



Strokovno gradivo za izvajanje programov
finančne pismenosti za odrasle

Nepremičnine



Strokovno gradivo za izvajanje programov
finančne pismenosti za odrasle

Nepremičnine



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA VZGOJO IN IZOBRAŽEVANJE



NAČRT ZA
OKREVANJE
IN ODPORNOST



Financira
Evropska unija
NextGenerationEU

Strokovno gradivo:

Nepremičnine – Gradivo za izvajanje izobraževalnih programov finančne pismenosti za odrasle

Urednice: Petra Javrh, Estera Možina, Tina Kompare Jampani

Avtorica: Marjana Šporar

Strokovni sodelavci: Jože Gričar, Alenka Grželj, Andreja Mernik Jelen (ŠC Celje), Marija Žiher (Banka Slovenije), Alina Meško (ZPS), Matej Krumberger (ZBS – GIZ), Darja Kušar (LU Slovenska Bistrica), Urška Purg (Bankarium), Gregor Sepaher (RIC Novo Mesto), Rajka Stanko (Elementum), Rok Trdan (Cene Štupar – CILJ), Nina Zakotnik (Familija), Tjaša Beričič (Familija), Tina Baloh (UPI LU Žalec), Brigita Gorjup (AZ Velenje), Maja Mihelič (ZIK Črnomelj), Mira Koporčič Veljič (ZDU – GIZ)

Tehnično uredila: Jana Plaznik

Jezikovni pregled: Vlasta Kunej

Oblikovanje: Larisa Hercog

Izdal: Andragoški center Slovenije, Ljubljana

Zanj: dr. Nataša Potočnik

Leto izdaje: 2024

Elektronska izdaja, spletna stran: <https://www.acs.si/digitalna-bralnica/nepremicnine/>

Priporočilo za citiranje:

Šporar, M. (2024). Nepremičnine – Gradivo za izvajanje izobraževalnih programov finančne pismenosti za odrasle. [Elektronski vir] Ljubljana: Andragoški center Slovenije.

Kataložni zapis o publikaciji (CIP) pripravili v Narodni in univerzitetni knjižnici v Ljubljani
COBISS.SI-ID 205563651
ISBN 978-961-7116-74-8 (PDF)

Strokovno gradivo Nepremičnine – Gradivo za izvajanje izobraževalnih programov finančne pismenosti za odrasle avtorice Marjane Šporar je bilo pripravljeno v sklopu projekta Finančna pismenost za odrasle 2022–2024, ki ga je izvajal Andragoški center Slovenije. Projekt sta finančno podprla Ministrstvo za vzgojo in izobraževanje ter nacionalni program reform in naložb Načrt za okrevanje in odpornost.

Gradivu na pot

Dragi učitelji v programu finančne pismenosti za odrasle!

To gradivo je pripravljeno s posebno skrbjo. Zasnovala ga je avtorica Marjana Šporar, pri njegovi pripravi pa je sodelovala vrsta sodelavcev. Avtorica ima dolgoletne izkušnje s področja ekonomije, organizacije izobraževanja odraslih, finančnega vodenja in finančnega svetovanja ter neformalna znanja in izkušnje na področju nepremičnin.

Gradivo je namenjeno osnovnemu seznanjanju učiteljev (in morda tudi udeležencev) s področjem nepremičnin. Številni izobraževalci odraslih, ki bodo želeli izvajati programe finančne pismenosti, niso imeli možnosti, da bi se sistematično izobrazili o teh vsebinah, kaj šele o področju kot celoti. Naloga tega gradiva je, da vam prinaša celostno informacijo o temeljnih pojmi, povezanih z nepremičninami, postreže s preverjenimi viri in literaturo in usmeri v nadaljnje raziskovanje te tematike. Na drugi strani je gradivo pripravljeno tako, da ga boste učitelji v programih finančne pismenosti za odrasle morda lahko uporabili kot študijski vir ali kot zelo priročne zapiske za delo z neposrednimi udeleženci programov. Svetujemo, da se tedaj vsebina gradiva didaktično skrbno prilagodi konkretnim potrebam odraslih, ki jim bo to gradivo namenjeno.

Vsebina gradiva je strukturirana tako, da najprej osvetli temeljne pojme. Sledi razširitev najpomembnejših vsebin; pri tem naj opozorimo, da je dobro pregledati priporočene vire. Navedeni viri bodo imeli posebno vrednost za vaše nadaljnje poglobljanje v koncept nepremičnin. Zato smo v zadnjem delu na enem mestu zbrali vse vire in literaturo, ki jih avtorica in strokovni sodelavci predlagamo za razširjeni študij o tej tematiki. Ti vam bodo omogočili pripravo konkretnih instrumentov, prilagojenih predstavitev in zapiskov, morda celo didaktičnega gradiva.

