

SKUPNOST OBČIN SLOVENIJE - RAZVOJNI DNEVI
LAŠKO, 25. 10. 2024

**PREDLOGI NOVE
UREDITVE
POENOTENEGA
SYSTEMA
ODMERE NUSZ**

JANKO TROBIŠ, ČLAN DS ZA PRIPRAVO
NUSZ PRI SOS

KAKO JE NASTAL PREDLOG - OSNUTEK





VSEBINA

Pravne podlage in kratek oris sedanjega sistema NUSZ

Kratek opisa sistema množičnega vrednostjenja, kot potencialnega sistema za obdavčitev nepremičnin

Teze za novo ureditev

Predlagane nove rešitve



**SISTEM NUSZ
DANES**

Temeljni predpisi, ki urejajo
NUSZ:

- Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 – ZSZ/84 (prva in tretja alineja 41. člena ter določbe VI. poglavja Zakona o stavbnih zemljiščih) Zakon o graditvi objektov – ZGO-1 (218., 218.a, 218.b, 218.c, 218.č in 218.d člen)

SISTEM NUSZ

Ker so ti predpisi razveljavljeni na podlagi odločbe Ustavnega sodišča RS o razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine morajo občine te predpise. zgolj uporabljati!

Gre za 40 let stare predpise in še ti se lahko zgolj uporabljajo!

Prvi predpisi so celo starejši – segajo v leti 1972 in 1977.

SISTEM NUSZ

Poleg gornjih predpisov se še vedno uporablja tudi Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril zadoločanje višine tega nadomestila (Ur. l. SRS, št. 19/86)

Zaradi oteženega izvajanja sistema NUSZ se je izoblikovala tudi bogata sodna praksa Ustavnega sodišča RS, Upravnega sodišča RS in drugih sodišč, ki je čedalje bolj pomembna za normalno izvajanje NUSZ.



SISTEM NUSZ

Če poenostavimo lahko zaključimo, da:

- ZSZ/84 predpisuje obveznost plačevanja NUSZ
- ZGO-1 določa predmete od katerih se lahko odmerja NUSZ.

Poskusi odprave:

Leto 1997 – določila VI. poglavja ZSZ/84 se znajdejo v prehodnih določbah ZSZ 97, kar nakazuje postopno odpravo

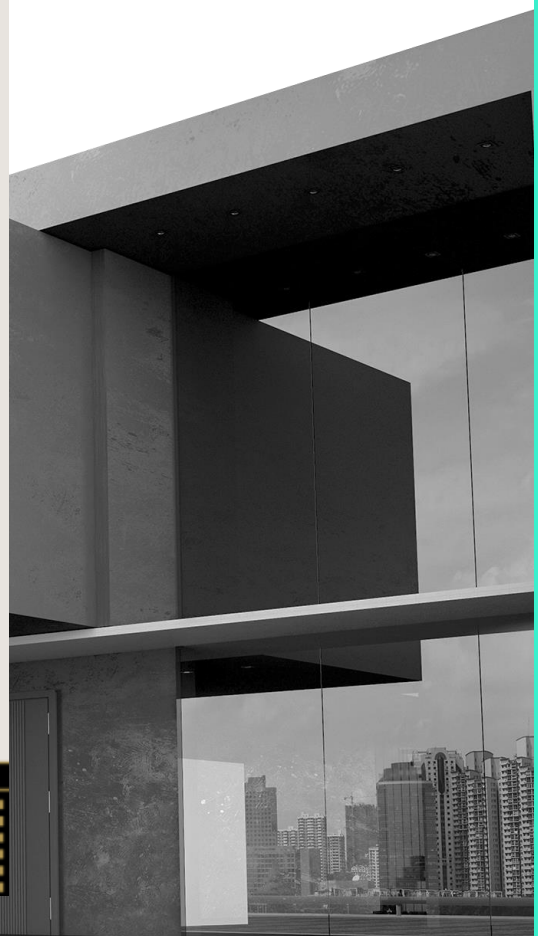
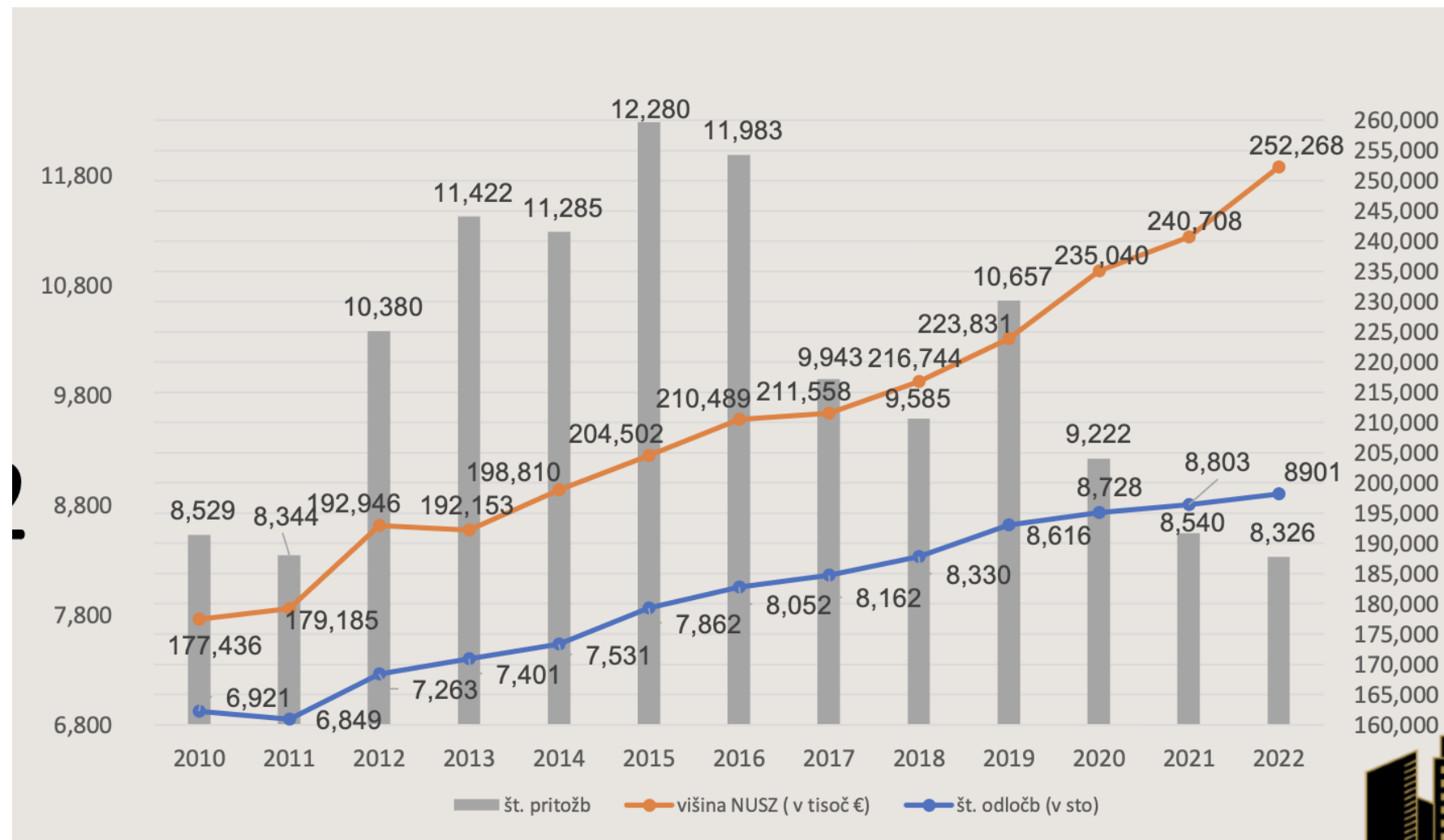
Leto 2004 – ZGO-1 – dopolni ureditev ZSZ/84, ker je izvajanje oteženo (povzroči pa nove težave zaradi nedorečenosti)

Leto 2008 – Zakon o množičnem vrednotenju

Leto 2013 – Zakon o davku na nepremičnine, ki ga leta 2014 Ustavno sodišče razveljavi!

