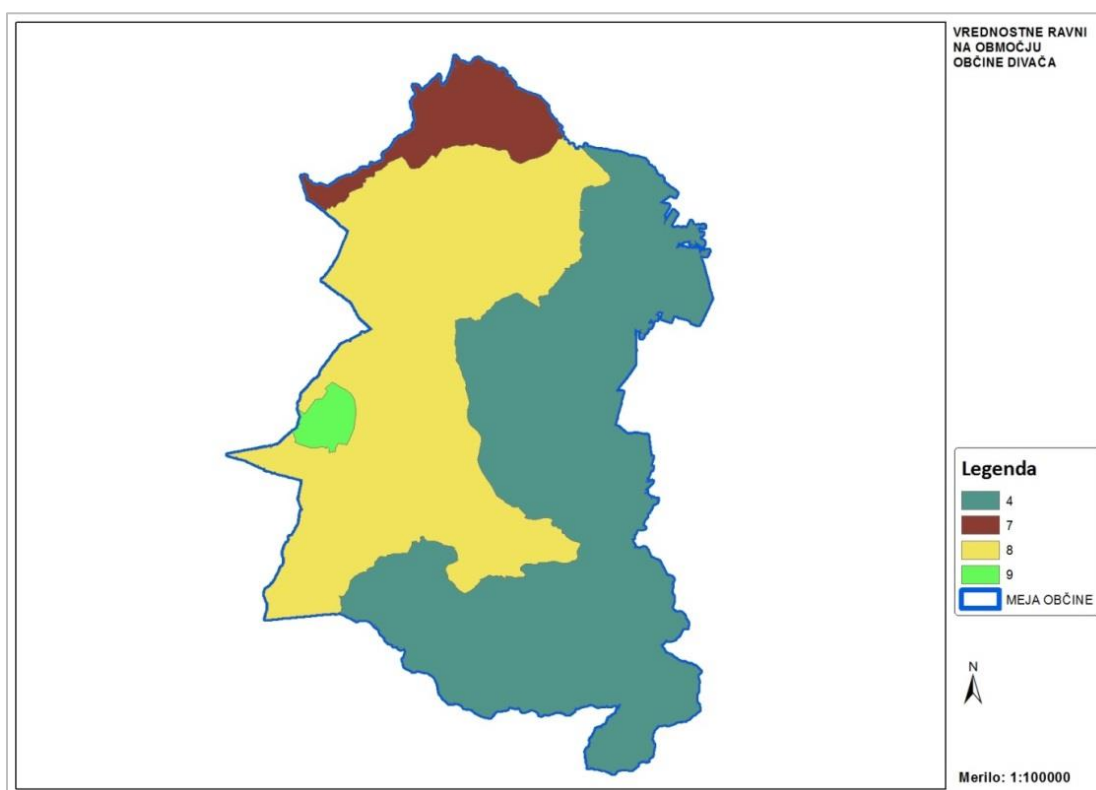
Podatke iz registra nepremičnin za Občino Divača sem dobil na enak način kot za MOK. Enake postopke sem vodil tudi glede njihovega nadaljnjega urejanja in povezovanja.

V REN-u je za Občino Divača pod katerokoli dejansko rabo stanovanjskih nepremičnin (Preglednica 11), registriranih 1.949 stanovanjskih nepremičnin. Glede na statistične podatke za Občino Divača v enem od začetnih poglavjih, lahko vidimo, da se je število stanovanj od leta 2011 do danes tudi v primeru te občine povečalo, vendar je ta razlika skoraj minimalna. Opazimo pa lahko tudi, da je ta številka kar precej večja od vsote stanovanjskih nepremičnin v evidenci NUSZ. Zakaj prihaja do takšnih razlik v številu nepremičnin v obeh evidencah, bi bilo najlažje najti odgovor v nepopolnih

evidencah. Predvsem evidenca NUSZ marsikje ni zajemala vseh nepremičnin, bodisi zaradi neprimerne komunalne opremljenosti zemljišč, bodisi zaradi različnih malomarnosti ali nepravilnostih v vodenju evidenc, katerih posledica je bila izpuščanje mnogih stanovanj in hiš iz evidenc.

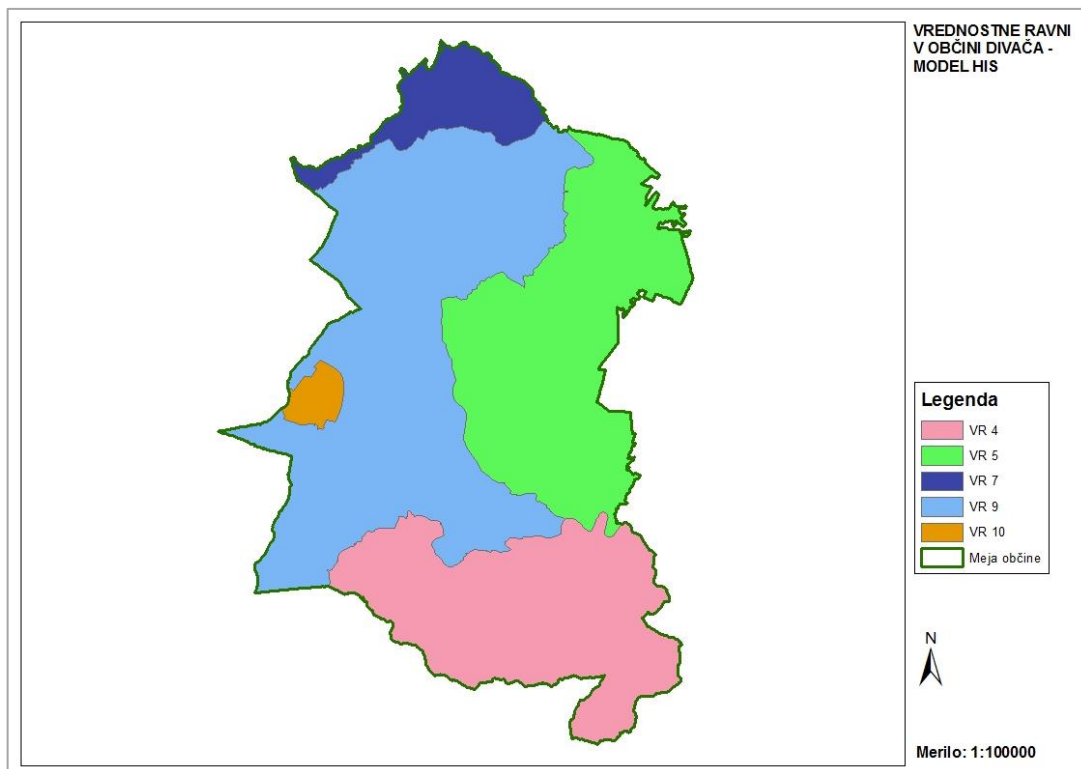
5.2.1 Faktorji vpliva na vrednost nepremičnine pri množičnem vrednotenju ter postopek izračuna davka na nepremičnine v Občini Divača

Modeli za izračun vrednosti nepremičnin so za celotno Slovenijo enaki. Torej vse lastnosti modelov, ki sem jih opisal že v poglavju 5.1.1, veljajo tudi v primeru Občine Divača. Prav tako je postopek izračuna davka na nepremičnine enak za celotno Slovenijo. Edina razlika v zvezi z izračunom vrednosti nepremičnin, pa nastaja v določevanju vrednostnih ravni, v katerih se upošteva tudi lokacija nepremičnine. Kot sem že dejal, je za vsako različno območje pripisana različna vrednostna raven. Ker vemo, da se Občina Divača nahaja povsem v drugem delu Slovenije kot MOK, je pričakovano, da bodo tukaj vrednostne ravni drugačne.



Slika 10: Vrednostne ravni za model STA na območju Občine Divača

Za model STA je območje občine razdeljeno na štiri vrednostne cone. Razlog manjše razdrobljenosti je v tem, da je območje občine manjše po površini ter da ne vsebuje večjih naselij, v katerih bi bilo veliko število stanovanj. Večji naselji sta samo Divača in Senožeče.



Slika 11: Vrednostne ravni za model HIS v Občini Divača

Drugače je v primeru modela HIS. Že v opisu občine Divača sem napisal, da se na tem območju nahaja precej pestra pokrajina. Zaradi te pokrajine in zaradi velike razdrobljenosti hiš in manjših naselij po celotnem območju občine, je za to območje po modelu HIS določenih 5 vrednostnih ravni.

5.2.2 Analize davka na nepremičnine v Občini Divača

V REN-u je za Občino Divača pod katerokoli dejansko rabo stanovanjskih nepremičnin (Preglednica 9) registriranih 1.949 nepremičnin. Glede na statistične podatke za Občino Divača v enem od začetnih poglavjih, lahko vidimo, da se je število stanovanjskih hiš od leta 2011 do danes, tudi v primeru te občine povečalo, vendar je ta razlika skoraj minimalna.

Preglednica 18: Osnovne statistike za davek na nepremičnine za stanovanja v Občini Divača za leto 2014

	Letni znesek davka
Število primerov	563
Povprečna vrednost	92,09 €
Mediana	87,56 €
Standardna deviacija	35,82 €
Najmanjša vrednost	8,46 €
Največja vrednost	502,59 €
Koeficient variacije	0,39

V zgornji preglednici lahko vidimo, da povprečni letni znesek davka na nepremičnine za vsa stanovanja v Občini Divača znaša 92,09 €, kar je precej nižji znesek davka za stanovanja kot v primeru MOK. Najnižji letni znesek davka znaša 8,46 €, najvišji 502,59 €. Mediana letnega zneska davka znaša 87,56 € in je od povprečne vrednosti nižja za 4,53 €.

Preglednica 19: Povprečna višina davka na nepremičnine glede na površino stanovanj v Občini Divača za leto 2014

Površina stanovanj (UP)	Število stanovanj	Letni znesek davka
0-30 m ²	61	50,85 €
30-40 m ²	36	66,63 €
40-50 m ²	113	77,91 €
50-60 m ²	101	91,22 €
60-70 m ²	172	100,09 €
70-80 m ²	57	128,49 €
80-... m ²	23	151,36 €

V REN-u se pod katerokoli dejansko rabo za stanovanja po modelu STA (Preglednica 11) nahaja 563 stanovanj. Kot lahko vidimo iz zgornje preglednice, v Občini Divača prevladujejo manjša stanovanja kot v MOK-u. Največ stanovanj je velikosti med 60 in 70 m², kjer povprečje davka znaša 100,09 €.

Preglednica 20: Povprečna višina davka na nepremičnine glede na vrednostne ravni stanovanj v Občini Divača za leto 2014

Vrednostna raven	Število stanovanj	Letni znesek davka
4	9	40,02 €
6	1	30,90 €
8	126	74,90 €
9	427	97,45 €

Največ stanovanj se nahaja na območju vrednostne ravni 9, ki pokriva naselje Divača. Tam povprečje davka med vsemi stanovanju znaša 97,45 €. Drugo večje območje stanovanj je na območju Senožeč, ki spada pod vrednostno raven 8, kjer pa povprečje davka znaša 74,90 €.