Povsem na koncu boste našli tudi podrobnejši opis referenc avtorice tega gradiva, to vam bo zagotovilo olajšalo presojo o relevantnosti in točnosti strokovnih informacij, zbranih v tem gradivu.

Doc. dr. Petra Javrh, urednica

Kazalo vsebine

GRADIVU NA POT.....	5
1. TEMELJNI POJMI O NEPREMIČNINAH.....	9
1.1 Kaj so nepremičnine	9
1.2 Lastnosti in vrste nepremičnin.....	11
1.3 Finančni vidiki nepremičnin	12
1.4 Lastninska pravica	13
2. OSNOVNE ZAKONSKE EVIDENCE NEPREMIČNIN IN UPORABA TEH	15
2.1 Kataster nepremičnin	16
2.2 Javni dostop do storitev Geodetske uprave Republike Slovenije	17
2.3 Zemljiška knjiga	19
2.4 Uporaba portala elektronska Zemljiška knjiga (e-ZK).....	20
2.5 Register kulturne dediščine	23
3. NAKUP ALI PRODAJA NEPREMIČNINE	24
3.1 Lokacijska informacija	25
3.2 Občinski prostorski načrt (OPN) in občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) ..	26
3.3 Postopek nakupa ali prodaje nepremičnine	27
3.4 Nakup nepremičnine na javni dražbi	32
3.5 Stroški nepremičnine	35
4. ODDAJA NEPREMIČNINE V NAJEM	36
4.1 Oddaja nepremičnine v najem fizični in/ali pravni osebi	37
4.2 Oddaja nepremičnine v najem v turistične namene	38
4.3 Oddaja nepremičnine v najem po Airbnbju ali Bookingu	39

5. PREJEM IN/ALI DEDOVANJE NEPREMIČNIN.....	41
5.1 Z darilno pogodbo so mi podarili nepremičnino	41
5.2 Prejel sem nepremičnino na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju	42
5.3 Prejel sem nepremičnino na podlagi darilne pogodbe za primer smrti	44
5.4 Prejel sem nepremičnino na podlagi izročilne pogodbe	45
5.5 Prejel sem nepremičnino na podlagi pogodbe o preužitku	46
5.6 Podedoval sem nepremičnino	47
6. DAVČNA UREDITEV V PROMETU TER LASTNIŠTVU NEPREMIČNIN	49
6.1 Davek na promet nepremičnin	50
6.2 Davek od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine	51
6.3 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	52
6.4 Katastrski dohodek kmetijskih in gozdnih zemljišč	53
6.5 Davek od premoženja	55
6.6 Davek od dohodka iz oddajanja premoženja v najem	56
6.7 Davek na dediščine in darila	57
6.8 Uveljavljanje odloga ugotavljanja davčne obveznosti pri podaritvi nepremičnine	58
VIRI IN LITERATURA.....	60
KAZALO SLIK.....	63
O AVTORICI.....	63

1. Temeljni pojmi o nepremičninah

UVOD:

S pojmom nepremičnina se v življenju srečujemo vsak dan.

Nepremičnina je stvar, premoženje, imetje, ki je negibljivo in nepremično. Med nepremičnine prištevamo zemljišča, stavbe, mostove, ceste itn. Poleg tega da so nemobilne, lahko imajo veliko vrednost. Pogosto imajo nepremičnine državni, družbeni, kulturni in zgodovinski pomen. Največkrat se pojavljajo kot stanovanjski in poslovni objekti. Nepremičnine so nujno potrebne za življenje posameznikov, so pa tudi predmet varčevanja, investiranja, trgovanja in špekuliranja, prinašajo dohodke pa tudi povzročajo stroške.

Nasprotje od nepremičnin so premičnine, ki jih že pojem opredeljuje, da so to stvari, ki so premične. Več o tem:

- kaj so nepremičnine,
 - lastnosti in vrste nepremičnin,
 - finančni vidik nepremičnin in
 - lastninska pravica,
- bomo spoznali v tem vsebinskem področju.

TEMELJNI STROKOVNI IZRAZI, SPECIFIČNI ZA TO PODROČJE:

nepremičnina, zemljišče, parcela, stavba, deli stavbe, stanovanjske nepremičnine, poslovne nepremičnine, industrijske nepremičnine, nepremičnine za posebne namene, kmetijske nepremičnine, javne nepremičnine, življenjska doba nepremičnine, nepremičninski trg, finančne naložbe, lokacija, lastninska pravica, solastnina, skupna lastnina, etažna lastnina

1.1 Kaj so nepremičnine

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj so nepremičnine.

OPIS:

nepremičnina:

Stvarnopravni zakonik definira, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premičnine.