SISTEM NUSZ

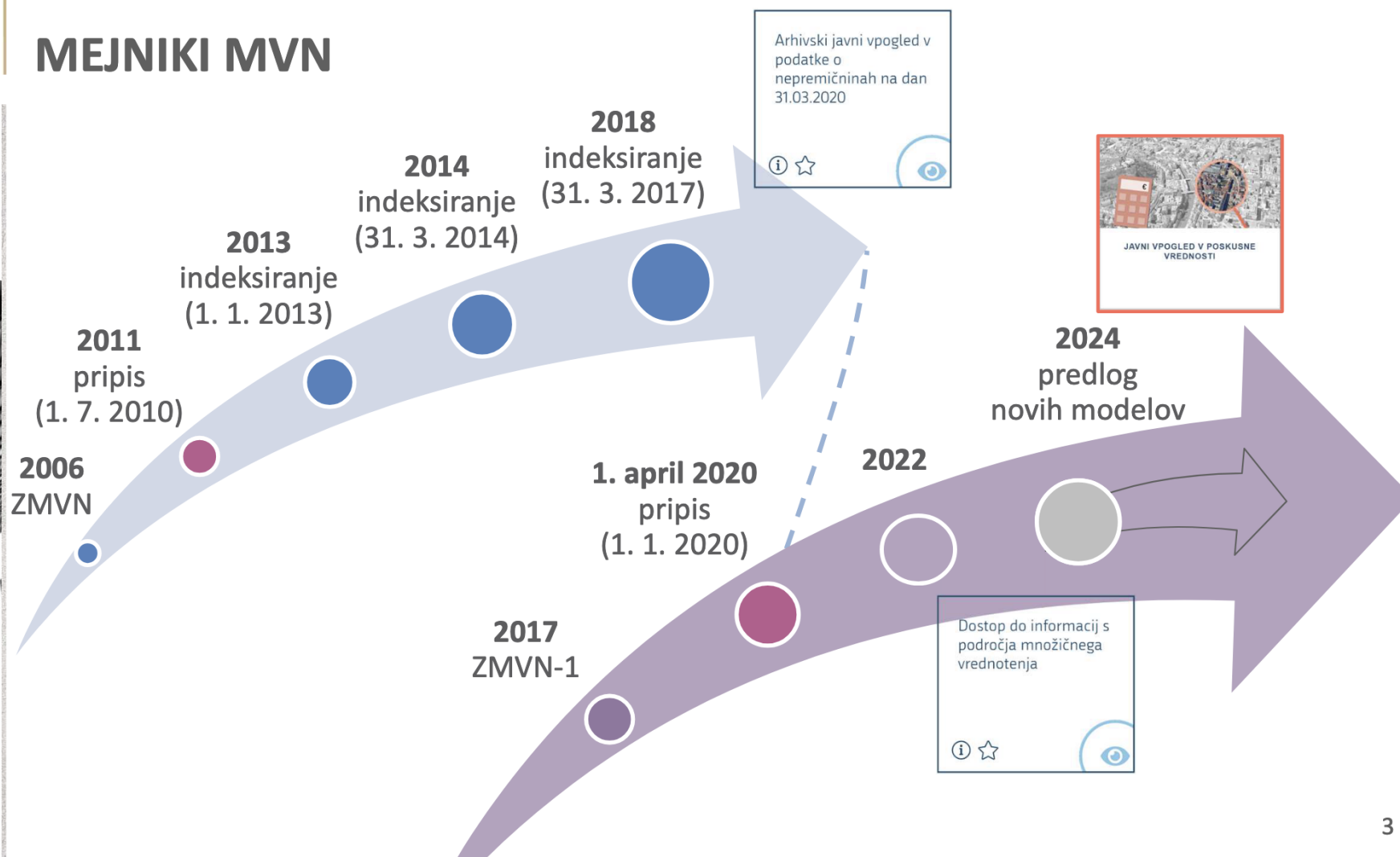
Gibanje odmere NUSZ, št. odločb in št. pritožb



**MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
KOT
POTENCIALNA
PODLAGA ZA
OBDAVČITEV
NEPREMIČNIN**

MNOŽIČNO VREDNOTENJE

MEJNIKI MVN



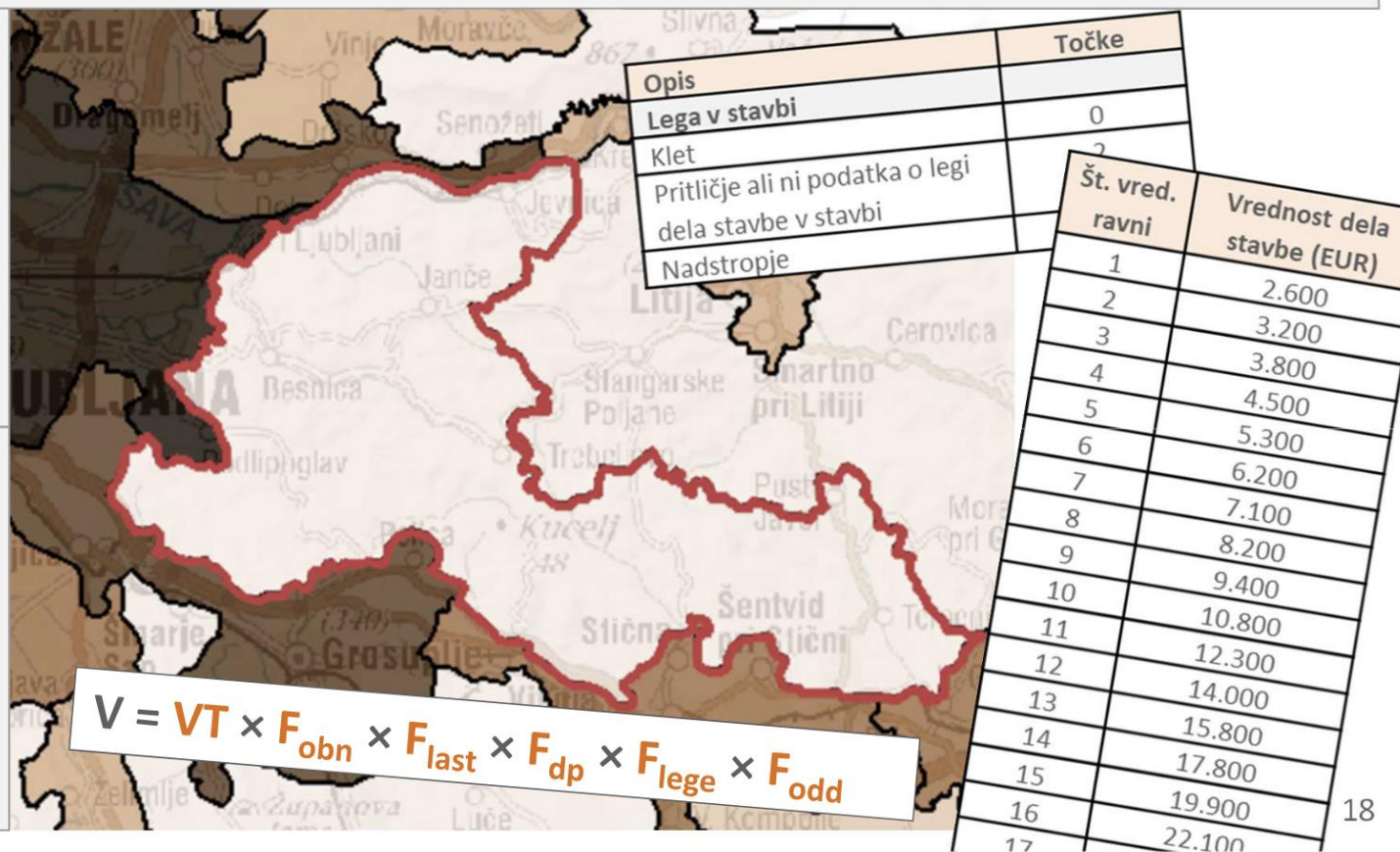
MNOŽIČNO VREDNOTENJE

MODELI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

ocenijo tržne vrednosti nepremičnin, ki so posledica ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin na določen datum

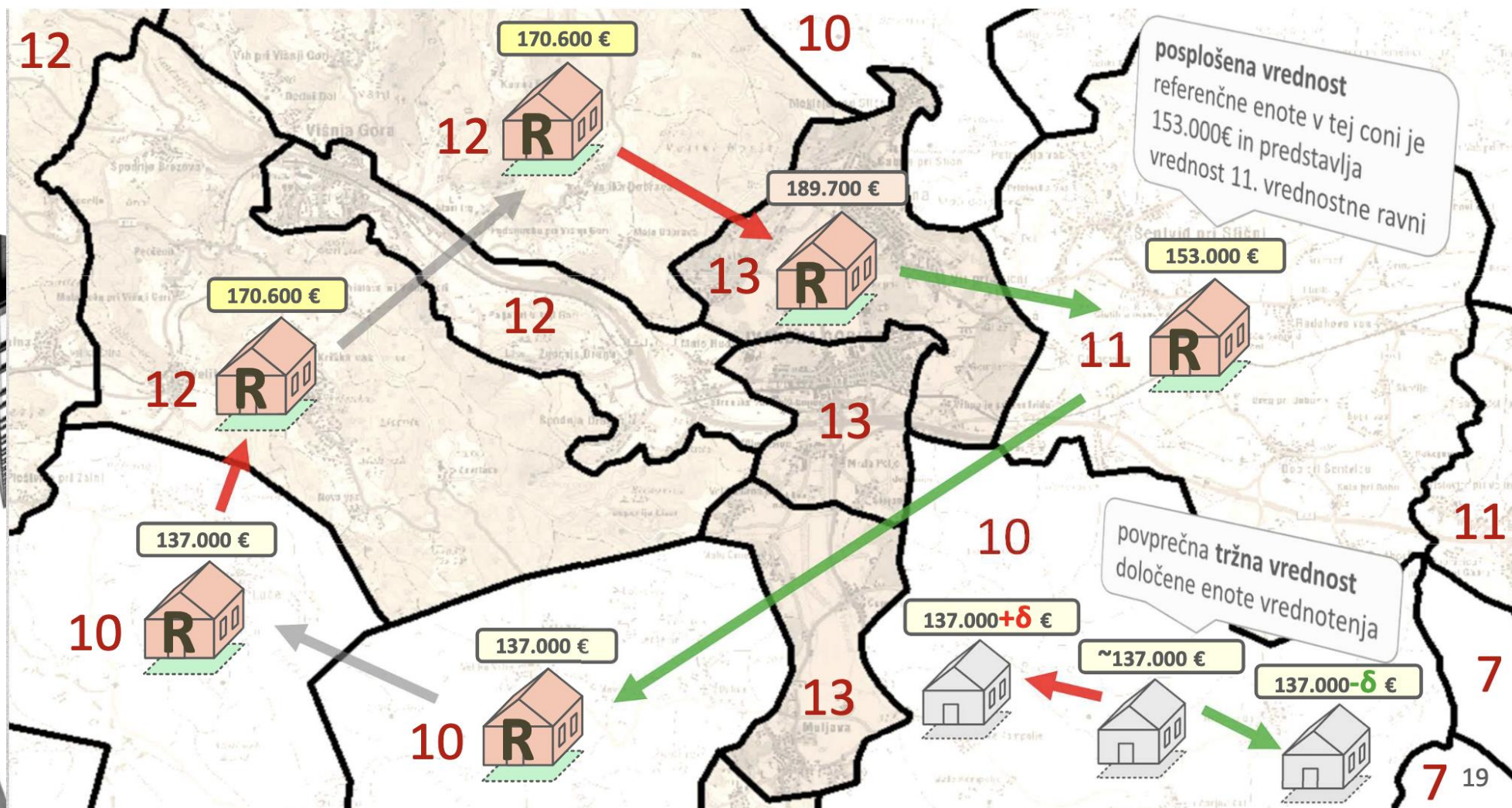
opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno tržno vrednost in velikost vpliva