Preglednica 21: Osnovne statistike za davek na nepremičnine za stanovanjske hiše v Občini Divača za leto 2014

	Letni znesek davka
Število primerov	1.390
Povprečna vrednost	108,38 €
Mediana	101,52 €
Standardna deviacija	58,88 €

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice 21

Najmanjša vrednost	8,51 €
Največja vrednost	328,48 €
Koeficient variacije	0,55

V preglednici 21 lahko vidimo, da povprečni letni znesek davka na nepremičnine za vse stanovanjske hiše v Občini Divača znaša 108,38 €, kar je za skoraj 15 € več kot v primeru stanovanj. Najnižji letni znesek davka znaša 8,46 €, najvišji 502,59 €. Mediana letnega zneska davka znaša 87,56 € in je od povprečne vrednosti nižja za 4,53 €.

Preglednica 22: Povprečna višina davka na nepremičnine glede na površino stanovanjskih hiš v Občini Divača za leto 2014

Površina stanovanjskih hiš (NTP)	Število hiš	Letni znesek davka
0-50 m ²	65	35,55 €
50-99 m ²	221	58,75 €
100-124 m ²	175	79,40 €
125-149 m ²	151	93,09 €
150-174 m ²	185	118,49 €
175-199 m ²	158	131,99 €
200-249 m ²	195	142,85 €
250-299 m ²	123	156,45 €
300-... m ²	117	181,88 €

V REN-u se pod katerokoli dejansko rabo za stanovanjske hiše po modelu HIS (Preglednica 11) nahaja 1.390 stanovanjskih hiš. Iz zgornje preglednice lahko najprej opazimo, da so stanovanjske hiše večinoma sorazmerno porazdeljene po velikosti in bi tako težko določili prevladujočo velikost. Sicer malenkost izstopajo stanovanjske hiše velikosti 200-249 m², za katere bi morali lastniki v povprečju plačati 142,85 € davka.

Preglednica 23: Povprečna višina davka na stanovanjske hiše po vrednostnih ravneh v Občini Divača za leto 2014

Vrednostna raven	Število hiš	Davek
4	163	52,54 €
5	62	56,02 €
7	12	70,72 €
9	833	111,37 €
10	309	141,76 €

Največ stanovanjskih hiš se nahaja v vrednostni ravni 9, v kateri povprečne davka znaša 111,37 €. Sicer pa povprečna višina davka na stanovanjske hiše najbolj izstopa v vrednostni ravni 10 (naselje Divača), kjer znaša 141,76 €.

6 PRIMERJAVA REZULTATOV ANALIZ RAZLIK MED NADOMESTILOM ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN DAVKOM NA NEPREMIČNINE V MESTNI OBČINI KRANJ IN OBČINI DIVAČA

Zaradi vseh razlik med obema dajatvama, ki sem jih naštel že v prejšnjih poglavjih in zaradi vseh težav v obeh evidencah, primerjava teh dveh dajatev ni 100 % verodostojna. Toda vseeno je primerjava dovolj prepričljiva in zgovoren pokazatelj razlik oziroma sprememb, ki so nastale z uvedbo davka na nepremičnine glede na prejšnje stanje.

Najprej sem potreboval obe evidenci ter ju nato na pravilen način povezati med seboj. Ko sem imel povezovalno preglednico obeh dajatev iz obeh lokalnih skupnosti primerno urejeno in prečiščeno, sem lahko nadaljeval s statističnimi analizami razlik med NUSZ-jem in davkom na nepremičnine. Analize so pokazale razlike in seveda tudi podobnosti obeh dajatev.

6.1 Opis postopka povezovanja obeh evidenc za posamezni dajatvi

Ko sem imel obe bazi podatkov primerno urejeni, sem pričel z nadaljnjo obdelavo podatkov. Najprej sem se odločil za primerjavo NUSZ-ja in davka na nepremičnine za stanovanja v obeh lokalnih skupnostih. Kot sem že omenil, se v evidenci za izračun NUSZ-ja ne vodijo podatki o enoličnih identifikatorjih nepremičnin in zaradi tega tudi ni možna direktna povezava med zgoraj omenjenima evidencama. Za povezavo je bilo tako potrebno določiti novi identifikator, ki je možen v obeh evidencah in ki tudi enolično določa posamezno nepremičnino. Glede na podatke je edina možnost povezava med naslovom in lastnikom (naziv ali EMŠO). Tako sem obe evidenci povezal preko identifikatorja NASLOV_LASTNIK. V tej povezavi je bolj kot naslov nepremičnine vprašljiva informacija o lastniku. Že pri podatkih v REN-u sem opisal, kako so se pridobivali podatki glede lastništva in kakšne so težave. Enake težave veljajo tudi za matične številke lastnikov. Vendar za povezavo pravih nepremičnin potrebujem tudi informacijo o lastništvu. Samo podatek o naslovu, zaradi večjega števila stanovanj v večstanovanjskih hišah in blokih, ki imajo isti naslov, ni dovolj.

Preglednica 24: Vsota stanovanjskih nepremičnin za obe lokalni skupnosti v obeh evidencah ter število povezanih stanovanj po lastniku in naslovu

Občina	Število stanovanjskih nepremičnin (NUSZ)	Število stanovanjskih nepremičnin (REN)	Število vseh stanovanj v večstanovanjski stavbi (1122100)	Število stanovanj po povezavi NUSZ - REN	Število stanovanj po pregledu površin
Divčača	1.565	1.949	579	282	258
Kranj	20.900	21.217	10.749	8.951	6.757

Zaradi vseh teh zgoraj omenjenih težav, se je iz obeh evidenc za MOK povezalo samo 8.951, za Občino Divača pa samo 183 stanovanjskih nepremičnin (Preglednica 24).

Ker obe evidenci vodita tudi podatek o površini, sem lahko te podatke še dodatno pregledal in počistil. Poskusil sem vključiti površino tudi v povezovalni identifikator, vendar sem zaradi zelo slabih rezultatov to idejo opustil. Odlok o NUSZ za obe lokalni skupnosti sicer govori, da se za stanovanjske nepremičnine upošteva čista tlorisna površina, v katero so všteti tudi hodniki, predsobe, shrambe ipd. Ta površina bi po definiciji iz odloka morala biti bolj podobna neto tlorisni površini, ki se za stanovanjske nepremičnine vodi v REN-u. Kot lahko razberemo iz spodnjega primera temu ni tako, saj je v več primerih površina, ki se vodi za izračun NUSZ-ja, enaka tudi uporabni površini stanovanj v REN-u. Če bi torej povezovalni identifikator določil na način `NASLOV_LASTNIK_NETOTLORISNAPOVRŠINA` (torej, da bi poleg naslova in lastnika nepremičnine, povezal tudi površino NUSZ in neto tlorisno površino iz REN-a), bi se v takem primeru za MOK povezalo samo 129 nepremičnin. Kot sem že dejal, še bolj presenetljive rezultate dobim v primeru, kjer sem namesto neto tlorisne površine, povezal površino za NUSZ z uporabno površino iz REN-a. V takšnem primeru se mi je povezalo kar 1.694 nepremičnin. V poglavjih 4.1.1 in 4.2.1 sem že opisal, kateri prostori se štejejo k določenim površinam v evidenci NUSZ in REN. Največja razlika med površino za NUSZ in uporabno površino je ta, da so v uporabno površino všteti samo prostori namenjeni bivanju in ne tudi ostali tehnični prostori, ki se štejejo v površino za izračun NUSZ-ja. To pomeni, da je z obema rezultatoma, dobljenima s povezovanjem površin, nekaj narobe. Vzrok za to lahko iščemo predvsem v naslednjih razlogih:

- za izračun NUSZ-ja je lahko lastnik na občini sam spremenil površino svojega stanovanja, brez geodetskih meritev ali ostalih dokazil,
- mnoge stavbe in tudi deli stavb niso vpisani v kataster stavb ter tako niso geodetsko izmerjeni,
- napake popisovalcev v času izvajanja popisa za REN in
- napačno posredovanje informacij lastnikov, ko se je izvajalo popisovanje.

Torej, edina možnost za povezovanje obeh preglednic, je povezovanje preko naslova in lastnikov nepremičnin, vendar pa kot sem že dejal, ta možnost ni 100 % zanesljiva. Da bi poskusil napake v povezovanju nepremičnin čim bolj odpraviti in med seboj na koncu primerjati samo enake nepremičnine, sem se odločil še za ročno pregledovanje vseh 8.951 nepremičnin v primeru MOK ter 282 nepremičnin v primeru Občine Divača. Kljub temu, da nisem mogel povezati nepremičnin po površini, sem vseeno ta podatek iz obeh evidenc pripisal tudi v povezovalno preglednico in se tako odločil, da bom ohranil naslednje nepremičnine:

- tiste, ki so manjše od 50 m² in v primerjavi obeh površin ne odstopajo več kot 5 m² in

- tiste, ki so večje od 50 m² in v primerjavi obeh površin ne odstopajo več kot 10 m².

Preglednica 25: Nekaj primerov različnih površin stanovanj v REN-u in evidenci NUSZ

DST SID	Dejanska raba	Uporabna površina v REN	Neto tlorisna površina v REN	Površina NUSZ
25772429	1122100	23,1	23,1	24
25779961	1122100	68,7	81,2	71
28369909	1122100	80,5	93,5	88
28403267	1122100	70,4	76	70,8
28411145	1122100	70,7	80,2	71,4
29064298	1122100	22,5	22,5	20
29075862	1122100	23,8	23,8	24
30005681	1122100	16,4	16,4	16,2
30008146	1122100	73,7	83,1	73,7
30102778	1122100	65,6	72,4	68,3
30525377	1122100	78,6	88,8	78,5
30536889	1122100	19,7	23,5	20,1
30568400	1122100	64,5	68,6	64,5
30579021	1122100	18	23,2	21
30636481	1122100	19,1	23,5	19

Po celotnem pregledu povezovalne preglednice za MOK po zgornjih kriterijih za izločanje neprimernih povezav med nepremičninami je na koncu ostalo 6.757 nepremičnin (stanovanj), ki sem jih uporabil za ostale izračune in analize. To pomeni, da kar 2.194 nepremičnin ni ustrezalo enemu izmed kriterijev glede razlik med površinami nepremičnin. V primeru Občine Divača pa sem po prečiščenju povezovalne preglednice glede na zgornje kriterije, izločil 24 stanovanj in tako jih je na koncu za nadaljnje izračune in analize ostalo še 258 od začetnih 282 (Preglednica 18).