Slovar slovenskega knjižnega jezika pojasnjuje, da je nepremičnina stvar, ki po svoji naravi ne more spremeniti mesta oziroma položaja. Torej je nepremična stvar. Vendar pa je takšna definicija preširoka, saj tudi drevo ne more spremeniti mesta ali položaja in je po tej definiciji

nepremičnina. V vsakdanjem življenju obravnavamo kot nepremičnino dejansko nepremično lastnino.

nepremična lastnina:

Je lastnina, ki je stalno dosegljiva na enem mestu. Predstavlja pravico do lastništva zemljišča in določenega dela nad njim in pod njim. Na podlagi tega lahko rečemo, da je nepremičnina zemljišče, tisto, kar je zemljišču pritrjeno, kar pripada zemljišču, in tudi tisto, kar zakon določa, da je nepremično. To pomeni, da so nepremičnine vsa zemljišča, stavbe, ceste in druge stvari, ki so pritrjene na zemeljsko površje.

parcela:

Je prostorsko odmerjeno zemljišče (del zemeljskega površja v naravi), ki leži v eni katastrski občini in je v katastru nepremičnin vpisana z mejo ter označena s parcelno številko. Parcela je tudi enota za pripis stvarnih pravic v zemljiški knjigi. Meja parcele razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel.

Stavba:

Je pokrit objekt, v katerega se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti. Stavba se lahko vpiše v kataster nepremičnin, ko je v taki gradbeni fazi, da je stavbo in njene dele stavb mogoče izmeriti. Zahteva za vpis stavbe v kataster nepremičnin se vloži v treh mesecih od dokončanja gradnje.

Vsaka stavba ima vsaj en del stavbe. Del stavbe je funkcionalna celota prostorov v stavbi, primerna za samostojno uporabo; kadar je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina, pa je del stavbe posamezni del stavbe v etažni lastnini.

Delom stavb lahko pripadajo tudi sestavine delov stavb. Te v naravi predstavljajo zemljišče, ki pripada delu stavbe (atrij, parkirišče). Sestavina dela stavbe se v kataster nepremičnin vpiše s poligonom, določenim z daljicami, ki jih določajo točke, številko parcele, na kateri sestavina dela stavbe leži, številko dela stavbe, ki mu sestavina dela stavbe pripada, identifikacijsko oznako sestavine dela stavbe, površino območja sestavine dela stavbe in vrsto sestavine dela stavbe.

VIRI IN LITERATURA:

- Kataster nepremičnin. (b. d.). <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/parcele-in-stavbe/kataster-nepremicnin/?acitem=1714-1722>
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). (2002). Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3242&d-49682-p=2&d-49682-o=2&d-49682-s=1>
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN-B). 2019. Uradni list RS, št. 7/18 in 33/19. <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2019-01-1494/zakon-o-spremembah-zakona-o-spremembah-in-dopolnitvah-zakona-o-evidentiranju-nepremicnin-zen-b>
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika (SPZ-B). (2020). Uradni list RS, št. 23/2020. <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2020-01-0553?op=2020-01-0553>

1.2 Lastnosti in vrste nepremičnin

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume lastnosti in vrste nepremičnin.

OPIS:

Lastnosti nepremičnin

Nepremičnine imajo določene fizične, ekonomske in institucionalne lastnosti.

Kot že navedeno, so nepremičnine nepremične ali pa je njihova premičnost povezana z zelo visokimi stroški (premikanje zgradb). Nepremičnine so tudi neuničljive, čeprav to velja zgolj za zemljišča, ne pa tudi za zgradbe in druge nepremičnine, ki jih je izdelal človek. Značilna fizična lastnost nepremičnin je tudi raznolikost, saj niti dve nepremičnini nista povsem enaki.

Poglavitna ekonomska lastnost nepremičnin je redkost, saj je ponudba zemljišč končna. Ponudbo je mogoče povečati le z intenzivnejšo rabo zemljišč. Vrednost nepremičnine je odvisna od razmer na lokalnem trgu. Več so morebitni kupci pripravljeni ponuditi za nepremičnino, večja bo njena ekonomska vrednost. Seveda ne smemo pozabiti še drugih vrednosti nepremičnine, na katere pogosto pozablamo in resnično vplivajo na ekonomsko vrednost nepremičnine, določajo pa jih različne funkcije nepremičnine. Socialno, biotopsko, estetsko, kulturno in druge funkcije je zelo težko ovrednotiti, a ne nemogoče. Poleg tega pa so te funkcije v globalnem pomenu tudi zelo pomembe. Dolga doba vračanja vložka je tudi ena izmed najpomembnejših ekonomskih lastnosti nepremičnin.