omogočajo istočasen izračun vrednosti večjemu številu nepremičnin



MNOŽIČNO VREDNOTENJE

VREDNOSTNE CONE, RAVNI, REFERENČNE ENOTE (HIS)



MNOŽIČNO VREDNOTENJE

HIS – MODEL ZA HIŠE

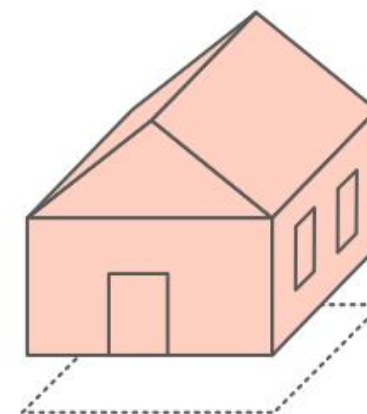
Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
1	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
47	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi



$$V = (V_{his} + V_{zps}) \times F_{odd}$$

$$V = (VT_{his} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + VT_z \times F_{d_dst} + P_{zps} \times VT_{zm2}) \times F_{odd}$$

- V Posplošena vrednost določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo
- V_{his} Vrednost dela stavbe
- V_{zps} Vrednost zemljišča pod stavbo
- F_{odd} Faktor vplivnega območja
- VT_{his} Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na leto izgradnje in velikost
- F_{obn} Faktor obnov
- F_{last} Faktor lastnosti
- F_{nk} Faktor nosilne konstrukcije
- P_{zps} Površina zemljišča pod stavbo, ki ga upoštevamo pri delu stavbe
- VT_z Osnovna vrednost zemljišča pod stavbo iz vrednostne tabele
- F_{d_dst} Faktor za korekcijo osnovne vrednosti zemljišča pod stavbo
- VT_{zm2} Vrednost iz vrednostne tabele za m^2 zemljišča pod stavbo



MNOŽIČNO VREDNOTENJE

PRIMER PRILAGAJANJA ZA MODEL HIŠE:

- LOKACIJA:

- 1.024 vrednostnih con, 30 vrednostnih ravni

- PRILAGODITEV ZARADI POVRŠINE IN LETNICE GRADNJE

- PRILAGODITEV ZARADI OBNOV:

- fasada, streha, okna, inštalacije

- PRILAGODITEV ZARADI LASTNOSTI:

- vrsta hiše -enostavovanjska, dvostanovanjska)
- samostojna, krajna vrstna, vrstna
- priključki in inštalacije

- FAKTOR NOSILNE KONSTRUKCIJE:

- opeka, beton, kamen, les, kombinacija, montažna gradnja....

PRILAGODITEV ZA FAKTOR OSNOVNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

FAKTOR ODDALJNEOSTI OD LINIJSKIH OBJEKTOV:

- ceste, železnice, daljnovodi



MNOŽIČNO VREDNOTENJE

PRIMER PRILAGAJANJA ZA MODEL HIŠE:

- LOKACIJA:

- 1.024 vrednostnih con, 30 vrednostnih ravni

- PRILAGODITEV ZARADI POVRŠINE IN LETNICE GRADNJE

- PRILAGODITEV ZARADI OBNOV:

- fasada, streha, okna, inštalacije

- PRILAGODITEV ZARADI LASTNOSTI:

- vrsta hiše –enostavovanjska, dvostanovanjska)

- samostojna, krajna vrstna, vrstna

- priključki in inštalacije

- FAKTOR NOSILNE KONSTRUKCIJE:

- opeka, beton, kamen, les, kombinacija, montažna gradnja....

PRILAGODITEV ZA FAKTOR OSNOVNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

FAKTOR ODDALJNEOSTI OD LINIJSKIH OBJEKTOV:

- ceste, železnice, daljnovodi

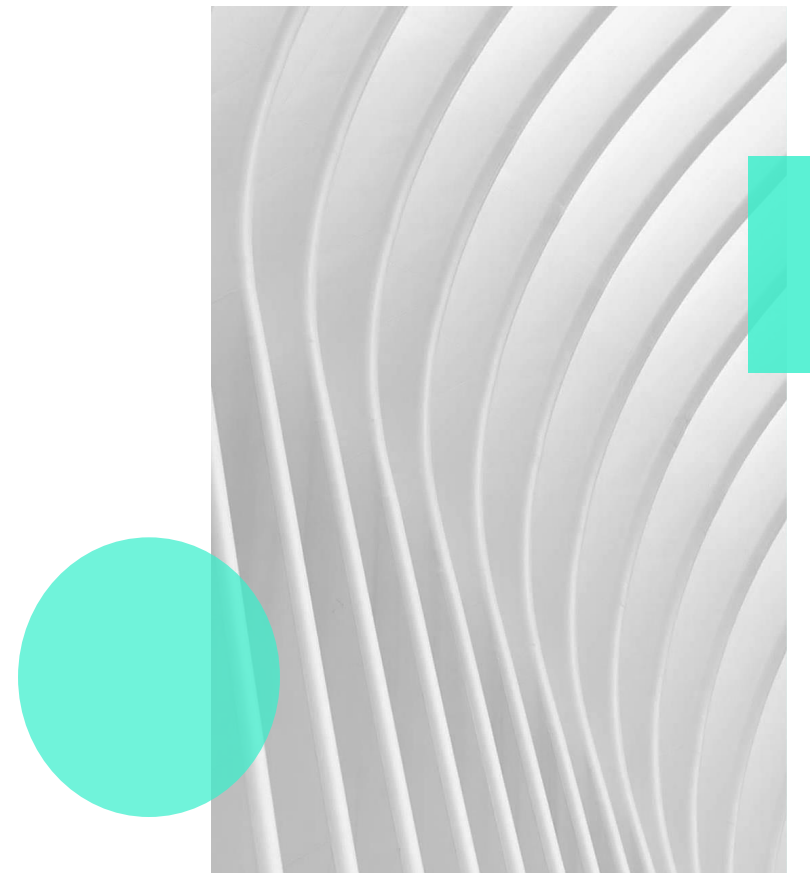




**TEZE -
IZHODIŠČA ZA
NOV SISTEM
NUSZ**

TEZE - IZHODIŠČA

- a) sistemske obdavčitve nepremičnin se dolgo ne bo - občine nujno potrebujejo sistemsko rešitev v „prehodnem obdobju“
- b) NUSZ je splošno sprejemljiv
- c) zagotoviti je potrebno enotni okvir za določanje višine NUSZ
- d) Zagotovi se vsaj enak prihodek NUSZ
- e) naj se v novo ureditev NUSZ vključi sistem množičnega vrednotenja
- f) občinam se zagotovi zadostno avtonomnost odločanja o višini NUSZ
- g) zagotoviti časovno prilagoditev na nov sistem