Na enak način kot stanovanja sem povezal tudi obe bazi podatkov za stanovanjske hiše. Torej za povezovalni identifikator nepremičnin sem tudi tukaj določil podatek o lastniku in naslovu nepremičnine (LASTNIK_NASLOV). Enako sem naletel na problem glede površin in zaradi tega jih tudi ni bilo možno vključiti v povezovalni identifikator. Te težave so v primeru stanovanjskih hiš še veliko bolj očitne, saj so razlike med temi površinami, ki se vodijo v posameznih evidencah, še precej večje kot v primeru stanovanj. Zaradi tega sem moral tudi spremeniti kriterije glede pregleda povezovalne tabele stanovanjskih hiš po površini:

- tiste, ki so manjše od 100 m² in v primerjavi obeh površin ne odstopajo več kot 10 m²,
- tiste, ki so večje od 100 m² in manjše od 200 m² ter v primerjavi obeh površin ne odstopajo več kot 30 m² in
- tiste, ki so večje od 200 m² in v primerjavi obeh površin ne odstopajo več kot 50 m².

Preglednica 26: Vsota stanovanjskih nepremičnin za obe lokalni skupnosti v obeh evidencah ter število povezanih stanovanjskih hiš po lastniku in naslovu

Občina	Število stanovanjskih nepremičnin (NUSZ)	Število stanovanjskih nepremičnin (REN)	Število vseh stanovanjskih hiš	Število stanovanjskih hiš po povezavi NUSZ - REN	Število stanovanjskih hiš po pregledu površin
Divača	1.565	1.949	1.390	787	617
Kranj	20.900	21.217	10.468	6.951	5.047

Kot lahko vidimo v preglednici 20, se v primeru obeh občin poveže precej manj stanovanjskih hiš, kot pa jih dejansko obstaja. V MOK-u se ne poveže več kot 3.500 stanovanjskih hiš, v Občini Divača pa več kot 600. Pri pregledu povezovalne tabele glede površin po zgornjih kriterijih, sem še dodatno zbrisal kar precej nepravilno povezanih nepremičnin. Na koncu je za analizo primerjave med davkom na nepremičnine ter NUSZ-jem in njune razlike, ostalo v MOK-u 5.047 stanovanjskih hiš, v Občini Divača pa 617.

6.2 Analize in rezultati analiz na primeru Mestne občine Kranj

Stanovanja

Pri analizi posledic sprememb davka na nepremičnine sem upošteval podatke o lokaciji nepremičnine, uporabni površini stavb, neto tlorisni površini stavb, dejanski rabi stavb, starosti stavb, vrednostnih ravneh in conah ter še nekaj ostalih podatkov, ki pa v večini ne vplivajo na rezultate. Obravnaval sem 6.757 različnih primerov stanovanj.

DST SID	LASTNIK	NASLOV	LETO IZGRADNJE	VREDNOSTNA RAVEN	VREDNOST NA CONA	UPORABNA POVRŠINA	NETO TLORISNA POVRŠINA	POVRŠINA (NUSZ)	DAVEK	NUSZ 2013	RAZLIKA (DAVEK-NUSZ)
28346486	Podatek n	Podatek n	1975	12	STA_408066	49	52,7	48	113,87 €	43,08 €	70,80 €
28346820	Podatek n	Podatek n	1976	12	STA_408066	77,7	94,4	79,5	173,43 €	71,34 €	102,09 €
28354721	Podatek n	Podatek n	1982	12	STA_408066	33,8	42,2	39	88,33 €	35,00 €	53,33 €
28403286	Podatek n	Podatek n	1987	12	STA_408066	48,5	58,6	48,4	120,95 €	43,43 €	77,52 €
30562161	Podatek n	Podatek n	1982	12	STA_408066	47,9	53,8	48	116,38 €	43,08 €	73,30 €
28354491	Podatek n	Podatek n	1986	12	STA_408066	79,3	100,7	79,6	175,08 €	71,43 €	103,65 €
30162240	Podatek n	Podatek n	1968	13	STA_408075	50,1	54,5	51	124,78 €	45,77 €	79,01 €
30595228	Podatek n	Podatek n	1971	13	STA_408075	65,2	76,1	69,3	152,21 €	62,19 €	90,02 €
30646739	Podatek n	Podatek n	1998	12	STA_407910	36,8	47,3	47	103,17 €	35,02 €	68,16 €
28401194	Podatek n	Podatek n	1975	12	STA_408066	81	103,8	80	173,79 €	71,79 €	102,00 €
28383168	Podatek n	Podatek n	1986	12	STA_408066	58,1	66,7	58,1	138,21 €	52,14 €	86,08 €
28453803	Podatek n	Podatek n	1985	12	STA_408066	79	87,5	76,55	179,81 €	68,70 €	111,11 €

Slika 12: Izsek iz povezovalne preglednice

Vsi ti podatki v povezovalni tabeli so mi omogočali primerjavo med davkom in NUSZ-jem na najrazličnejše načine. Tako sem lahko izračunal nekatere osnovne statistike za davek ter NUSZ in

njuno razliko glede na porazdelitev nepremičnin po površini, starosti, vrednostnih ravneh, dejanskih rabah in podobno.

Preglednica 27: Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanja v Mestni občini Kranj

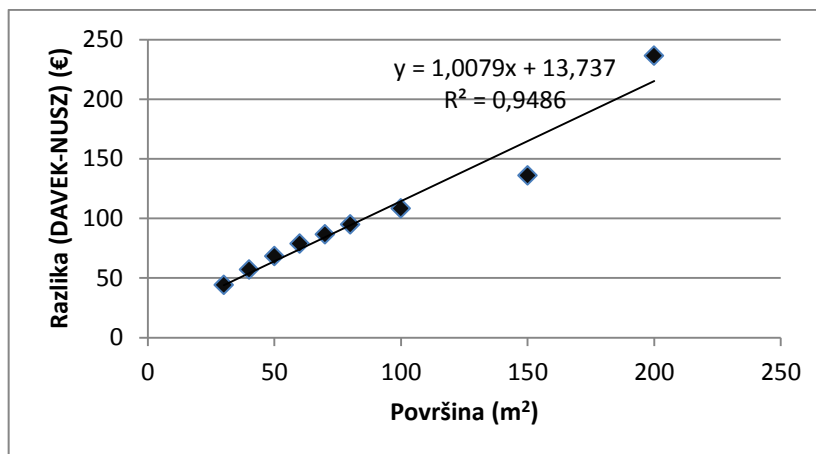
	Razlika (Davek-NUSZ)
Število primerov	6.757
Povprečna vrednost	76,91 €
Mediana	77,49 €
Standardna deviacija	23,76 €
Najmanjša vrednost	3,38 €
Največja vrednost	355,31 €
Koeficient variacije	0,31

V zgornji preglednici lahko vidimo, da povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanja v MOK-u znaša 77,86 €. Najnižja razlika znaša 3,38 €, najvišja 355,31 €. Mediana razlike znaša 77,49 € in je tako skoraj enaka povprečni vrednosti.

Preglednica 28: Povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem glede na površino stanovanja v Mestni občini Kranj

Površina stanovanj (UP)	Število stanovanj	Povprečni letni znesek NUSZ	Povprečni letni znesek davka	Povprečna razlika med davkom in NUSZ-jem
do 30 m ²	606	23,86 €	67,97 €	44,11 €
30-40 m ²	856	31,98 €	88,90 €	56,91 €
40-50 m ²	1.155	39,99 €	108,30 €	68,32 €
50-60 m ²	1.497	49,73 €	128,57 €	78,84 €
60-70 m ²	1.107	57,51 €	143,91 €	86,41 €
70-80 m ²	885	65,99 €	160,76 €	94,77 €
80-100 m ²	422	74,88 €	183,06 €	108,18 €
100-150 m ²	87	97,18 €	233,19 €	136,01 €
nad 150 m ²	7	103,29 €	339,52 €	236,24 €

Iz preglednice 28 vidimo, da je davek na nepremičnine v vseh skupinah po velikosti površin dosti višji od NUSZ-ja. Največ stanovanj se nahaja v skupinah, ki združujejo stanovanja v velikosti med 40 in 70 m². Takih stanovanj je več kot 3.700. Med temi stanovanji je povprečna razlika med davkom in NUSZ-jem 77,86 €.



Grafikon 1: Razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem [€] v odvisnosti od površine stanovanja [m²] v Mestni občini Kranj

S pomočjo programa Microsoft Excel sem izvedel linearno regresijo in ugotovil, kolikšen vpliv ima površina stanovanja na razliko med davkom in NUSZ-jem. Iz grafikona 1 lahko vidimo, da večje kot je stanovanje, večja je tudi razlika med obema dajatvama. Rezultati tako kažejo, da se razlika za vsak kvadratni meter večjega stanovanja poveča za okoli 1 € (determinacijski koeficient znaša 0,95).

Preglednica 29: Povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem glede na starost in lokacijo stanovanj v Mestni občini Kranj

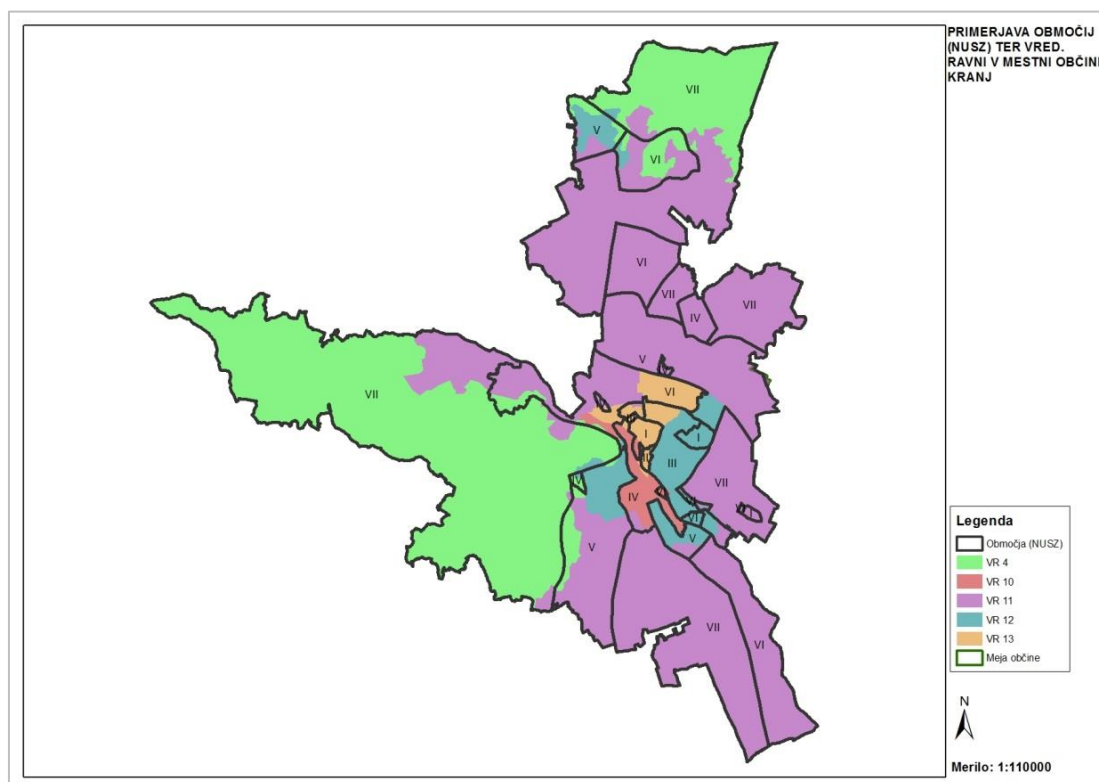
Leto izgradnje	Vrednostna raven	Število stanovanj	NUSZ	Davek	Povprečna razlika (Davek-NUSZ)
do 1929	10	35	41,66 €	82,11 €	40,45 €
	11	7	33,79 €	82,60 €	48,81 €
	12	41	56,04 €	111,38 €	55,34 €
	13	134	45,41 €	116,38 €	70,97 €
1930-1944	10	22	45,02 €	83,72 €	38,70 €
	11	14	27,27 €	71,36 €	44,09 €
	12	138	56,22 €	119,98 €	63,76 €
	13	65	60,65 €	145,08 €	84,43 €
1945-1954	4	2	15,17 €	51,25 €	36,08 €
	11	3	53,74 €	113,95 €	60,21 €
	12	155	48,89 €	108,62 €	59,73 €
	13	149	61,98 €	136,13 €	74,15 €
1955-1964	4	10	26,12 €	47,01 €	20,89 €
	10	8	35,36 €	77,35 €	41,99 €
	11	33	37,57 €	97,27 €	59,70 €
	12	132	45,49 €	112,54 €	67,05 €
	13	1201	46,81 €	117,05 €	70,24 €
1965-1974	11	23	35,68 €	91,69 €	56,01 €
	12	457	49,31 €	122,59 €	73,28 €