Institucionalne lastnosti so lastnosti, ki jih določajo zakonodaja, lokalne in regionalne navade in nepremičninska združenja. To so torej za možnosti in obveznosti v povezavi z nepremičninami, ki jih določajo zakoni in razni prostorski ter drugi ureditveni načrti.

Vrste nepremičnin

Poznamo več vrst nepremičnin.

V grobem jih lahko delimo na podlagi namena in dejanske uporabe:

- stanovanjske nepremičnine (stanovanjske zgradbe, hiše in zemljišča, namenjena gradnji stanovanj);
- poslovne nepremičnine (zgradbe s pisarniškimi prostori, hoteli, trgovska središča, hoteli, stavbna zemljišča, namenjena gradnji stavb za poslovno dejavnost itn.);
- industrijske nepremičnine (proizvodne zgradbe, skladišča, rudnike, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost itn.);
- nepremičnine za posebne namene (zgradbe za dejavnost izobraževalnih institucij, bolnišnice, pokopališča itn.);
- kmetijske nepremičnine (kmetije, travniki, gozdovi itn.);
- javne nepremičnine (ceste, parki, upravne zgradbe, javni športni objekti, šole in druge javne nepremičnine).

Na nepremičninskem trgu je najdejavnejše poslovanje s stanovanjskimi nepremičninami. Stanovanjske nepremičnine delimo na stanovanja, hiše in zemljišča, namenjena stanovanjski gradnji. Hiše delimo glede na obliko na: samostojne, vrstne, dvojčke, dvostanovanjske, atrijske, trojčke in drugo. Stanovanja delimo na sobe, garsonjere, enosobna, dvosobna, trisobna, štirisobna ter pet- in večsobna stanovanja.

VIRI IN LITERATURA:

- Slonep. (b. d.). Kaj so nepremičnine. <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicnine>

1.3 Finančni vidiki nepremičnin

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je finančni vidik lastništva nepremičnin.

OPIS:

Finančni vidik nepremičnin

Vložek v nepremičnino je zelo velik ne glede na vrsto nepremičnine, dolga pa je tudi življenjska doba nepremičnine. Nepremičnina ima v svoji življenjski dobi razmeroma stabilno vrednost ali pa jo celo povečuje. Seveda pa je to odvisno od trga. Če je povpraševanje večje od ponudbe, potem se vrednost povečuje, vendar pa lahko nastane tudi nasprotni položaj. V tem primeru se lahko vrednost zniжуje. V skrajnem primeru, ob močnem upadu povpraševanja, lahko pride do zloma nepremičninskega trga in velikega padca cen. Zlom nepremičninskega trga navadno močnejše vpliva na gospodarsko stanje v vsej državi.

Nakup nepremičnin je povezan z velikimi stroški. Fizične osebe si skoraj ne morejo kupiti nepremičnine brez posojila, pa tudi pravne osebe posegajo po posojilih. Posojila tako omogočajo nakup nepremičnin, vendar pa je takšen nakup povezan z določenim tveganjem, kajti če posojilojemalec ne more odplačevati obrokov, potem izgubi nepremičnino.

Nepremičnine so lahko dobra finančna naložba, ki ohranja vrednost ali pa jo pridobiva. Vrednost lahko pridobiva ne le z rastjo cen nepremičnin, temveč tudi z oddajanjem. S tem nepremičnina neposredno prinaša določena finančna sredstva. Oddajanje pa je povezano tudi z določenimi stroški, ki zmanjšujejo prihodek. Seveda pa lahko cene nepremičnin tudi padajo, to pa pomeni, da so lahko zelo slaba naložba.

Vrednost nepremičnin

Na vrednost nepremičnin vplivajo različni dejavniki, od značilnosti oziroma lastnosti same nepremičnine do vplivov mikro- in makrookolja, v katerem je nepremičnina. Ločimo torej vplive:

- fizični vplivi in vplivi okolja: lokacija in okolica, dimenzije, oblika, kakovost in druge lastnosti nepremičnine, komunalna ureditev, pravne omejitve za razvoj;
- ekonomsko-finančni vplivi: cena, povpraševanje, uporaba zemljišča, obrestna mera,

dohodek, gospodarska stabilnost;

- politično-vladni vplivi: vladne storitve in koristi, pravne norme, politika davkov in trošenja, policija, šolstvo;
- sociološki vplivi: značilnosti ljudi, ki živijo na območju – potrebe prebivalstva, navade, rast populacije, življenjski standard.

Ne glede na vse prej navedeno pa strokovna javnost poudarja, da je lokacija tisti najpomembnejši dejavnik, ki vpliva na vrednost nepremičnine.

Zakaj lokacija? Sama lokacija vpliva na samo vrednost nepremičnine; pomembno je, kaj za koga katera lokacija pomeni.

VIRI IN LITERATURA:

- Slonep. (b. d.). Kaj so nepremičnine. <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicnine>

1.4 Lastninska pravica

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je lastninska pravica.