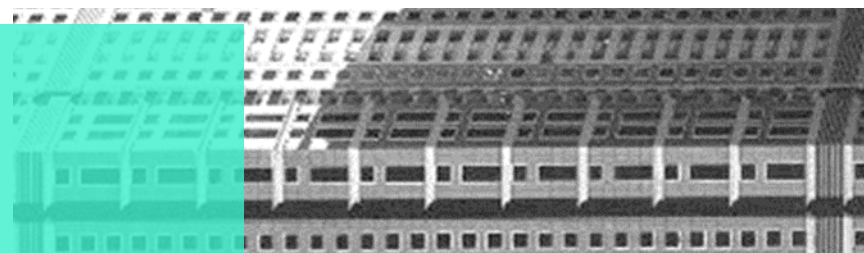
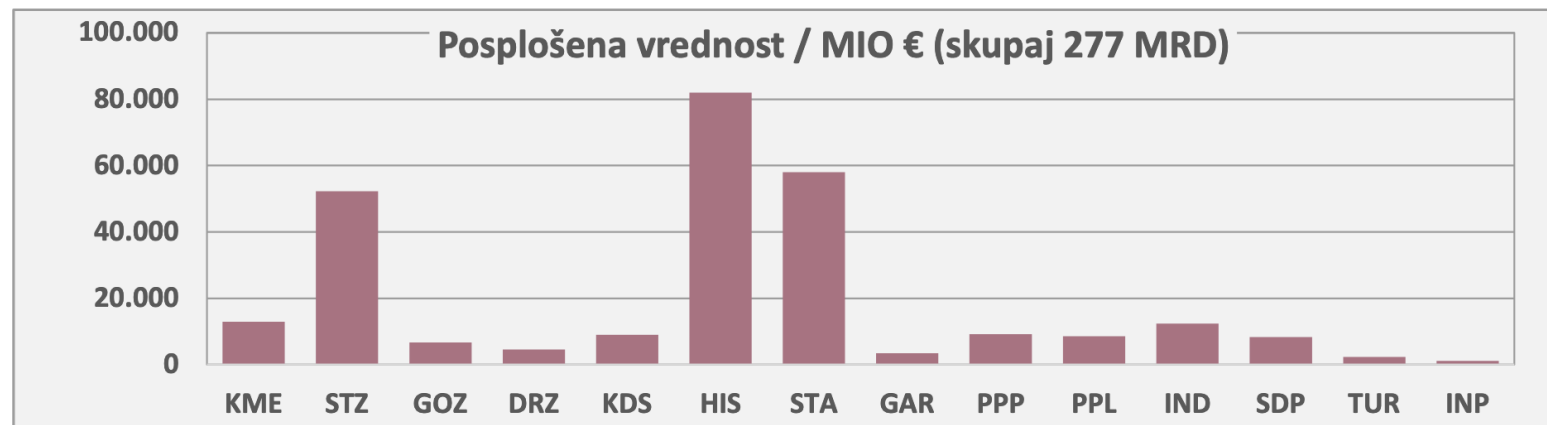
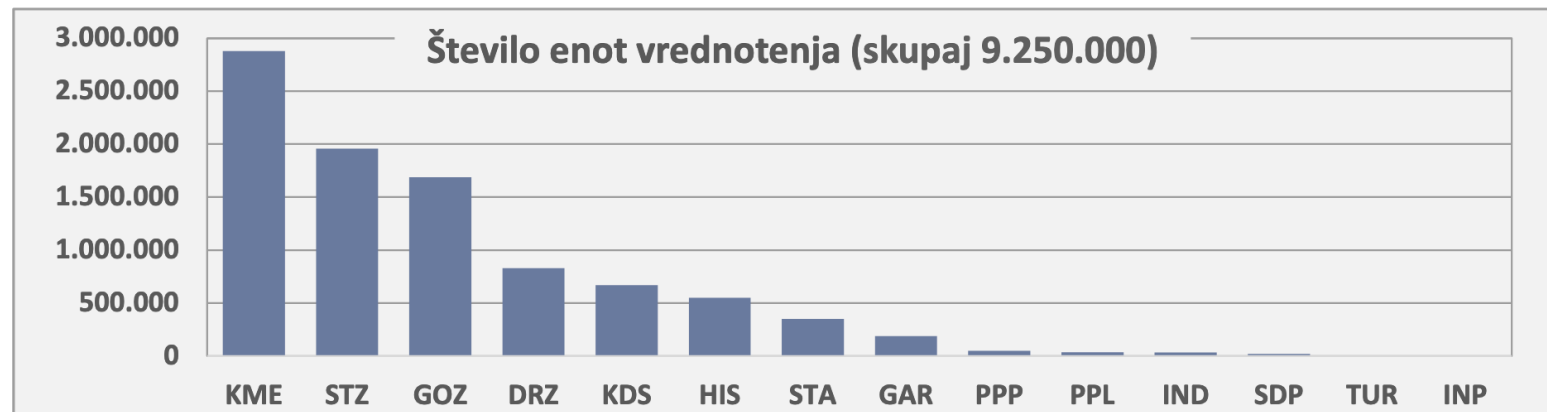
TEZE - IZHODIŠČA

POLITIČNA NESPREJEMLJIVOST

Ogromno število nepremičnin
- skoraj vsak bi bil vključen v
davek

Trenutna visoka posplošena
vrednost nepremičnin vodi k
povečanju obremenitve z
davkom

ŠTEVILO ENOT VREDNOTENJA IN VREDNOSTI (10. 6. 2024)



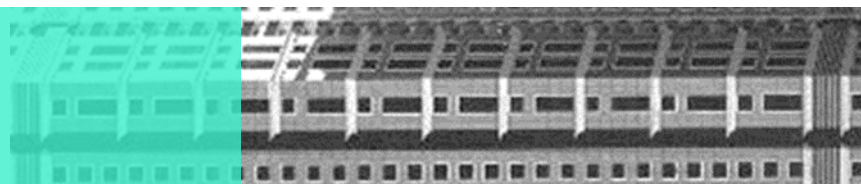
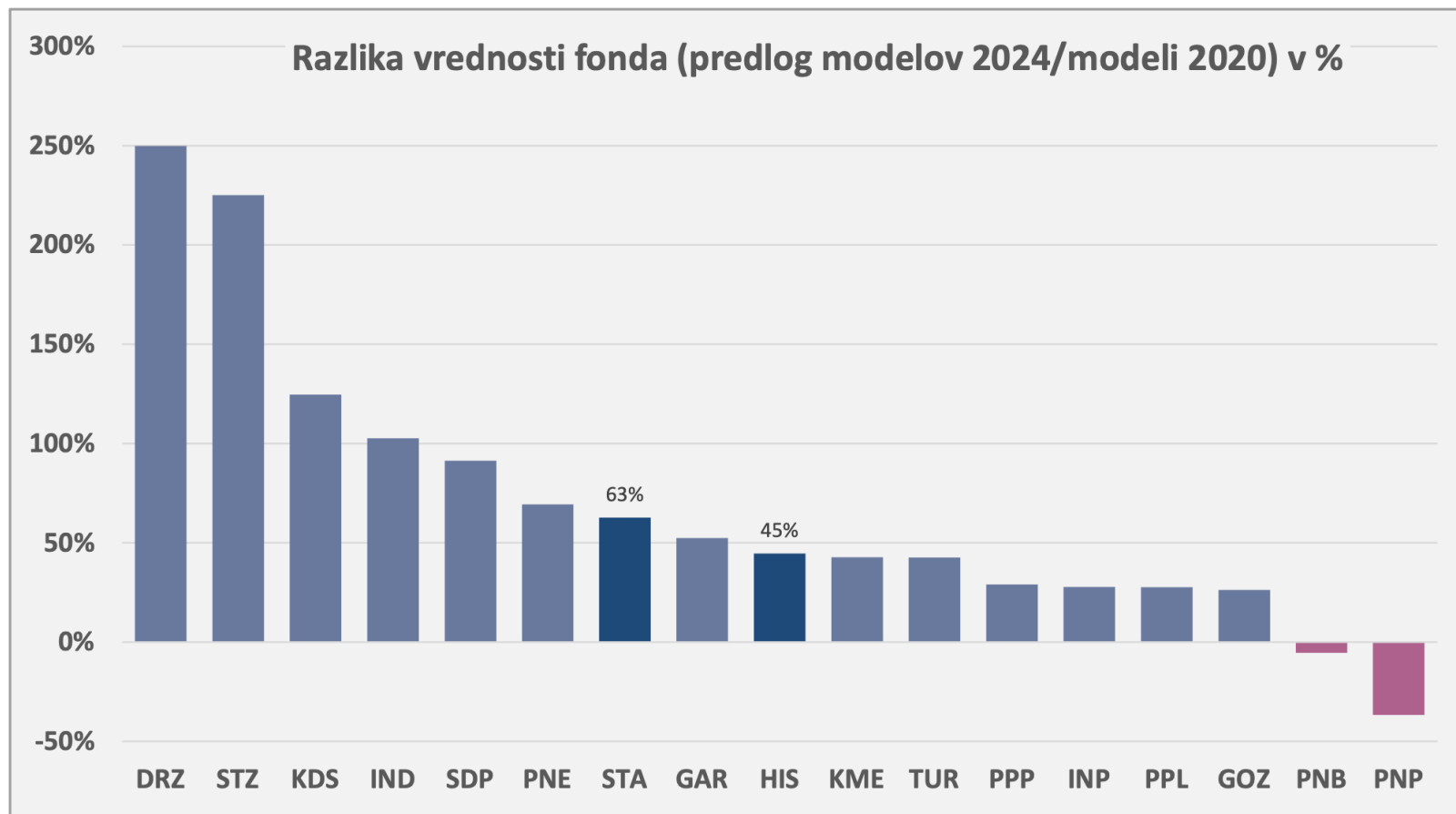
TEZE - IZHODIŠČA

POLITIČNA NESPREJEMLJIVOST

Velika povečana vrednost
posplošenih vrednosti.
(stanovanja 63 %, hiše 45 %)

V primeru, da bi bila osnova
za obdavčitev posložena
vrednost bi bili občani znatno
bolj obremenjeni kot sedaj,
gospodarski subjekti pa
znatno manj

PRIMERJAVA VREDNOSTI MODELOV 2020 IN PREDLOGA 2024



ZAKAJ ŠE NIMAMO DAVKA NA PREMOŽENJE?