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice 29

	13	770	47,21 €	126,71 €	79,50 €
1975-1984	11	5	46,27 €	134,66 €	88,39 €
	12	2099	49,64 €	128,35 €	78,71 €
	13	90	53,78 €	143,03 €	89,25 €
1985-1994	11	2	83,97 €	240,38 €	156,41 €
	12	767	50,41 €	132,97 €	82,56 €
	13	74	39,46 €	131,16 €	91,70 €
1995-1999	10	6	34,48 €	87,20 €	52,72 €
	11	5	65,15 €	172,70 €	107,55 €
	12	8	65,05 €	188,71 €	123,66 €
	13	12	38,24 €	106,45 €	68,21 €
2000-2004	11	16	41,55 €	126,32 €	84,77 €
	12	37	60,32 €	165,05 €	104,73 €
	13	3	43,56 €	217,25 €	173,69 €
2005-2009	11	19	53,64 €	149,81 €	96,17 €
	12	118	51,03 €	162,89 €	111,86 €
	13	46	45,82 €	155,16 €	109,34 €
nad 2010	12	4	65,81 €	221,41 €	155,59 €

Za analizo, kako vpliva starost stanovanja na razliko med davkom in NUSZ-jem, sem postopek ponovil. K temu sem v vsako skupino starosti nepremičnine dodal še odvisnost od vrednostne ravni, saj me je zanimalo, kako na razliko vpliva tudi lokacija, na kateri se nahaja stanovanje.



Slika 13: Primerjava območij NUSZ in vrednostnih ravni (model STA) v Mestni občini Kranj

V preglednici 29 sem tako prikazal razlike za stanovanja po posameznih starostnih skupinah in po vrednostnih ravneh. Na podlagi teh rezultatov lahko vidimo, da vrednostna raven oziroma lokacija nepremičnine ne vpliva bistveno na višino razlike med obema dajatvama, zaradi česar tudi nisem dodatno izdeloval slik, ki bi to prikazovale, saj se tudi iz njih ne bi videlo razlik po posameznih ravneh. Predvsem to velja za vrednostne ravni številka 11, 12 in 13, v katerih se nahaja tudi največ stanovanj. To je posledica tega, da je tako v primeru izračuna NUSZ-ja kot tudi davka, MOK dobro razdeljen in na podoben način upošteva lokacijo stanovanja (poglavji 4.1.1 in 4.2.1). Drugače pa je glede starosti stanovanj, za katero bi lahko prišli do enakega sklepa kot pri površini in sicer, novejšje kot je stanovanje, večja je tudi razlika.

Stanovanjske hiše

Enako kot v primeru stanovanj sem izvedel analizo obeh dajatev za stanovanjske hiše. Glede na podatke o površini, starosti, dejanski rabi, vrednostnih ravneh in območjih (NUSZ) stanovanjskih hiš, sem lahko razliko na različne načine analiziral.

Preglednica 30: Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše v Mestni občini Kranj

	Razlika (Davek-NUSZ)
Število primerov	5047
Povprečna vrednost	112,96 €
Mediana	110,00 €
Standardna deviacija	54,27 €
Najmanjša vrednost	-95,00 €
Največja vrednost	389,00 €
Koeficient variacije	0,48

V zgornji preglednici lahko vidimo, da povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše v MOK-u znaša 112,96 €, kar je precej več kot v primeru stanovanj. Najnižja razlika znaša -95,00 €, najvišja 389,00 €. Mediana razlike znaša 110, € in se od povprečne vrednosti razlikuje za 2,96 €.

Preglednica 31: Razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem glede na površino stanovanjskih hiš v Mestni občini Kranj

Površina stan. hiš (NTP)	Število hiš	Letni znesek davka	Letni znesek NUSZ	Povprečna razlika med davkom in NUSZ-jem
0-50 m ²	26	69,51 €	26,70 €	42,81 €
50-99 m ²	413	121,81 €	49,96 €	71,85 €

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice 31

100-124 m ²	438	153,65 €	68,25 €	85,40 €
125-149 m ²	648	179,80 €	75,59 €	104,21 €
150-174 m ²	691	194,11 €	84,28 €	109,83 €
175-199 m ²	673	206,38 €	89,43 €	116,95 €
200-249 m ²	1.098	225,21 €	101,06 €	124,15 €
250-299 m ²	633	250,34 €	115,04 €	135,30 €
300-... m ²	362	266,51 €	130,30 €	136,21 €

Iz preglednice 31 lahko vidimo, da razlika med obema dajtvama tudi na primeru stanovanjskih hiš narašča z večanjem površine. Za stanovanjsko hišo velikosti med 200 in 249 m² (neto tlorisna površina), je moral lastnik v povprečju plačati 101,06 € NUSZ-ja, medtem ko bo moral po novem plačati 225,21 € davka, kar je kar za 124 € več.

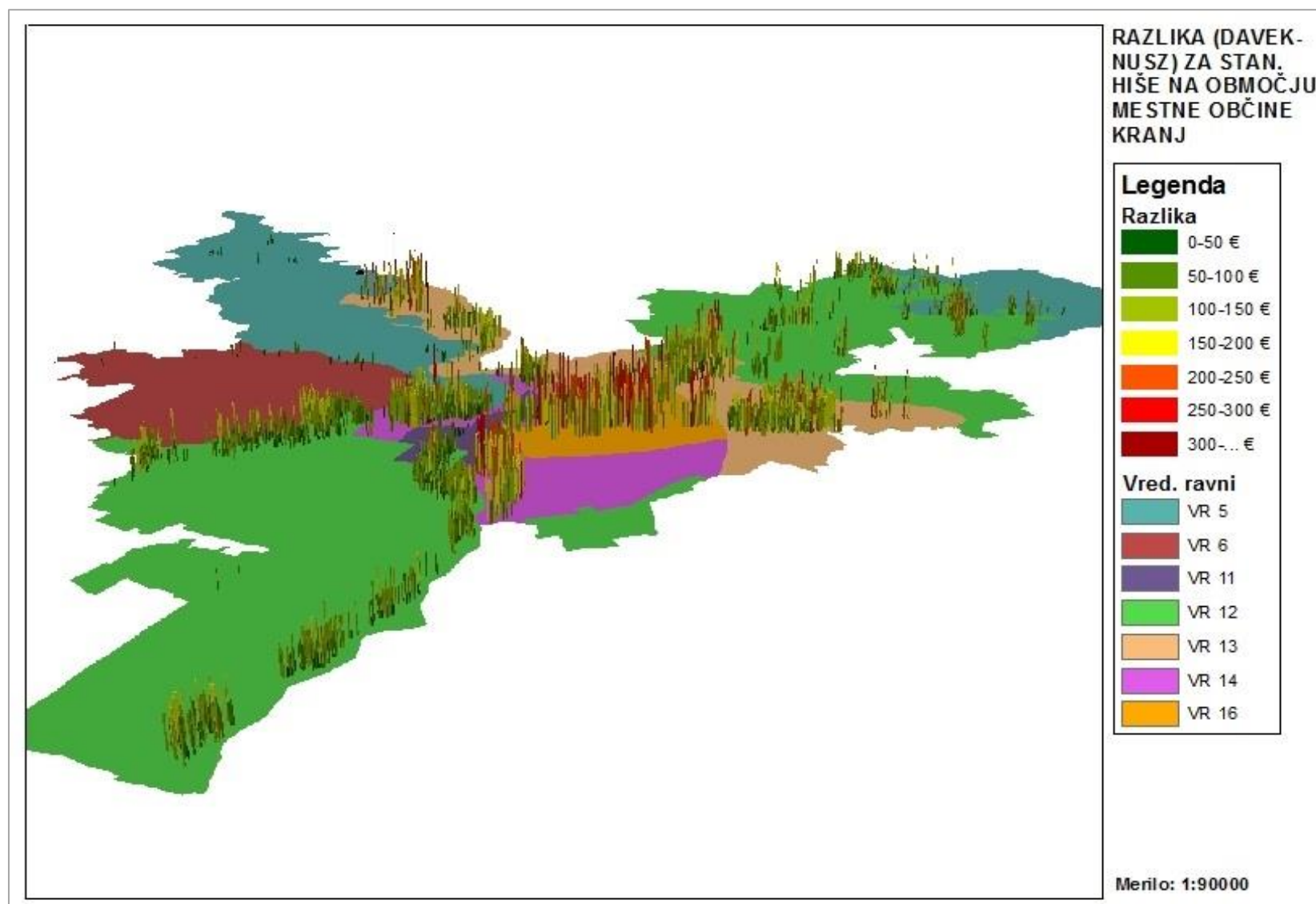
Iz slike 14 lahko razberemo, da razlika najbolj odstopa na območjih v vrednostnih ravneh 13, 14 in 16. To so območja v okolici centra Kranja ter še nekaterih drugih večjih naselij (Kokrica, Britof, Hrastje, Spodnja Besnica). Najmanj pa bodo z davkom dodatno obremenjeni lastniki stanovanjskih hiš v vrednostnih ravneh 5 in 6, kjer razlika redko presega 50 €.