OPIS:

lastninska pravica:

Je najmočnejša stvarna pravica, ki določa lastništvo nad premičnino ali nepremičnino.

Stvarnopravni zakonik določa, da je to pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo razpolagati.

Težava lahko nastane, če je lastnikov več, če njihovi lastninski deleži niso določeni ali če nekdo vlaga v tujo lastino, saj lahko vse to vodi v različne spore.

Če je lastninska pravica vezana na več oseb, gre lahko za solastnino, skupno lastnino ali etažno lastnino.

solastnina:

Je lastnina več oseb, pri čemer so njihovi lastniški deleži natančno določeni v sorazmerju s celoto (idealni deleži). Navadno pride do solastništva pri dedovanju, ko recimo dediči postanejo solastniki nepremičnine ali zemljišča. V takšnih primerih se morajo solastniki med seboj dogovoriti glede uporabe in upravljanja svoje lastnine, tega pa v praksi navadno ni preprosto izpeljati. Po želji se lahko solastniki dogovorijo tudi za razdelitev lastnine, in to je navadno modro storiti, da bi se izognili nadaljnjim sporom.

skupna lastnina:

Je lastnina več oseb, pri čemer lastniški deleži niso natančno določeni. Določeno je zgolj, da vsak lahko uporablja skupno lastnino v razmerju, ki ustreza vrednosti na primer vašega stanovanja v primerjavi z vrednostjo celotne večstanovanjske stavbe. V skupno lastnino (skupne prostore) sodijo na primer stopnišča, veže, vhodi, napeljava, streha, peči za ogrevanje, fasada bloka, ograja pred blokom ipd. Vsak je skupni lastnik, skupne prostore lahko uporablja vsakdo, vsakdo pa mora tudi poravnati stroške vzdrževanja in je solidarno odgovoren za obveznosti, ki nastanejo na skupni lastnini.

etažna lastnina:

Je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Pri tem morajo vsi lastniki podpisati sporazum o vzpostavitvi etažne lastnine. Zelo pomembno pa je, da so urejena tudi razmerja med etažnimi lastniki, saj to močno olajša upravljanje lastnine.

VIRI IN LITERATURA:

- Stvarnopravni zakonik (SPZ). (2002). Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3242&d-49682-p=2&d-49682-o=2&d-49682-s=1>

2. Osnovne zakonske evidence nepremičnin in uporaba teh

UVOD:

Podatki in informacije, ki se vodijo v nepremičninskih evidencah, se uporabljajo v vseh sferah družbe in poslovanja ter so med temeljnimi nujnostmi in gradniki za normalno delovanje države. V Republiki Sloveniji imamo več uradnih evidenc nepremičnin:

- kataster nepremičnin,
- zemljiško knjigo,
- register kulturne dediščine.

Kataster nepremičnin je zasnovan kot uradna evidenca podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, ki omogoča vpis stvarnih pravic na njih (ali njihovih delih) v zemljiško knjigo. Kataster nepremičnin je torej temeljna evidenca podatkov Republike Slovenije o položaju, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb, ki izkazuje dejansko stanje nepremičnin.

Podatki o lastnikih in stvarnih pravicah na nepremičninah se vodijo v zemljiški knjigi. Za vodenje zemljiške knjige je pristojno sodišče.

Register kulturne dediščine je osrednja uradna zbirka podatkov o nepremični kulturni dediščini na območju Republike Slovenije.

Vse navedene evidence se vodijo v elektronski obliki.

Poleg vsebin zgoraj navedenih evidenc bomo spoznali tudi možnosti uporabe informacijskega sistema kataster (ISK) ter uporabo elektronske zemljiške knjige (e-ZK).

TEMELJNI STROKOVNI IZRAZI, SPECIFIČNI ZA TO PODROČJE:

kataster nepremičnin, informacijski sistem Kataster (ISK), javni vpogled, opisni in grafični podatki, zemljiška knjiga (ZK), stvarne pravice, obligacijske pravice, glavni in pomožni vpisi v ZK, vknjižba, predznamba, zaznamba, poočitev, plomba, portal e-Zemljiška knjiga (e-ZK), katastrska občina, parcelna številka, zemljiškoknjižni izpisek, register kulturne dediščine, spletni pregledovalnik

2.1 Kataster nepremičnin

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume pomen katastra nepremičnin.

OPIS:

kataster nepremičnin:

Je zasnovan kot uradna evidenca podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, ki omogoča vpis stvarnih pravic na njih (ali njihovih delih) v zemljiški knjigi. Kataster nepremičnin je torej temeljna evidenca podatkov Republike Slovenije o položaju, obliki, fizičnih in drugih lastnostih parcel, stavb in delov stavb, ki izkazuje dejansko stanje nepremičnin. Kataster nepremičnin vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS).