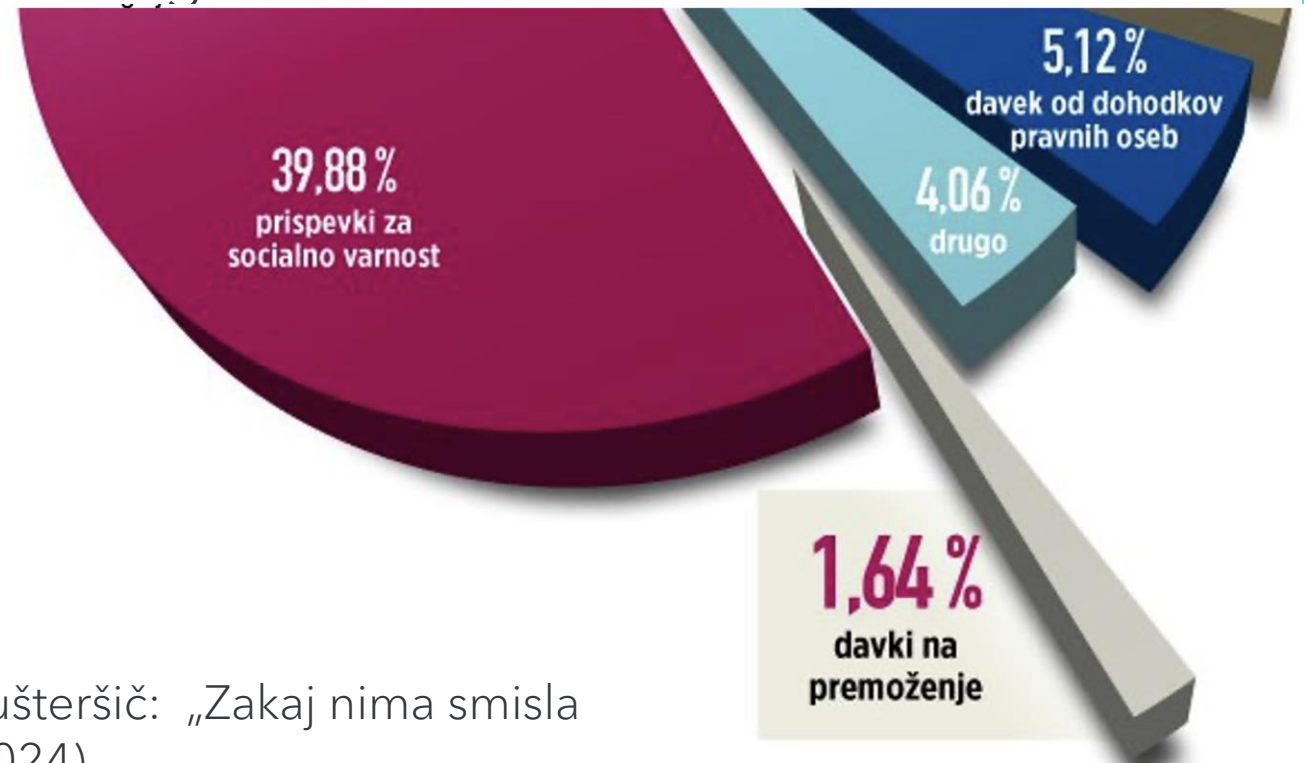
ZOECD opozarja, da imamo prenizke davke na premoženje. Ali je obdavčitev premoženja realno sploh mogoča?

OECD je Slovenijo stalno opozarjal, da so bili davki na delo visoki. Po drugi strani opozarja, da je premoženje prenizko obdavčeno. S premoženjskimi davki bi lahko nadomestili izpad davčnih prihodkov zaradi nižje obdavčitve dela.

Toda skoraj nobena politična stranka celovite obdavčitve premoženja ne predvideva, pa tudi sicer imajo na celovito davčno politiko precej različne poglede.

(Dnevnik, 28. 3. 2022)

O tem tudi priznani ekonomisti. (npr. Janez Šušteršič: „Zakaj nima smisla uvajati premoženjskega davka“, SIOL, 15. 3. 2024)



ZAKAJ ŠE NIMAMO DAVKA NA PREMOŽENJE?

Izhodišča davčne reforme: Razbremenitev plač z letom 2024, leta 2025 predviden davek na premoženje (MMC 14. 3. 2023):

Premier Robert Golob: Poudaril je, da se bo zdajšnje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), ki je v pristojnosti občine, ohranilo: *"Vanj načeloma ne bomo posegali, tako da ostanejo stvari primerljive z zdajšnjim stanjem."*

The logo for MMC (Mestna občina Maribor) is displayed in white text on a dark blue rectangular background. The letters 'M', 'M', and 'C' are bold and sans-serif, with a small white dot positioned between the second 'M' and the 'C'.

ZAKAJ ŠE NIMAMO DAVKA NA PREMOŽENJE?

DELO

Interesne skupine nočejo preglednosti premoženja (DELO, 7. 4. 2024)

Nekdanji državni sekretar Tilen Božič ob obletnici odstopa o davkih, pokojninah in politiki, ki zaradi interesnih skupin ne uredi davka na premoženje.: Pri davčnih zadevah je treba vzpostaviti sistem, ki je pregleden in robusten, da bi lahko avtomatično sledili lastniku premoženja,« poudarja. Na vprašanje, kdo so tisti, ki si tega ne želijo, pa odgovarja, da je takšnih lahko več, od tistih, ki imajo veliko premoženja v lasti, ki imajo premoženje, ki je bilo zaplenjeno in jim nato vrnjeno, ali premoženje iz privatizacijskih zgodb. »Še vedno mislim, da glede na obremenitve, ki bi bile predvidene, to za te interesne skupine ni tako zelo problematično. Večji problem bi bil, da bi dobili sistem, ki bi bil preglednejši,« ocenjuje.

TEZE-IZHODIŠČA

Uporaba množičnega vrednotenja za obdavčitev nepremičnin v sedanji obliki še ni primerna za obdavčitev nepremičnin. Največji problem so podatki.

Vrednosti iz množičnega vrednotenja zaradi neurejenih nepremičninskih evidenc lahko povzročijo (ponovno) neustavnost. PRIMERI:



TEZE - IZHODIŠČA - NEUREJENE EVIDENCE

Primer 1	Primer 2
Katastrski vpis po ZEN	Registrski vpis
Neto tlorisna površina: 233,1 m ²	Neto tlorisna površina: 107 m ²
Uporabna površina: 188 m ²	Uporabna površina: 80 m ²
Površina parcele: 136 m ²	Površina parcele: 134 m ²
Leto gradnje: 1996	Leto gradnje: 2001
Leto obnov: -	Leto obnov: -
Vrednost GURS (arhivski vpogled): 187.265 €	Vrednost GURS (arhivski vpogled): 112.241 €

Pet let mlajša, skoraj identična stavba, ima manjšo vrednost za 75.024 € ali 40 % manjšo od primera 1!

PRIMERI NEUREJENIH EVIDENC

„Urejene nepremičninske evidence“ – primeri:



PRIMERI NEUREJENIH EVIDENC

Dejanska raba dela stavbe: pomožni kmetijski del stavbe

Površina 120 m² - dvoetažni objekt na fundusu 204 m² ?

Leto gradnje 1931

Leto obnov: 1993

GURS vrednost: 243 € + zemlj. 6.365,47 € = 6.608,47 €

v.s. 52.520,16 € za stan. hišo ali 7,95 x več ob upoštevanju dejanske površine pa verjetno še 2 x več

IZVAJANJE NUSZ V OBČINAH

Občina za 500 odstotkov podražila NUSZ, podjetniki že razmišljajo o selitvi (24ur, 19. 12. 2023)

<https://www.24ur.com/novice/slovenija/kanalska-obcina-za-500-odstotkov-podrazila-nadomestilo-za-uporabo-zemljisca.html>

Župan zavaja in odganja podjetnike? (Reporter, 28. 2. 2024)



V občini Hoče – Slivnica nekateri svetniki o previsokem NUSZ, župan pojasni, kaj pomeni (Lokalec, 2. 6. 2023)

V občini Hoče - Slivnica višji NUSZ: opozicija kritična, župan pričakuje več sredstev za razvoj (Radio Maribor, 12. 6. 2023)

Enormna podražitev NUSZ (NetTV, 1. 6. 2023)

Razkrivamo neenakost po Sloveniji: eni ga plačujejo, drugi ne, ponekod so ga podražili za desetino, drugje ne (Slovenske novice, 20. 6. 2023)

NUSZ napolni občinam do 17 odstotkov proračuna (Delo, 08. 8 2017)

VEČER



(Pre)visok NUSZ v Medvodah (Facebook, 27. 8. 2020)

IZVAJANJE NUSZ V OBČINAH

Pritožbe zaradi previsoke odmere NUSZ piše celo župan Radencev sam (Večer, 02.09.2021)

Župan Kuzme zaradi previsokih nadomestil ponudil odstop (Večer, 21.09.2018)

VEČER

NUSZ v Radljah, kjer se primerjajo z Dravogradom (Večer, 02.07.2019)

Zakaj spremembe NUSZ - Zdaj pošteno do vseh občanov (Dolenjski list,, 6.1.2024) **Gorenjski Glas**

NUSZ v Pivki po novem (Novice z Notranjske, 30 11. 2023)

Spremenjen obračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Ajdovščina (Lokalne Ajdovščina - 7. 7. 2020)

DOLENJSKILIST.SI

Odmera NUSZ bo letos nižja (Gorenjski glas, 25. 1. 2021)

Novogoriška občina mora Hitu znova vračati stavbno nadomestilo (Dnevnik, 28. 7. 2016)

Tudi finančna uprava zaobide pravno državo (Dnevnik, 5. 2. 2019)

IZVAJANJE NUSZ V OBČINAH

Kaj je mogoče zaključiti?