Sicer postopka izračuna NUSZ-ja in davka glede ostalih nepremičnin (tu mislim predvsem na poslovne in industrijske nepremičnine), nisem podrobno opisoval, pa bom za MOK vseeno informativno predstavil nekaj rezultatov primerjave in analiz obeh dajatev za te vrste nepremičnin. Ker za MOK velja, da je med večjimi občinami v Sloveniji in se v njej nahaja precej vrst poslovnih in industrijskih nepremičnin, se bo lahko na podlagi teh analiz dobil tudi določen vtis, kakšno je stanje glede obdavčenja teh vrst nepremičnin, tudi drugod po Sloveniji.

Poslovne nepremičnine

Preglednica 32: Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za poslovne nepremičnine v Mestni občini Kranj

	Razlika (Davek-NUSZ)
Število primerov	144
Povprečna vrednost	222,77 €
Mediana	163,51 €
Standardna deviacija	232,51 €
Najmanjša vrednost	7,25 €
Največja vrednost	1.828,84 €
Koeficient variacije	1,04



Slika 14: Razlika (Davek - NUSZ) za stanovanjske hiše na območju Mestne občine Kranj

V preglednici 32 lahko vidimo, da povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za poslovne nepremičnine v MOK-u znaša 222,77 €, kar je precej več kot v primeru stanovanj ali stanovanjskih hiš. Najnižja razlika znaša 7,25 €, najvišja 1.828,84 €. Mediana razlike znaša 163,51 € in se od povprečne vrednosti razlikuje za 49,26 €.

Preglednica 33: Razlika med davkom na poslovne nepremičnine in NUSZ-jem glede na površino v Mestni občini Kranj

Delitev po površini	Število nepremičnin	Povprečni letni znesek davka	Povprečni letni znesek NUSZ	Povprečna razlika (Davek-NUSZ)
do 30 m ²	40	185,46 €	87,59 €	97,87 €
30–50 m ²	36	322,02 €	162,23 €	159,79 €
50–100 m ²	35	466,21 €	241,06 €	225,15 €
nad 100 m ²	28	788,87 €	495,81 €	293,06 €

Evidenci obeh dajatev sem za poslovne nepremičnine povezal in prečistil na enak način, kot v primeru stanovanjskih nepremičnin. Urejena povezovalna preglednica je na koncu vsebovala 144 različnih nepremičnin. Iz preglednice 33 lahko razberemo, da bo razlika med davkom in NUSZ-jem v primeru poslovnih nepremičnin dosti večja kot v primeru stanovanj. To pomeni, da bodo lastniki poslovnih prostorov zaradi novega davka, dosti bolj obremenjeni kot v primeru NUSZ-ja. Sicer pa je tudi med temi nepremičninami opazen trend večanja razlike glede na večjo površino. Za poslovno nepremičnino v velikosti 30-50 m², bo lastnik v povprečju plačal 160,00 € davka več.

Preglednica 34: Prikaz razlike med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem po dejanskih rabah poslovnih prostorov v Mestni občini Kranj

Dejanske rabe poslovnih nepremičnin (REN)	Število nepremičnin	Davek	NUSZ	Povprečna razlika (Davek-NUSZ)
Avtosalon	1	605,21 €	500,65 €	104,57 €
Butik, lekarna, optika, prodajna galerija, samostojna prodajalna, zlatarna, drugi podobni deli stavb	44	487,81 €	270,69 €	217,12 €
Del stavbe za druge storitvene dejavnosti (frizerski salon, kozmetični salon, kemična čistilnica, pralnica, fotokopirnica, fotostudio, drugi podobni deli stavbe)	18	373,56 €	302,25 €	71,32 €
Deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače (površina < 15 m ² , bife, gostilna, kiosk)	5	373,73 €	228,18 €	145,55 €
Deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače (površina > 15 m ² , restavracija, točilnica, vinotoč, če se v njem vrši prodaja vina)	19	646,23 €	360,50 €	285,73 €

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice 34

Drug upravni in pisarniški del stavbe (pisarne in poslovni prostori, namenjenimi poslovanju podjetij ter konferencam, kongresom, drugi podobni deli stavbe)	41	327,81 €	171,47 €	156,34 €
Druge prodajalne izdelkov, polizdelkov, materiala idr.	10	598,14 €	341,32 €	256,83 €
Nakupovalni center, trgovski center, veleblagovnica, drugi podobni deli stavbe	5	9.853,03 €	7.160,40 €	2.692,62 €
Penzion, gostišče, drugi podobni deli stavbe	1	1.386,12 €	264,14 €	1.121,98 €

V preglednici 34 lahko vidimo razliko med obema dajtvama po dejanski rabi poslovnih nepremičnin. Med najbolj obremenjenimi nepremičninami po uvedbi novega davka bodo nakupovalni in trgovski centri, veleblagovnice in drugi podobni deli stavb.

Po istem postopku kot stanovanjske in poslovne nepremičnine sem združil tudi nepremičnine z industrijsko dejansko rabo. Tako sem na enak način povezal obe evidenci nepremičnin (za NUSZ in REN) ter to povezovalno preglednico na podlagi površin iz obeh evidenc in po enakih kriterijih, ki sem jih imel za stanovanjske nepremičnine, še prečistil. Podatke, ki sem jih dobil na podlagi končne povezovalne preglednice, sem prikazal v preglednici 35 in 36.

Nepremičnine z industrijsko dejansko rabo

Preglednica 35: Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za industrijske nepremičnine v Mestni občini Kranj

	Razlika (Davek-NUSZ)
Število primerov	61
Povprečna vrednost	-306,66 €
Mediana	-62,32 €
Standardna deviacija	1.471,37 €
Najmanjša vrednost	-11.234,90 €
Največja vrednost	821,31 €
Koeficient variacije	-4,80

V preglednici 35 lahko vidimo, da povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za nepremičnine z industrijsko dejansko rabo v MOK-u znaša -306,66 €, kar pomeni, da bodo lastniki industrijskih nepremičnin v povprečju precej manj obdavčeni kot v preteklosti z NUSZ-jem. Najnižja razlika znaša -11.234,90 €, najvišja 821,31 €. Mediana razlike znaša 163,51 € in se od povprečne vrednosti razlikuje za 49,26 €.

Preglednica 36: Prikaz razlike med davkom in NUSZ-jem po dejanskih rabah industrijskih nepremičnin v Mestni Občini Kranj

Dejanska raba (REN)	Število nepremičnin	Razlika (Davek-NUSZ)
Hladilnice, specializirana skladišča	2	-130,73 €
Pokrite skladiščne površine	8	-1467,46 €
Proizvodnja mavca, proizvodnja cementa, proizvodnja opeke, proizvodnja strešnikov, drugi podobni deli stavbe	1	-113,62 €
Stavbe za proizvodnjo, delavnica, klavnica, pivovarna, montažna hala, tovarna, avtomehanika, večja industrijska žaga, drugi podobni deli stavbe	50	-93,18 €

V zgornji preglednici je predstavljena povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem po skupinah dejanskih rab industrijskih nepremičnin. Že hitri pogled na preglednico, nam pove, da je prišlo v tem primeru do dokaj presenetljivih rezultatov. Za vsako izmed dejanskih rab industrijskih nepremičnin bo lastnik v povprečju po novem davku manj obremenjen, kot pa je bil s plačilom NUSZ-ja. Sicer je res, da pri tem nisem razpolagal z velikim vzorcem nepremičnin (povezovalna preglednica jih je vsebovala samo 61), vendar rezultati vseeno dokaj zgovorno govorijo, v katero smer se nagiba razlika. Ta preglednica tako potrjuje besede politikov oziroma predstavnikov vlade, ki so trdili, da bodo lastniki industrijskih nepremičnin (vsaj štiri od petih lastnikov) v povprečju plačevali manj kot pred uvedbo davka. Največ bodo prihranili predvsem lastniki pokritih skladiščnih nepremičnin.

6.3 Analize in rezultati analiz na primeru Občine Divača

Pri analizi posledic sprememb davka na nepremičnine sem tudi v primeru Občine Divača upošteval podatke o lokaciji nepremičnine, uporabni površini stavb, neto tlorisni površini stavb, dejanski rabi stavb, starosti stavb, vrednostnih ravneh in conah ter še nekaj ostalih podatkov, ki pa v večini ne vplivajo na rezultate. Obravnaval sem 258 različnih primerov nepremičnin. Ker gre za precej manjšo lokalno skupnost po številu prebivalcev kot v primeru MOK, je razumljivo, da je ta številka precej manjša, a še vseeno dovolj velika, da je dala zadostne odgovore, kakšna je sprememba glede uvedbe davka na nepremičnine v manjših občinah.

Na podlagi vseh teh podatkov v povezovalni preglednici sem lahko analiziral razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem glede na porazdelitev nepremičnin po površini, starosti, vrednostnih ravneh, dejanskih rabah ipd.

Stanovanja

Preglednica 37: Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanja v Občini Divača

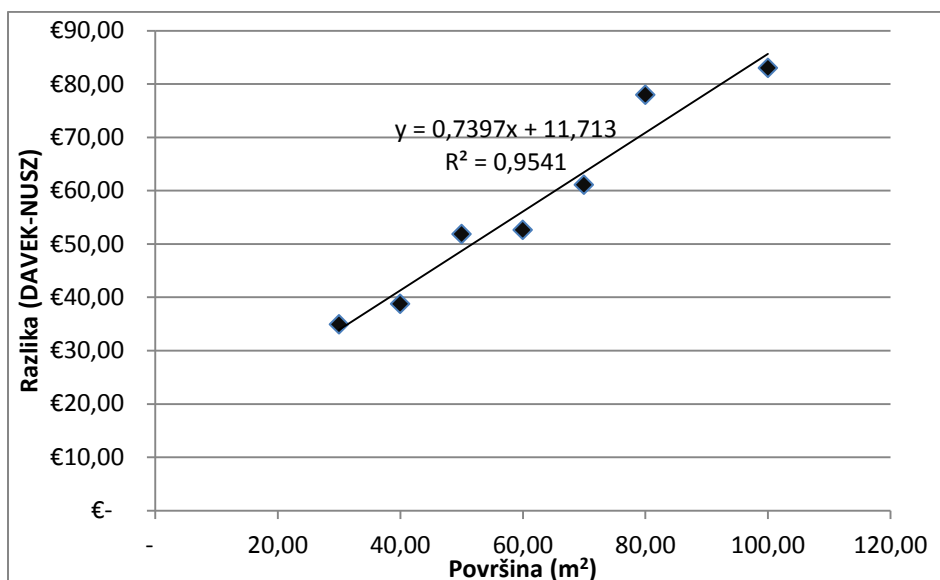
	Razlika (Davek-NUSZ)
Število primerov	258
Povprečna vrednost	57,16 €
Mediana	56,16 €
Standardna deviacija	18,26 €
Najmanjša vrednost	18,89 €
Največja vrednost	128,01 €
Koeficient variacije	0,33

V preglednici 37 lahko vidimo, da povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanja v Občini Divača znaša 57,16 €, kar pomeni, da bodo lastniki stanovanj v povprečju precej manj obdavčeni kot v primeru MOK. Najnižja razlika znaša 18,89 €, najvišja 128,01 €. Mediana razlike znaša 56,16 € in se od povprečne vrednosti razlikuje za 1 €.