Do sprejema Zakona o katastru nepremičnin (ZKN) je GURS vodila zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin. Vodenje treh nepremičninskih evidenc, ki jih vodi isti organ, je pokazalo potrebo po vzpostavitvi sodobnega informacijskega sistema evidentiranja podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb v enotni evidenci – katastra nepremičnin. Vpis vseh podatkov o nepremičninah v isti evidenci z ustreznim nadzornim sistemom odpravlja nevarnost povzročitve neskladij, ki so oziroma bi lahko nastala ob nepovezanem vpisu v treh evidencah.

Evidentiranje parcel, stavb in delov stavb ter (fizične) povezave med njimi, določeno v Zakonu o evidentiranju nepremičnin, je omogočalo vpis stvarnih pravic, ki se nanašajo na celotno nepremičnino, ni pa omogočalo lokacijsko natančnega vpisa, ki se nanaša le na del nepremičnine ali del sestavine nepremičnine (stavbna pravica, služnostna pravica). Zato se v ZKN ureja možnost vpisa lokacije območja (tudi prihodnje) stavbne pravice/služnostne pravice, ki se nanaša na del nepremičnine oziroma sestavine, ter povezavo med evidentirano geolokacijo in vpisano pravico v zemljiški knjigi.

Kataster nepremičnin je sestavljen iz vpisanih podatkov o: parcelah, stavbah in drugih pokritih objektih, delih stavb, zemljiščih (del parcele, cela parcela, več delov različnih parcel, več parcel ipd.) ter gradbenoinženirskih objektih.

V katastru nepremičnin so tudi podatki o katastrskih občinah, dejanskih rabah zemljišč, območjih bonitete zemljišč v sloju območij bonitete zemljišč in sloj začasnih vpisov (območja stavbne pravice in podatki o območju izvrševanja stvarne služnosti ali neprave stvarne služnosti, preden o njih odloči zemljiška knjiga).

V kataster nepremičnin so vpisani pravilni in popolni podatki o nepremičninah, ki izkazujejo dejansko stanje v prostoru, ter prikaz podatkov o državni meji, prostorskih enotah, naslovih in podatki iz drugih javnih evidenc. Kataster nepremičnin je povezan z zemljiško knjigo.

Vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje podatkov katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov je zagotovljen z informacijskim sistemom za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, registra prostorskih enot, evidence državne meje in registra naslovov, to je z informacijskim sistemom Kataster, ki ga krajše imenujemo IS-Kataster – dosegljiv na naslovu <https://www.e-prostor.gov.si/>.

VIRI IN LITERATURA:

- Pravilnik o katastrskih občinah. (2021). Uradni list RS, št. 139/21. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV14367>
- Zakon o katastru nepremičnin (ZKN). (2021). Uradni list RS, št. 54/21. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7952>
- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). (2017). Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7124>

2.2 Javni dostop do storitev Geodetske uprave Republike Slovenije

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj zna pridobiti javno dostopne podatke o nepremičninah po sistemu IS-Kataster.

OPIS:

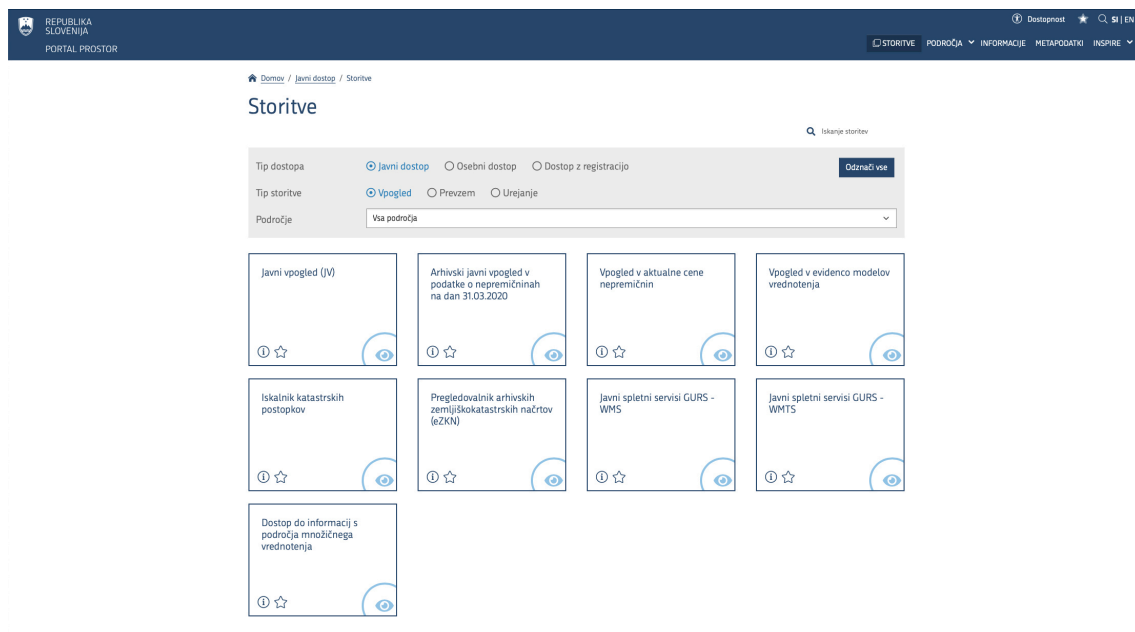
javni dostop:

Je dostop do storitev Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) in drugih ponudnikov prostorskih podatkov, ki so uporabnikom prosto na voljo za uporabo brezplačno in brez registracije po informacijskem sistemu Kataster (ISK) na naslovu <https://www.e-prostor.gov.si/>

Po javnih pregledovalnikih je omogočen vpogled v podrobnejše podatke o nepremičninah, poleg tega pa tudi vpogled v druge podatke GURS in nekaterih drugih upravljavcev.

Na Portalu prostor je mogoče najti vse povezave do javnih storitev vpogleda v podatke. Dostop je mogoč na povezavi: <https://www.e-prostor.gov.si/dostopi/javni-dostop/storitve/?filter=.pf-javni-dostop.pf-vpogled%2A>

Slika 1: Javne storitve GURS



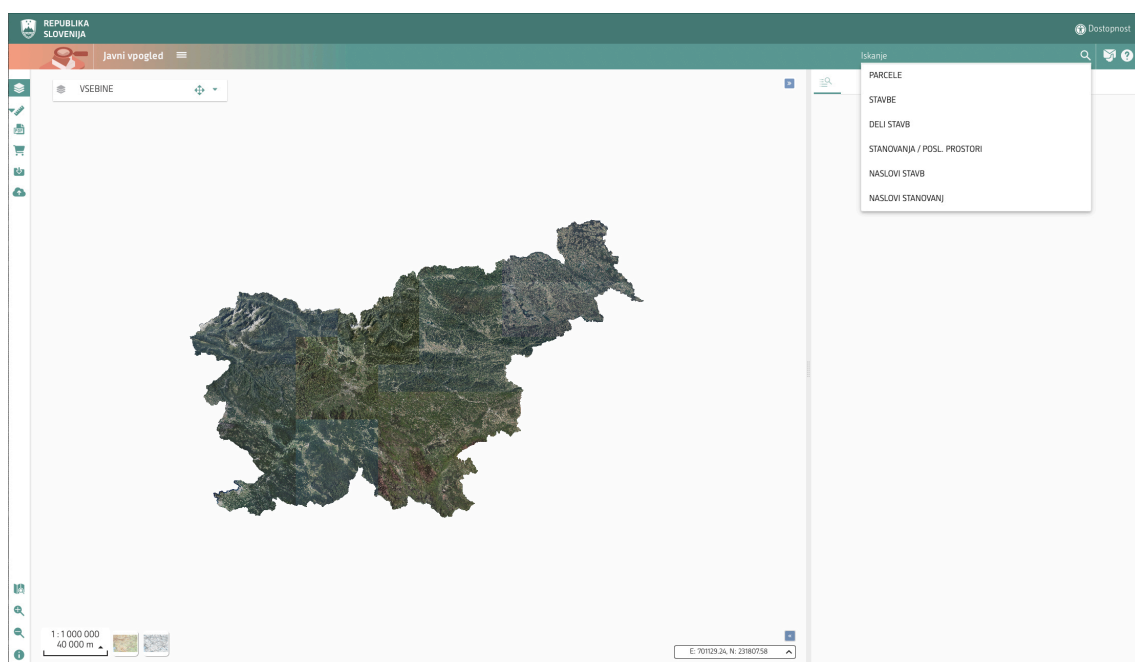
Vir: lastni, zasloni zajem slike.

Za posameznika je navadno najaktualnejše pridobivanje podatkov o številki katastrske občine in parcelni številki oziroma številki stavbe. Z navedenimi podatki je mogoče preveriti lastništvo in druge pravice v zemljiški knjigi. Želene podatke lahko pridobimo v aplikaciji GURS.

Javni vpogled (JV) je aplikacija, ki uporabniku omogoča vpogled v opisne in grafične podatke Geodetske uprave in nekaterih drugih upravljavcev.

Aplikacija je dosegljiva na naslovu: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

Slika 2: Vpogled v opisne in grafične podatke GURS



Vir: lastni, zasloni zajem slike.