Problemi izvajanja sedanje ureditve NUSZ se pojavljajo praktično v vseh občinah

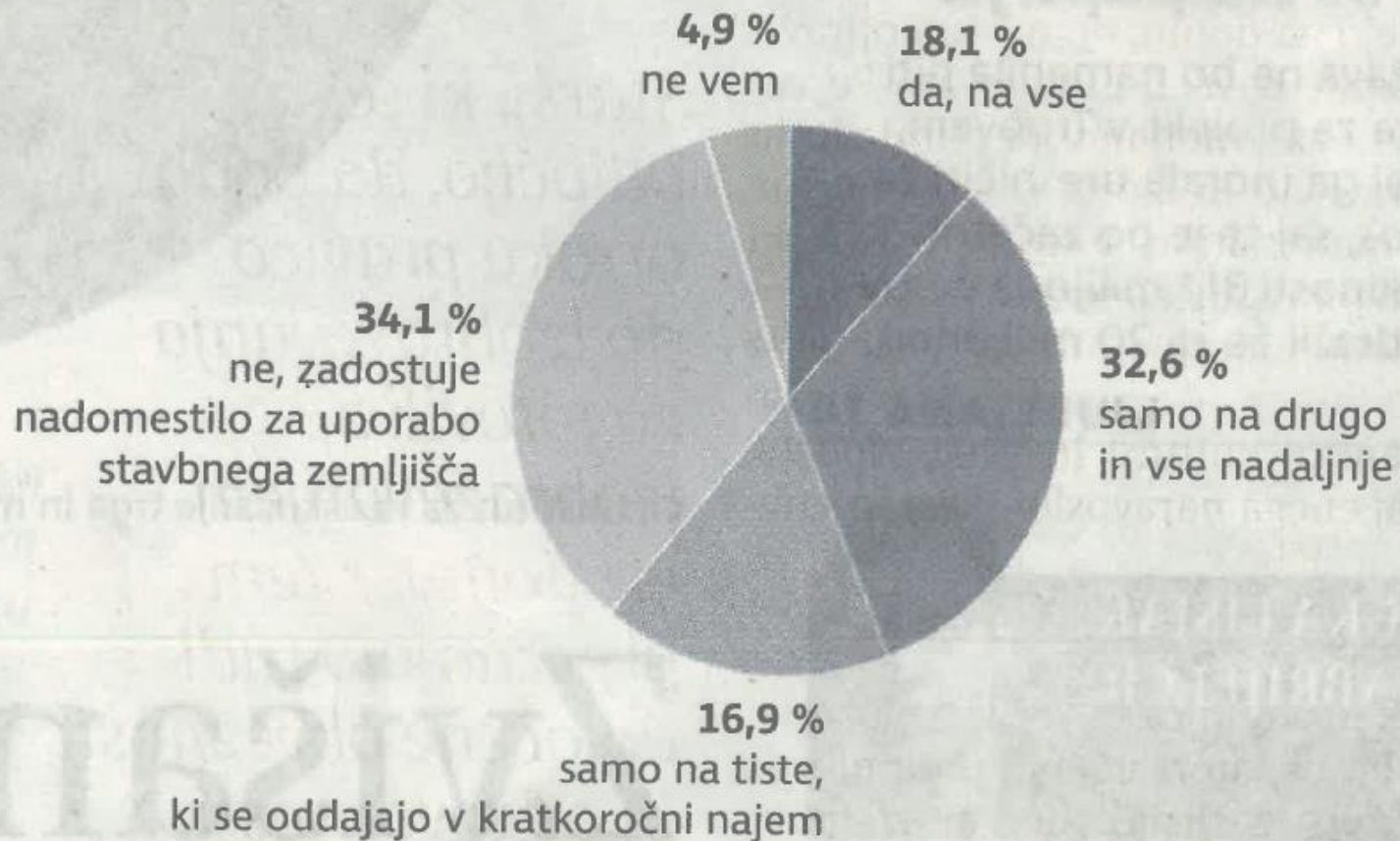
NUSZ predstavlja tako pomemben vir financiranja občin, da ga kljub neustavnosti Ustavno sodišče ni moglo ukiniti

Neenakost ureditve občinskih odlokov NUSZ po Sloveniji povzroča težave pri dojetanju občanov glede pravne ureditve tega področja

Župani imajo težave pri pojasnjevanju občanom glede zviševanja NUSZ in njegovega izvajanja

TEZE-IZHODIŠČA- SPREJEMLJIVOST NUSZ

Naj vlada uvede davek na nepremičnine?



Glede uvedbe davka na nepremičnine je nekaj več kot 11 odstotkov vprašanih ocenilo, da bi morala vlada obdavčiti vse nepremičnine. 32,6 odstotka bi jih obdavčilo samo drugo in vse nadaljnje nepremičnine, po mnenju 17 odstotkov vprašanih pa bi bilo treba obdavčiti samo nepremičnine, ki se oddajajo v kratkoročni najem.

Več kot 34 odstotkov pa jih je ocenilo, da spremembe na področju obdavčitve nepremičnin niso potrebne.



**PREDLAGANE
NOVE REŠITVE
SYSTEMA NUSZ**

PREDLAGANE REŠITVE

Pravni okvir – dilema ali lahko občine spremenijo Dogovor o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril zadoločanje višine tega nadomestila (Ur. l. SRS, št. 19/86) ?

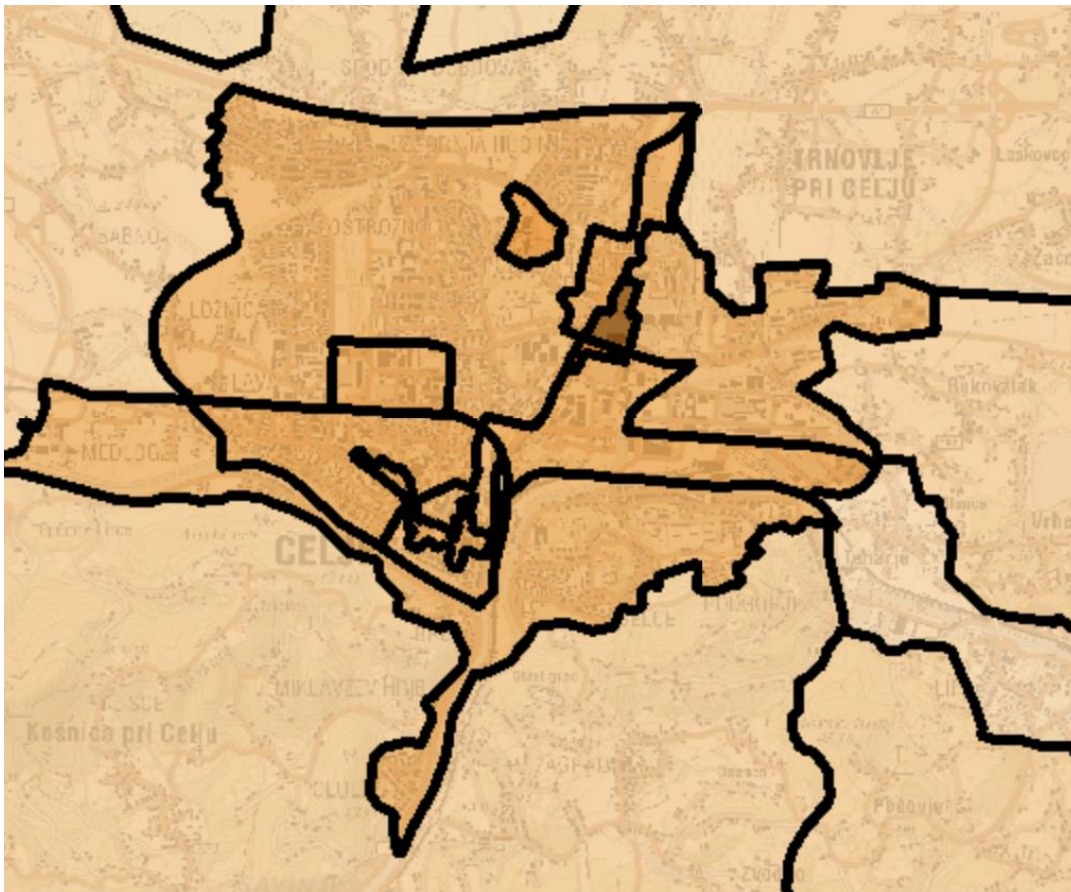
Pri tem je potrebno zasledovati tudi ustavni vidik, saj Ustav RS zagotavlja občinam izvirne pristojnosti, ki so ključne za izvrševanje njihove ustavne funkcije in zadovoljevanje javnih potreb na lokalni ravni. Ena izmed nalog je tudi skrb za pravilno odmero nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč.