Preglednica 38: Razlika med davkom na stanovanja ter NUSZ-jem glede na površino v Občini Divača

Delitev po površini (UP)	Število stanovanj	Povprečni letni znesek davka	Povprečni letni znesek NUSZ	Povprečna razlika (Davek-NUSZ)
do 30 m ²	13	49,86 €	14,97 €	34,89 €
30-40 m ²	13	59,59 €	20,83 €	38,76 €
40-50 m ²	51	77,58 €	25,78 €	51,80 €
50-60 m ²	51	85,40 €	32,82 €	52,58 €
60-70 m ²	124	97,77 €	36,67 €	61,10 €
70-80 m ²	18	119,33 €	41,41 €	77,92 €
nad 80 m ²	5	128,27 €	45,26 €	83,01 €

Iz preglednice 38 lahko vidimo, da je tudi v Občini Divača, davek precej višji kot NUSZ za vse različne skupine stanovanj po površinah. Največ stanovanj se nahaja v skupinah, ki združujejo stanovanja v velikosti med 40-70 m² in sicer je takih stanovanj kar 226. Povprečna razlika med davkom in NUSZ-jem v teh skupinah znaša 55,16 €. Če primerjamo to razliko z razliko, ki sem jo dobil v primeru MOK-a, opazimo da sta na območju Občine Divača tako NUSZ kot davek na nepremičnine v primeru stanovanj, dosti nižja, kot tudi razlika med njima. Povprečna razlika v najštevilčnejši skupini stanovanj po površini med 40-70 m² je tako za več kot 20 € manjša.



Grafikon 2: Razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem [€] v odvisnosti od površine stanovanja [m²] v Občini Divača

S pomočjo programa Microsoft Excel sem izvedel tudi linearno regresijo in ugotovil, kolikšen vpliv ima površina stanovanja na razliko med davkom in NUSZ-jem. Iz grafikona 2 lahko vidimo, da večje kot je stanovanje, večja je tudi razlika med obema dajatvama. Tako dobim popolnoma enak rezultat kot v primeru MOK-a, le da je bilo to naraščanje tam še bolj očitno. Rezultati tako kažejo, da se razlika za vsak kvadratni meter večjega stanovanja poveča za okoli 0,7 € (determinacijski koeficient znaša 0,95).

Preglednica 39: Povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem glede na starost in lokacijo stanovanj v Občini Divača

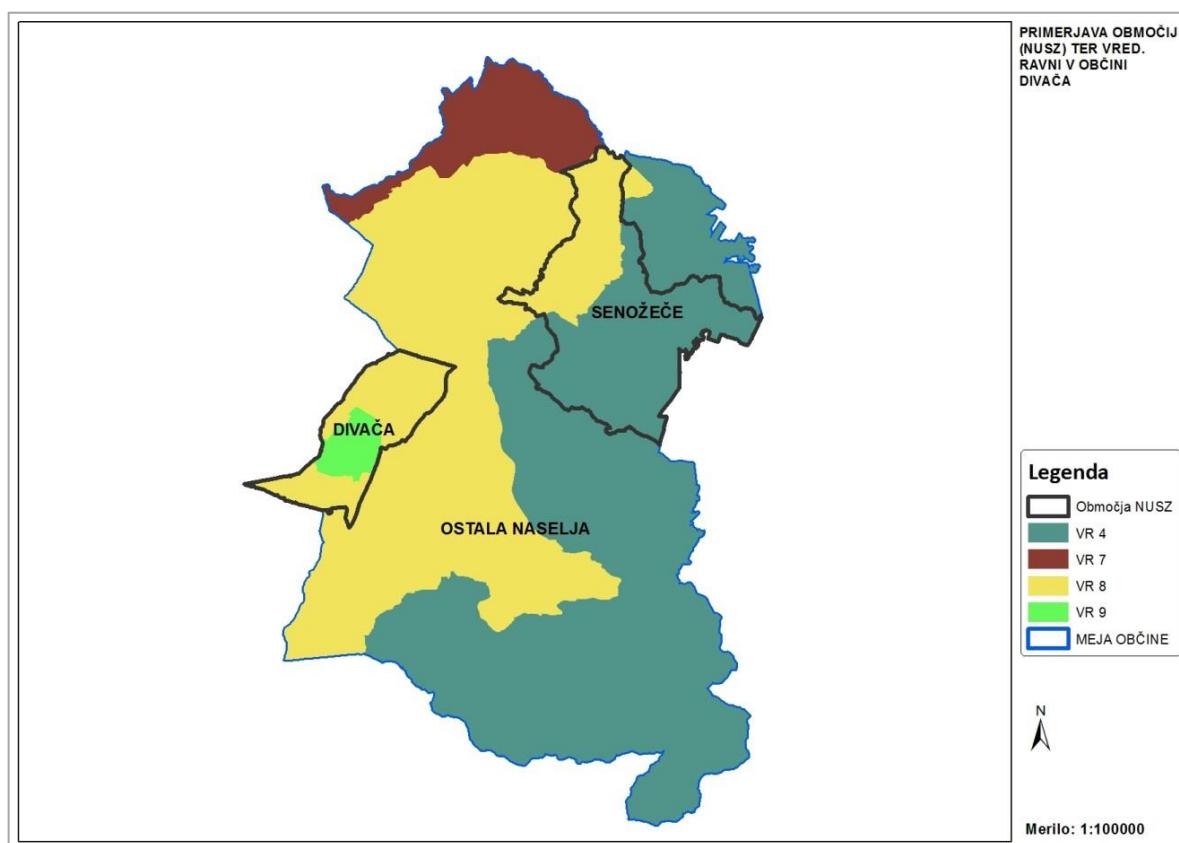
Delitev po starosti	Vrednostna raven	Število stanovanj	Povprečni letni znesek NUSZ	Povprečni letni znesek davka	Povprečna razlika med davkom in NUSZ-jem
do 1929	8	16	22,86 €	60,80 €	37,94 €
	9	28	32,87 €	74,67 €	41,80 €
1930-1944	/	0	- €	- €	- €
1945-1954	9	7	32,68 €	74,14 €	41,46 €
1955-1964	9	61	34,39 €	90,61 €	56,22 €
1965-1974	8	1	56,97 €	114,19 €	57,22 €
	9	14	34,23 €	106,77 €	72,54 €
1975-1984	8	50	32,11 €	80,20 €	48,09 €
	9	33	30,77 €	96,16 €	65,39 €
1985-1994	8	2	34,63 €	120,84 €	86,21 €

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice 39

1995-1999	/	0	- €	- €	- €
2000-2004	9	10	36,02 €	114,01 €	77,99 €
2005-2009	9	30	35,43 €	110,70 €	75,27 €
nad 2010	/	0	- €	- €	- €

Kot prvo lahko iz preglednice 39 opazimo, da se povprečna razlika zmanjšuje z večanjem starosti stanovanj. Večino stanovanj je bilo sicer zgrajenih v obdobju 1955-1964 in 1975-1984. Največ stanovanj pa se nahaja v vrednostni ravni 9, ki obsega območje naselja Divača in njegove ožje okolice. Sicer območje občine Divača pokrivajo tri vrednostne ravni (poglavje 4.2.1), vendar je večina stanovanj v samo dveh, saj tretja pokriva območja, kjer prevladujejo samo manjša razpršena naselja, v katerih pa skoraj ni stanovanj. Kot lahko vidimo, lokacija stanovanja bistveno ne vpliva na razliko, saj so tudi v tej občini, območja pri izračunu obeh dajatev dokaj podobno razdeljena (Slika 15).



Slika 15: Primerjava območij NUSZ ter vrednostnih ravni (model STA) v Občini Divača

Na enak način kot za stanovanja sem izvedel tudi analizo razlike med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše.

Stanovanjske hiše

Preglednica 40: Osnovne statistike za razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše v Občini Divača

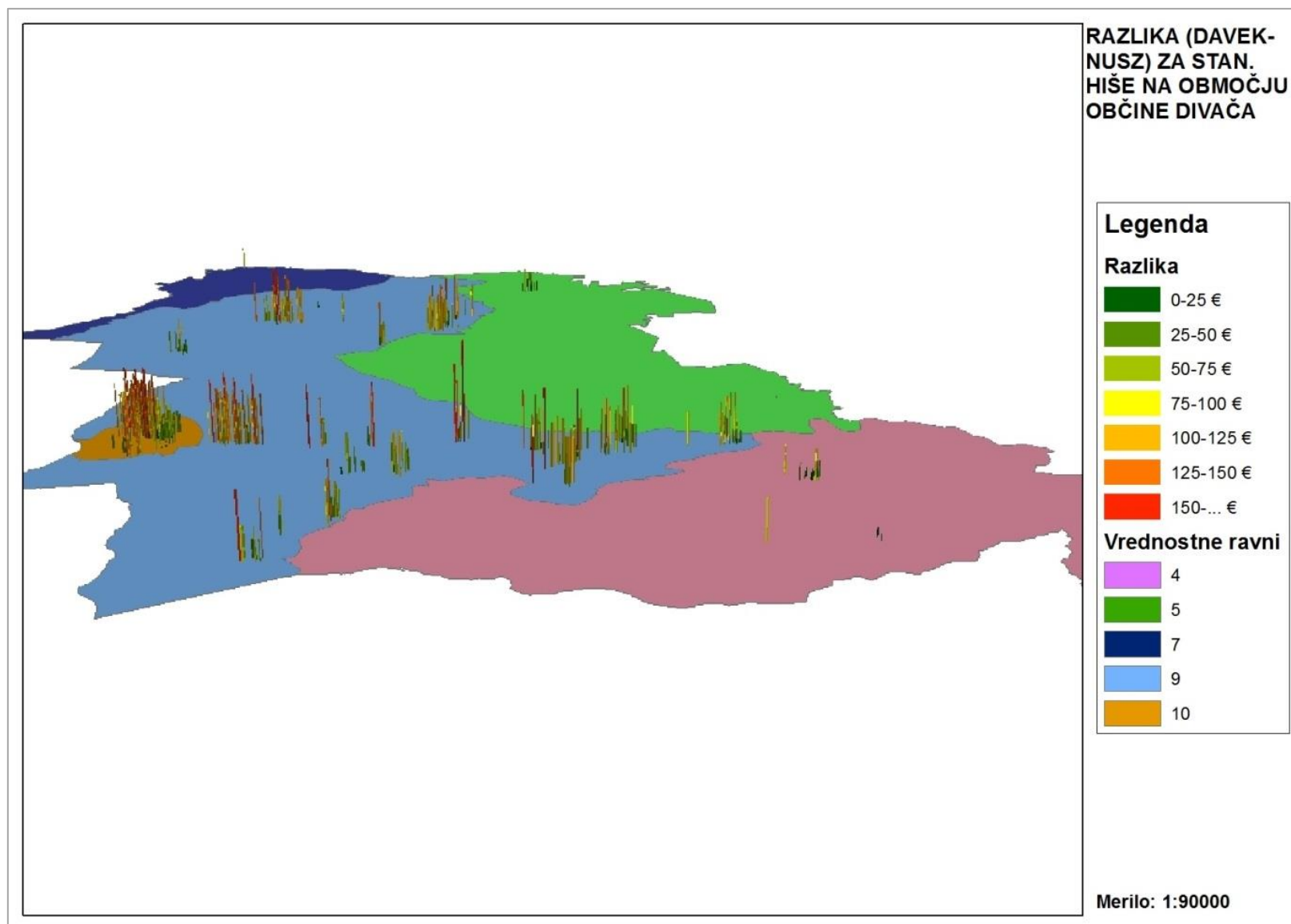
	Razlika (Davek-NUSZ)
Število primerov	617
Povprečna vrednost	71,88 €
Mediana	72,54 €
Standardna deviacija	48,55 €
Najmanjša vrednost	-51,10 €
Največja vrednost	254,39 €
Koeficient variacije	0,68