PREDLOG: V primeru pravne nedopustnosti sprejemanja novega dogovora bo DS predlagala bodisi priporočila ali pa pripravila zakonske osnove za „prehodni zakon“ do sistemske obdavčitve nepremičnin in ga posredovala pristojnim organom v zakonodajno proceduro.

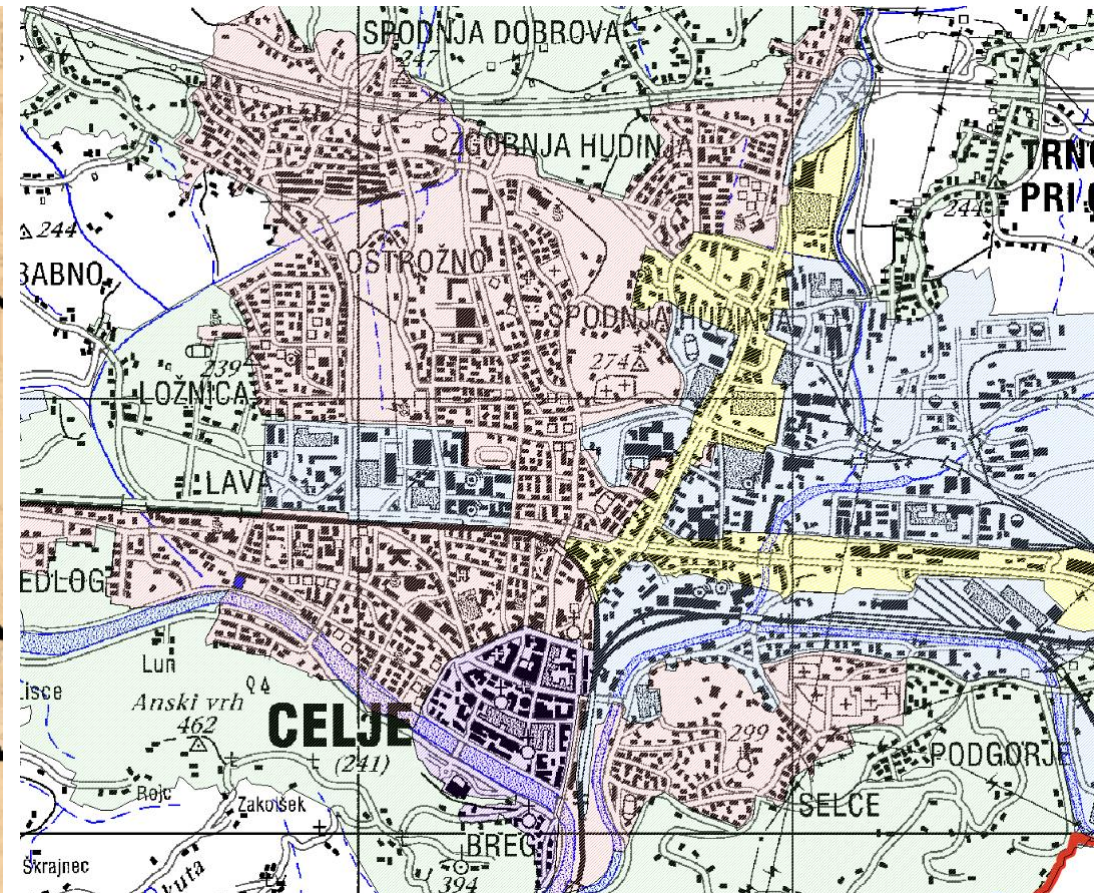


PREDLAGANE REŠITVE

Poenotenje okvirja za določitev višine NUSZ preko uporabe določenih elementov množičnega vrednotenja:



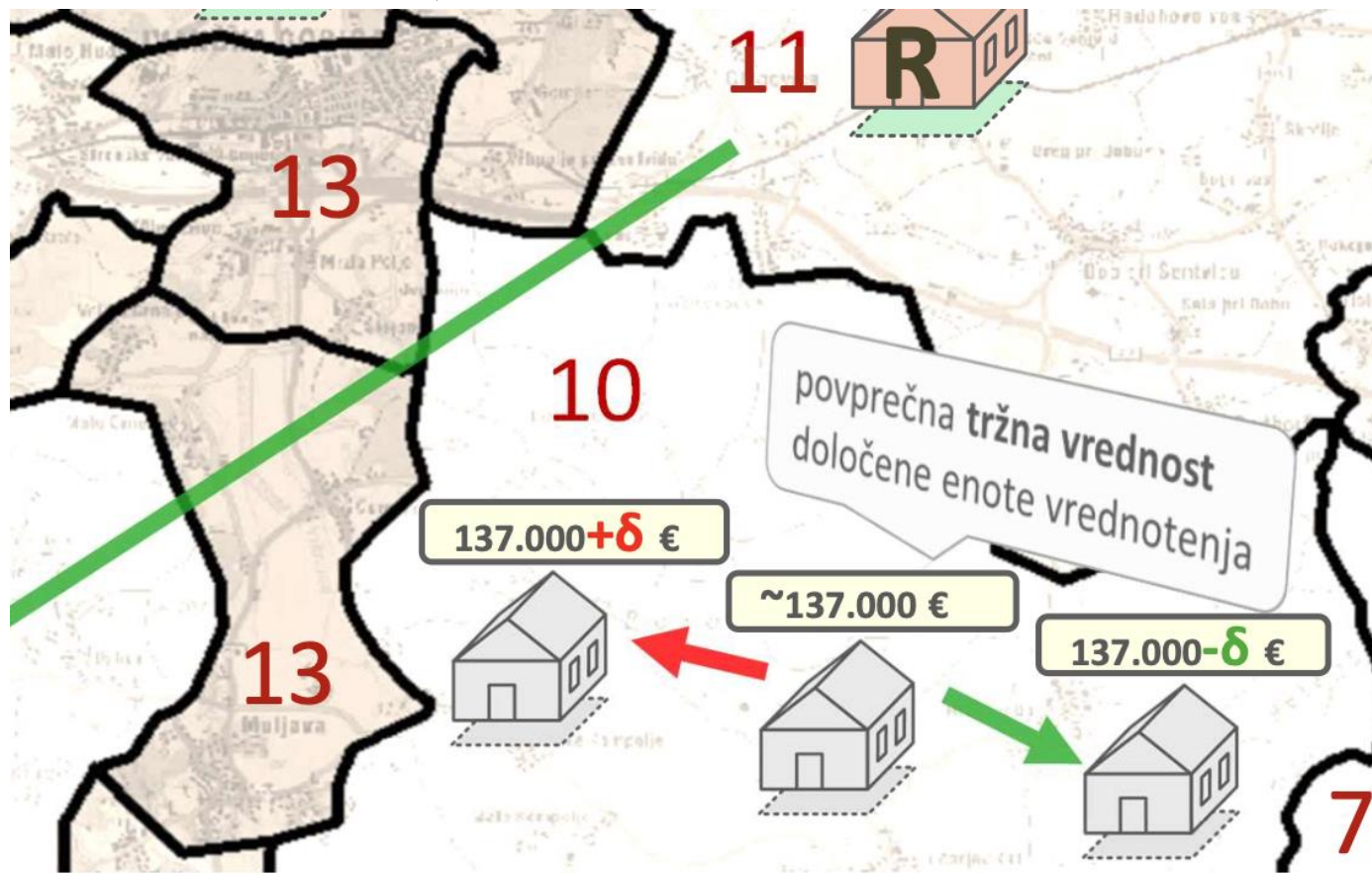
Prevzem vrednostnih con in vrednostnih ravni iz modelov vrednotenja



PREDLAGANE REŠITVE

Za posamezno vrsto premoženja se za vrednostno cono prevzame referenčna vrednost enote premoženja (povprečna tržna vrednost)

To vrednost se množi s faktorjem (F1), ki določi število točk za izračun vrednosti NUSZ:



Vrsta nepremičnine	F1
stanovanja (STA)	0,0012000
hiše (HIS)	0,0012000
garaže (GAR)	0,0012000
pisarne (PPP)	0,0100000
lokali (PPL)	0,0100000
stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)	0,0007000
industrija (IND)	0,0008000
posebna industrija (INP)	0,0002613
kmetijske in druge stavbe (KDS)	0,0006000
stavbe za turizem (TUR)	0,0010000
bencinski servisi (PNB)	0,0003000
elektrarne (PNE)	0,0002000
marine in pristanišča (PNP)	0,0000400

PREDLAGANE REŠITVE

VIŠINA NADOMESTILA SE DOLOČI PO NASLEDNJI FORMULI:

$$N = \text{ŠT. TOČK LEGA/NAMEN (F1)} + \text{ŠT. TOČK KOM. OPR. (F2)} \times \text{POVRŠ.} \\ \times \text{VREDN. TOČKE}$$

PRI ČEMER JE:

F1: ŠT. TOČK LEGA/NAMEN: *REF. VREDN. NEPREMIČNINE IZ VREDNOSTNE RAVNI X F1*

F2: ŠT. TOČK KOM. OPR.: *ŠT. TOČK LEGA/NAMEN X F 2*

POVRŠ.: *POVRŠINA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA*

VREDN. TOČKE: *VREDNOST TOČKE IZ TEGA DOGOVORA*

IZHODIŠČNA VREDNOST TOČKE PO DOGOVORU JE 0,005 EUR.