V preglednici 40 lahko vidimo, da povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše v Občini Divača znaša 71,88 €, kar pomeni, da bodo lastniki stanovanjskih hiš v povprečju precej manj obdavčeni kot v primeru MOK. Najnižja razlika znaša -51,10 €, najvišja 254,39 €. Mediana razlike znaša 72,54 € in se od povprečne vrednosti razlikuje za 0,66 €.

Preglednica 41: Povprečna razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše po površini v Občini Divača

Delitev po površini (NTP)	Število hiš	Povprečni letni znesek davka	Povprečni letni znesek NUSZ	Povprečna razlika med davkom in NUSZ-jem
0-50 m ²	8	44,19 €	22,79 €	21,40 €
50-99 m ²	70	64,78 €	35,17 €	29,61 €
100-124 m ²	73	92,07 €	41,25 €	50,82 €
125-149 m ²	68	103,59 €	45,68 €	57,91 €
150-174 m ²	77	126,60 €	47,29 €	79,31 €
175-199 m ²	77	131,30 €	47,55 €	83,75 €
200-249 m ²	117	143,24 €	56,22 €	87,02 €
250-299 m ²	66	163,36 €	66,72 €	96,64 €
300- ... m ²	73	174,00 €	69,32 €	104,68 €

Iz preglednice 41 lahko vidimo, da tudi v primeru stanovanjskih hiš razlika med obema dajatvama raste glede na večanje površine. Za stanovanjsko hišo velikosti 200–249 m² je moral lastnik v povprečju plačati 56,22 € NUSZ-ja, medtem ko bo moral po novem plačati v povprečju 143,24 € davka. To je v povprečju kar za 87,02 € več.



Slika 16: Razlika (Davek - NUSZ) za stanovanjske hiše na območju Občine Divača

Glede na sliko 16 je največja razlika med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem za stanovanjske hiše na območjih vrednostih ravni 9 in 10. Najbolj izstopa naselje Divača (vrednostna raven 10), kjer bodo lastniki v povprečju plačali vsaj 100 € več. V vrednostnih ravneh 4, 5 in 7, ki so redkeje poseljena, pa razlika redko preseže 50 €.

Zaradi premajhnega števila poslovnih ali industrijskih nepremičnin, za katere bi lahko trdil, da gre za iste nepremičnine iz obeh evidenc, analiz za te vrste nepremičnin nisem naredil, saj rezultati ne bi bili dovolj zanesljivi.

7 POSLEDICE UVEDBE DAVKA NA NEPREMIČNINE ZA LOKALNE SKUPNOSTI

ZDavNepr v 23. in 24. členu predvideva, da se v letih 2014-2016 lokalnim skupnostim odstopi del prihodka od davka na nepremičnine tako, da se vsaki posamezni lokalni skupnosti zagotovi znesek, ki so ga lokalne skupnosti odmerile NUSZ v letu 2012 in zmanjšanem za znesek prihodka lokalnih skupnosti v letu 2012 iz naslova pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest. Za vzdrževanje gozdnih cest se bo po novem lokalnim skupnostim namenilo 50 % vsega pobranega davka na gozdna zemljišča. Poleg tega bodo lokalne skupnosti imele od leta 2015 naprej pravico zvišati davčne stopnje in sicer za največ 50 %.

V začetnem delu besedila zadnjega predloga Zakona o davku na nepremičnine (17. 10. 2014) piše, da tako na podlagi zgornjih členov ne bo prišlo do spremembe prihodkov v proračunih lokalnih skupnosti v letu 2014. V letih 2015 in 2016, ko bodo lokalne skupnosti imele pravico zvišati davčno stopnjo, pa bodo lahko ta prihodek tudi povišale. Te navedbe ne držijo popolnoma, kajti tu se pozablja, da so tudi lokalne skupnosti velik lastnik in upravljavec nepremičnin in ker jih ni med tistimi, ki so oproščeni davkov, bodo tudi lokalne skupnosti morale prispevati svoj delež. Ker ima veliko lokalnih skupnosti v lasti predvsem poslovne nepremičnine, ki so v večini primerov med najvrednejšimi in med najbolj obdavčenimi nepremičninami, bodo ta davek še bolj občutile. Od tega zneska je potrebno odšteti še izpad prihodka od davka na premoženje in neupoštevano povečanje zneska NUSZ za leto 2013 (večina lokalnih skupnosti vsako leto povišuje vrednost točke za izračun NUSZ-ja). Tako lahko vidimo, da bi bile vse lokalne skupnosti vsaj v letu 2014 precej na slabšem kot pred uvedbo davka na nepremičnine.

Od leta 2016 naprej, ko se predvideva delitev prihodka od davka na nepremičnine med državo in lokalno skupnostjo v razmerju 50:50, bo manjše prihodke od trenutnih imelo 60 lokalnih skupnosti. Vse ostale pa bodo dobile več denarja. Ob upoštevanju možnosti, da bi te lokalne skupnosti z manjšim prihodkom povečale davčne stopnje, pa bi si tudi te lahko zagotovile enak znesek prihodkov, kot v prejšnjih letih.

7.1 Posledice uvedbe davka na nepremičnine v Mestni občini Kranj

Na podlagi informativnih simulacij prihodkov davka na nepremičnine od Ministrstva za finance, podatkov iz REN-a ter od Zavoda za gozdove, sem lahko za Mestno občino Kranj analiziral vpliv sprememb na njihov proračun.

Izračun posledic uvedbe davka na nepremičnine za leto 2014:

Odmera NUSZ za leto 2012	5.697.001,02 €
50 % od davka na gozdna zemljišča	+16.250,00 €
Realizacija davka na premoženje za leto 2012	-185.241,08 €
Davek na nepremičnine v lasti ali v upravljanju MOK	-825.000,00 €
Pristojbine za gozdne ceste v letu 2012	-17.890,00 €
Izpad iz povečanja NUSZ-ja za leto 2013	-149.000,00 €
	4.536.119,94 €

Kot lahko vidimo iz zgornjega izračuna bi (če bi bil zakon sprejet) MOK v letu 2014 namesto 5.697.001,02 € dobil samo 4.536.119,94 €, kar pomeni za 1.160.881,08 € manj prihodka v proračunu mestne občine. Ta znesek je seveda ogromen primanjkljaj za mestno občino, če sklepamo da ja ta davek eden od največjih virov prihodka občine. Sicer bi MOK od leta 2015 naprej imela pravico zvišati davčne stopnje, toda glede na to, da bi že po osnovnih davčnih stopnjah lastniki nepremičnin plačevali precej več kot v preteklosti, dvomim, da bi sprejeli takšen ukrep. Tako bi se pričakoval podoben izpad prihodkov v proračunu tudi v letih 2015 in 2016, kar pomeni, da bi bile posledice uvedbe davka na nepremičnine v začetnih treh letih za MOK predvsem negativne.

Od leta 2016 naprej bi MOK glede na simulacijo izračunov od Ministrstva za finance dobila od pobranega davka na nepremičnine 5.372.194,03 €. Če ta znesek primerjamo z odmero NUSZ iz leta 2012, vidimo, da bi bil izpad prihodkov glede na leto 2012, za 324.807 €. To pomeni, da bi bile posledice uvedbe davka za MOK negativne tudi od leta 2016 naprej.

7.2 Posledice uvedbe davka na nepremičnine v Občini Divača

Enako kot za MOK sem tudi za Občino Divača, na podlagi informativnih simulacij prihodkov davka na nepremičnine od Ministrstva za finance ter podatkov iz REN-a, izračunal posledice uvedbe davka na nepremičnine na stanje občinskega proračuna.

Izračun posledic uvedbe davka na nepremičnine za leto 2014:

Odmera NUSZ za leto 2012	188.725,00 €
50 % od davka na gozdna zemljišča	+18.521,00 €
Realizacija davka na premoženje za leto 2012	- 3.290,00 €
Davek na nepremičnine v lasti Občine Divača	-77.000,00 €
Pristojbine za gozdne ceste v letu 2012	-12.170,00 €
Izpad iz povečanja NUSZ-ja za leto 2013	-4.900,00 €
	<hr/>
	109.888,00 €

Na podlagi zgornjega izračuna lahko vidimo, da bi tudi Občina Divača imela velik primanjkljaj prihodkov v naslednjih treh letih. Namesto 188.725,00 € (odmera NUSZ-ja za leto 2012), ki bi jih morala občina dobiti v posameznih letih med 2014 do 2016, bi tako iz naslova davka na nepremičnine, pridobila samo 109.888,00 €. To je skoraj 80.000 € manj. Tudi za to lokalno skupnost bi ta znesek predstavljal velik primanjkljaj v njenem proračunu.

Od leta 2016 naprej, ko bo Občina Divača dobila polovica vsega pobranega davka na nepremičnine v svoji občini, bo prihodek znašal 516.577,54 €. To je glede na odmero NUSZ iz leta 2012, kar za 327.853 € več, kar pomeni, da bo Občina Divača med tistimi občinami, ki bodo od leta 2016 naprej imele višje prihodke.