PREDLAGANE REŠITVE

Točke se pomnoži z vrednostjo točke in tlorisno površino za odmero NUSZ - rezultat je odmera NUSZ glede na faktor F1

OB IME	ID MODEL	RAVEN	VsotaodPOV	Ref vredn	F1	točke nam	vredn. točke	vredn. NUSZ	odmera F1
CELJE	PPL	10/20	147.414	39.400	0,01	394,00	0,005	1,97	290.406,17
CELJE	PPL	11/20	15.014	46.200	0,01	462,00	0,005	2,31	34.683,03
CELJE	PPL	13/20	9.462	63.000	0,01	630,00	0,005	3,15	29.804,36
CELJE	PPL	16/20	67.596	98.200	0,01	982,00	0,005	4,91	331.898,32
CELJE	PPL	6/20	9.207	20.100	0,01	201,00	0,005	1,01	9.253,44
CELJE	PPL	7/20	17.860	24.000	0,01	240,00	0,005	1,20	21.431,52
CELJE	PPL	9/20	75.504	33.600	0,01	336,00	0,005	1,68	126.847,22
CELJE	PPP	10/20	234.988	28.700	0,01	287,00	0,005	1,44	337.207,78
CELJE	PPP	12/20	100.163	36.000	0,01	360,00	0,005	1,80	180.292,68
CELJE	PPP	8/20	4.613	22.700	0,01	227,00	0,005	1,14	5.235,30
CELJE	PPP	9/20	19.300	25.600	0,01	256,00	0,005	1,28	24.704,38
CELJE	SDP	3/15	379	542.000	0,0007	379,40	0,005	1,90	718,01
CELJE	SDP	4/15	1.484	613.000	0,0007	429,10	0,005	2,15	3.183,28
CELJE	SDP	5/15	22.621	694.000	0,0007	485,80	0,005	2,43	54.946,65
CELJE	SDP	6/15	75.496	790.000	0,0007	553,00	0,005	2,77	208.746,72
CELJE	SDP	7/15	58.724	909.000	0,0007	636,30	0,005	3,18	186.830,09
CELJE	SDP	8/15	223.698	1.062.000	0,0007	743,40	0,005	3,72	831.483,98
CELJE	STA	10/22	27.179	86.900	0,0012	104,28	0,005	0,52	14.171,23
CELJE	STA	11/22	3.201	96.800	0,0012	116,16	0,005	0,58	1.859,32
CELJE	STA	12/22	47.590	107.500	0,0012	129,00	0,005	0,65	30.695,29
CELJE	STA	13/22	736.058	118.400	0,0012	142,08	0,005	0,71	522.895,39
CELJE	STA	14/22	30.710	130.300	0,0012	156,36	0,005	0,78	24.009,00
CELJE	STA	5/22	369	50.600	0,0012	60,72	0,005	0,30	112,00
CELJE	STA	6/22	4.027	56.400	0,0012	67,68	0,005	0,34	1.362,60
CELJE	STA	8/22	3.219	70.000	0,0012	84,00	0,005	0,42	1.351,85
CELJE	STA	9/22	17.468	78.000	0,0012	93,60	0,005	0,47	8.175,02



PREDLAGANE REŠITVE

Ker ZSZ/84 določa poleg lege in namembnosti še opremljenost stavbnega zemljišča in izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih je v osnutku dogovora predlagan še dodatni faktor F2, ki omogoča občinam, da določena korigirajo s faktorjem komunalne opremljenosti zemljišča.

Prav tako dogovor omogoča, da občine določijo za posamezne namembnosti in območja dodatne faktorje v zvezi z izjemni ugodnostmi stavbnega zemljišča za pridobivanja dohodka.

Višina NUSZ za zunanje poslovne površine in nezazidana stavbna zemljišča je vezana na določen faktor glede na zazidana stavbna zemljišča.



KAJ SO POKAZALE PRELIMINARNE ANALIZE

V analizi so upoštevane posplošene vrednosti po ZMVN, ki so v javni razgrnitvi

OPIS	Vrednost novega NUSZ	Davki na nepremičnine	% modeli_novi_podatki/dav . na nepremičnine
Vse občine	257.283.036	281.827.668	91,29%
Vse občine - korigirane vrednosti	308.739.643*	267.736.284**	115,31%

*V korigirane vrednosti je zajeto povečanje odmere po novih modelih za 20 % glede na upoštevanje povprečnega faktorja kom. opreme 1,2 in glede na neupoštevanje NSZ, zunanjih površin in modelov BS, elektran in marin.

**V korigirano vrednost odmer davkov na nepremičnine je upoštevan faktor 0,95 zaradi tega, ker so v zneskih zajeti vsi davki na nepremičnine in ne samo NUSZ.

Pod 50 % sedaj pobranega se je uvrstilo 6 občin.

Med 50 % in 90 % se je uvrstilo 43 občin.

Med 90 % in 120 % se je uvrstilo 60 občin.

Med 120 % in 200 % se je uvrstilo 77 občin.

Več kot 200 % ima 27 občin.

PREDLAGANE REŠITVE

V duhu določene avtonomije odločanja lokalnih skupnosti glede višine NUSZ in glede na primejalno pravo je občinam omogočeno tudi korigiranje izhodiščne višine NUSZ v večkratniku navzgor ali navzdol.

Navedeno občinam omogoča izvajanje aktivne zemljiške politike v smislu izvajanja razvojnih programov in zaščite pred izseljevanjem prebivalcev.

Za dosego uskladitve enotnega okvirja je določeno tudi primeren rok za implementacijo dogovora v občinske odloke (predlagano je petletno obdobje).



PREDLAGANE REŠITVE

Utemeljenost določanje večkratnikov izhaja iz primerjalno pravnih ureditev:

Avstrija: Pravna podlaga: Zakon o davku na nepremičnine iz leta 1955 - GrStG 1955. Osnova za odmero je znesek davka na nepremičnine, ki ga določi avstrijski davčni urad. Ta se izračuna iz normirane vrednosti zadevne nepremičnine.

Po zakonu o finančnem izravnavanju so občine pooblašene, da pri določanju davka od osnovnega zneska davka na nepremičnine uporabijo **enotno odmerno stopnjo do 500 odstotkov**.

Ustavno sodišče je v težko pričakovani odločbi 6. oktobra 2010 potrdilo zakonitost normiranih vrednosti kot osnove za odmero davka na nepremičnine (zadeva št. B 298/10-7).



PREDLAGANE REŠITVE

Nemčija: Od reforme davka na nepremičnine leta 2019 imajo zvezne dežele pooblastilo za odstopanja od zveznega davka (člen 72, odst. 3, št. 7 GG) - državna uvodna klavzula.

Občine lahko določijo še svoje stopnje davka - npr. na prvem mestu po vrednosti je Witten (910 %). Na drugem in tretjem mestu sta bila Hattingen z 875 % in Duisburg z 855 %. Prvo mesto na lestvici, ki ni bilo v cenovno vodilnem Severnem Porenju-Vestfaliji, je bil Berlin, ki je bil na devetem mestu z davčno stopnjo 810 %.

Občine bodo predvidoma od jeseni 2024 odločale o odmernih stopnjah za koledarska leta od leta 2025 dalje.

Če se v posameznih občinah izkaže, da se bodo prihodki od davka na nepremičnine zaradi prevrednotenja spremenili, ima občina možnost prilagoditi odmerne stopnje in tako preprečiti spremembo prihodkov od davka na nepremičnine.



PREDLAGANE REŠITVE

Predlagane rešitve :

- ohranjajo sistem NUSZ kot sprejemljiv način „obdavčitve“ nepremičnin;
- omogočajo občinam ohranjanje višine pobranega NUSZ;
- dajejo enotni okvir določanje višine NUSZ glede na preverljive podatke trga nepremičnin z uporabo robustnih elementov množičnega vrednotenja;
- omogočajo postopno prilagajanje na drugačen sistem obdavčenja nepremičnin;
- **uporabljene so dobre lastnosti sedanjega NUSZ in uporabne določbe množičnega vrednotenja**



**PREDLOGI NOVE
UREDITVE
POENOTENEGA
SISTEMA ODMERE
NUSZ**

*Razprava o
implementaciji rešitev
in nadaljnjih korakih*