8 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi me je zanimalo predvsem, kakšne so spremembe na področju obdavčenja nepremičnin, kakšno je stanje evidenc, kakšno obremenitev prinaša novi davek na nepremičnine za lastnike ter tudi kako bo ta davek vplival na lokalne skupnosti. Pri tem sem prišel do različnih zaključkov:

1. Glede na trenutno nepovezanost in razdrobljenost zakonov za obdavčenje različnih vrst premoženja, Slovenija nujno potrebuje spremembe na tem področju. Z uvedbo Zakona o davku na nepremičnine se združuje vse te zakone ter uvaja preglednejše obdavčenje vseh vrst nepremičnin.
2. Glede na kronologijo sprejemanja ZDavNepr je država precej popustila pri obdavčenju določenih vrst nepremičnin in bo tako v proračun prišlo za več kot 100 milijonov € manj sredstev, kot se je to predvidevalo v prvem predlogu. Najbolj so se znižale davčne stopnje kmetijskim in gozdnim zemljiščem.
3. S sprejetjem ZDavNepr so se pojavili mnogi problemi povezani z različnimi vrstami nepremičnin, ki bi se jih moralo rešiti že v preteklosti. Eden izmed takih problemov je tudi razumevanje statusa javnega dobra in njegovega slabega vodenja v zemljiški knjigi (zaznambe).
4. Z vzpostavitvijo Registra nepremičnin je Slovenija dobila pomembno evidenco, v kateri so zajete vse obstoječe nepremičnine na območju Slovenije, vendar bo potrebno do njegove popolnosti, zaradi mnogih napak v podatkih iz prvotnih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb, zemljiška knjiga in podobno), še veliko popravkov. Glede na to, da se je vzpostavil že leta 2006 in da se v vseh teh letih težav še zmeraj ni odpravilo, lahko pričakujemo, da bo za to preteklo še kar nekaj časa.
5. Največji problemi podatkov v REN-u in posledično tudi pri izračunu davka so glede rezidenčnosti in nerezidenčnosti nepremičnin, uporabni in neto tlorisni površini stavb, dejanskih in namenskih rabah parcel, lastništvu, lastniškem deležu, dejanskih rabah delov stavb itd.
6. Med faktorji za določitev višine NUSZ-ja in med značilnostmi modelov je možno najti veliko podobnosti. Največje so pri razdelitvi občin na območja (NUSZ) ali na vrednostne cone

- (modeli) in pri upoštevanju površin ter dejavnosti za katero se nepremičnina uporablja. Kljub vsemu veliko več značilnosti nepremičnin upoštevajo modeli.
7. Največji problem povezovanja obeh evidenc je v neenakih identifikatorjih nepremičnin. REN vsebuje splošno znane identifikatorje kot so parcelna številka ali številka stavbe in dela stavbe, medtem ko evidenca NUSZ sploh ne vsebuje identifikatorjev nepremičnin.
 8. Edina možna povezava med obema evidencama je po lastniku in naslovu nepremičnine, ki pa tudi ne da 100 % zanesljivih rezultatov. V MOK-u se poveže samo 8.951 od 10.749 vseh stanovanj, v Občini Divača pa samo 282 od 579 vseh stanovanj.
 9. V REN-u se na primeru obeh lokalnih skupnostih vodi več stanovanjskih nepremičnin kot pa v evidenci za izračun NUSZ-ja. To pomeni, da je REN popolnejša evidenca.
 10. Na vzorcu 6.757 stanovanj v MOK-u bi bil davek od NUSZ-ja v povprečju višji za 76,72 €. Glede na površino se razlika med davkom in NUSZ-jem veča z večanjem površine, in sicer za približno 1 €/m².
 11. Na vzorcu 258 stanovanj v Občini Divača bi bil davek od NUSZ-ja v povprečju višji za 56,97 €. Glede na površino se razlika med davkom in NUSZ-jem veča z večanjem površine, in sicer za približno 0,7 €/m².
 12. Na vzorcu 5.047 stanovanjskih hiš v MOK-u bi bil davek od NUSZ-ja v povprečju višji za 112,96 €.
 13. Na vzorcu 617 stanovanjskih hiš v Občini Divača bi bil davek od NUSZ-ja v povprečju višji za 71,88 €.
 14. Glede vpliva starosti stanovanj na razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem, je zaključek enak kot pri površini, in sicer novejše kot je stanovanje, večja je tudi razlika (enak rezultat pri obeh lokalnih skupnostih).
 15. Glede izračuna povprečne razlike med obema dajatvama po vrednostnih ravneh za stanovanja, lahko vidimo, da ni večjih odstopanj, kar je posledica dobre delitve nepremičnin na območja pri izračunu NUSZ-ja in tudi v modelih vrednotenja.
 16. V obeh lokalnih skupnostih večje razlike med obema dajatvama za stanovanjske hiše nastanejo na bolj poseljenih območjih, kot so naselje Divača, Senožče, Kranj, Kokrica itd.

17. Občini (Mestna občina Kranj in Občina Divača) se nahajata na povsem različnem koncu Slovenije. Iz primerjav lahko vidimo, da lega vpliva na razliko med davkom na nepremičnine in NUSZ-jem, saj je v povprečju razlika za stanovanjske nepremičnine v MOK-u precej višja kot v Občini Divača.
18. Tudi pri poslovnih nepremičninah v MOK-u bi bil davek precej višji od NUSZ-ja. V povprečju bi bilo za te nepremičnine, v skupini s površino manjšo od 100 m², potrebno plačati 157,27 € več. Za večje poslovne nepremičnine (nakupovalni in trgovski centri) pa bo ta razlika še precej večja.
19. Drugače je z razliko pri industrijskih nepremičninah. Pri teh bi bilo na primeru MOK povsod potrebno plačati manj davka kot v preteklosti. Največ bi prihranili lastniki pokritih skladiščnih površin.
20. Čeprav država trdi, da bi občine za obdobje 2014-2016 dobile enako denarja, kot so ga dobile s pobiranjem NUSZ-ja, temu ne bi bilo tako. Od tega zneska se odšteje še davek na nepremičnine v lasti občin (v večini občin ni zanemarljiv), pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest ter davek na premoženje.
21. V obdobju 2014-2016 bi bili lokalni skupnosti (Divača in Kranj) glede na odmero NUSZ-ja za leto 2012 v precej slabšem položaju. MOK bi dobila za več kot milijonov evrov manj sredstev, Občina Divača pa več kot 100.000 € manj.
22. Od leta 2016 naprej, ko naj bi polovico prihodka od davka na nepremičnine dobile lokalne skupnosti, bi MOK še vedno dobila manj kot od odmere NUSZ-ja v letu 2012 (-324.807 €). Drugačno stanje se pričakuje v Občini Divača, ki bi dobila kar 327.853 € več.
23. Glede na vse zgornje ugotovitve lahko pridemo do zaključka, da bi novi davek na nepremičnine dodatno močno obremenil predvsem lastnike stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kar pomeni, da so bile davčne stopnje vsaj v primeru teh nepremičnin previsoke.
24. Glede na to, da bi veliko lokalnih skupnosti tudi po letu 2016 imelo z novim davkom velike primanjkljaje v proračunu, bi bilo potrebno razmisliti o spremembi razmerja glede delitve prihodka. Ta bi moral biti v večini prihodek lokalnih skupnosti, kar je tudi praksa v tujini.

VIRI

Dye, R. F. in England, R. W. 2010. Accessing the Theory and Practice of Land Value Taxation. Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy: str. 4.

E-uprava. 2014. <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/> (Pridobljeno 15. 2. 2014.)

Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin. 2013. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

Mitrović, D. 2010. Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Ljubljana, Geodetski vestnik 54, 2: 228-241.

Občine v številkah. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije. <http://www.stat.si/obcineVStevilkah/Vsebina.aspx?leto=2012&id=103> (Pridobljeno 15. 2. 2014.)

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v MOK. Uradni list RS št. 140/2004.

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Divača. Primorske novice-uradne objave 46, 97 in 1, 98, Uradni list RS št. 66/03 in 106/2011.

Odziv na predlog Zakona o davku na nepremičnine. 2013. Odgovorno do prostora!. Ljubljana. <http://www.izs.si/novica/n/pripombe-skupine-odp-na-predlog-zakona-o-davku-na-nepremicnine-1176/> (Pridobljeno 15.3.2014.)

Predlog Zakona o davku na nepremičnine. 2013. EVA: 2013-1611-0071. Vlada Republike Slovenije. <http://www.vlada.si/> (Pridobljeno 1.7. 2013.)

Predlog Zakona o davku na nepremičnine. 2013. EVA: 2013-166-0071. Vlada Republike Slovenije. <http://www.vlada.si/> (Pridobljeno 4. 10. 2013.)

Predlog Zakona o davku na nepremičnine. 2013. EVA: 2013-166-0071. Vlada Republike Slovenije. <http://www.vlada.si/> (Pridobljeno 18. 10. 2014.)

Režek, J. 2004. Značilnosti davka na nepremičnine in ocena njegove družbene sprejetosti. Ljubljana, Geodetski vestnik 48, 2004 – 1: 18-31.

Sklep Ustavnega sodišča. 2014. Številka: U-I-313/13-21. 6. 2. 2014. Ustavno sodišče Republike Slovenije. <http://www.us-rs.si/odlocitve/zacasna-zadrzanja/> (Pridobljeno 7. 3. 2014.)

Sklep Ustavnega sodišča. 2014. Številka: U-I-313/13-18. 25. 3. 2014. Ustavno sodišče Republike Slovenije. <http://www.us-rs.si/aktualno/novice/> (Pridobljeno 27. 3. 2014.)

Slack, E. 2011. The Property Tax – in Theory and Practice. University of Toronto, Institute on Municipal Finance and Governance: 1-15.

Šubic Kovač, M. 2012. Množično vrednotenje nepremičnin. Študijsko gradivo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 1-8.

Tehnična navodila in primeri za izračun površin prostorov in delov stavb. 2011. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 2-5.

Vugrin, M. 2005. Definiranje pojma javno dobro. Ljubljana. Geodetski vestnik 49, 2005 – 3: 416 - 419.

Občina Divača. 2014.

http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Diva%C4%8Da (Pridobljeno 15. 2. 2014.)

Mestna občina Kranj. 2014.

http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Kranj (Pridobljeno 15. 2. 2014.)

Zakon o davku na nepremičnine. Uradni list RS št. 101/2013 in 10/14 - Skl. US.

Zakon o davkih občanov. Uradni list SRS št. 36/1988.

Zakon o financiranju občin. Uradni list RS št. 32/2006.

Zakon o graditvi objektov. Uradno prečiščeno besedilo, iz dne 17.6.2004, Uradni list RS št. 110/2002, 55/2003, 58/2003, 97/2003-odločba US, 47/2004.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS št. 50/2006.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. EVA: 2013-1611-0174. Ministrstvo za finance.

Zakon o stavbnih zemljiščih. Uradni list SRS št. 18/1984.

Zbirka vrednotenja nepremičnin. 2014. Ljubljana, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor.
http://www.e-prostor.gov.si/zbirke_prostorskih_podatkov/ (Pridobljeno 15. 3. 2014.)