VIRI IN LITERATURA:

- Javni vpogled – aplikacija. (b. d.). <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>
- Portal prostor. (b. d.). Storitve. <https://www.e-prostor.gov.si/dostopi/javni-dostop/storitve/?filter=.pf-javni-dostop.pf-vpogled%2A>

2.3 Zemljiška knjiga

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj pozna pomen zemljiške knjige in razume pomembnost vpisov v zemljiško knjigo.

OPIS:

zemljiška knjiga (v nadaljevanju: ZK):

Je javna knjiga, ki je namenjena vpisu in javni objavi podatkov o lastnikih in pravicah na nepremičninah ter pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Za vodenje ZK je pristojno sodišče.

ZK je sestavljena iz glavne knjige, v katero se vpisujejo podatki o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z njimi, in zbirke listin, ki vsebuje dokumente, na podlagi katerih je nastal vpis v ZK. V ZK se vpisujejo nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic. To so bodisi zemljiška parcela, lahko pa tudi objekt oziroma njegov posamezni del, če je seveda lahko samostojen predmet stvarne pravice.

V ZK se vpisujejo tele stvarne pravice: lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, stavbna pravica. Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače.

Poleg stvarnih pravic se v ZK zapišejo tudi tele, na nepremičnini obstoječe obligacijske pravice:

- pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika nepremičnine,
- zakupna in najemna pravica,
- predkupna oziroma odkupna pravica, nastala na podlagi pravnega posla,
- posebna pravica uporabe javnega dobra,
- nekatere druge pravice, za katere tako določi zakon.

Ločimo dva tipa vpisa v ZK:

- glavnega, kamor štejemo vknjižbo, predznambo in zaznambo,
- pomožnega, kamor sodita plomba in poočitev.

vknjižba:

Je glavni vpis, s katerim pride do dejanskega stanja pridobitve oziroma prenehanja pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

predznamba:

Je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in ki učinkuje pod pogojem, da se predznamba upraviči.

zaznamba:

Je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katera zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Primer zaznambe je vpis nadhipoteke, sprememba osebnih stanj lastnika nepremičnine, kot je na primer zmanjšana poslovna sposobnost, zaznamba stečaja, zaznamba prepovedi odtujitve ...

poočitev:

Je pomožni vpis, s katerim se bodisi vpiše sprememba podatka glede nepremičnine oziroma imetnika pravice na nepremičnini, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, kadar zemljiška knjiga ni temeljna evidenca za ta podatek, bodisi označijo povezave med posameznimi vpisi v zemljiški knjigi.

plomba:

Je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče še ni odločalo o vpisu.

VIRI IN LITERATURA:

- Slonep. (b. d.). Zemljiška knjiga. <https://www.slonep.net/pred-gradnjo/lokacija/zemljiska-knjiga>
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). (2003). Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L, 16/19 – ZNP-1 in 121/21. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3603>

2.4 Uporaba portala elektronska Zemljiška knjiga (e-ZK)

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj zna uporabljati portal e-Zemljiška knjiga – sam pridobi zelen zemljiškoknjižni izpisek.

OPIS:

Zemljiškoknjižni izpisek

Vsi vpisani podatki v zemljiški knjigi so javni in jih sme vsakdo brezplačno pregledati, prepisovati, izpisovati ali zahtevati, da mu zemljiškoknjižno sodišče izda overjen izpisek iz zemljiške knjige.

Za pridobitev zemljiškoknjižnih izpisov je treba poznati podatke o nepremičnini:

- za zemljiško parcelo: katastrsko občino in parcelo;
- za posamezni del stavbe v etažni lastnini: katastrsko občino, številko stavbe, številko posameznega dela.

Vse te navedene podatke, če jih še nimate, lahko pridobite v informacijskem sistemu kataster (IS Kataster) oziroma aplikaciji Javni dostop (JV) – dosegljivo na naslovu <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

Zakaj je potreben zemljiškoknjižni izpisek

Zemljiškoknjižni izpisek je kupcu v veliko pomoč pri presoji pravnega statusa nepremičnine, saj je iz njega razvidno:

- ali je opis nepremičnine v zemljiški knjigi in prodajni pogodbi enak. Če ni, bo imel kupec težave s poznejšim vpisom nepremičnine v zemljiško knjigo;
- ali je prodajalec lastnik nepremičnine. Če je bilo do tedaj lastnikov več, mora biti prodajalec v vložku naveden kot zadnji izmed lastnikov;
- ali je nepremičnina prosta bremen. Nepremičnina je prosta bremena, če v vložku na listu C ni ničesar zapisano. Morda sodišče o vpisu bremena še ni odločalo, zato je dobro preveriti tudi morebitne plombe;
- če je v zemljiški knjigi vpisana plomba, je treba preveriti, na kaj se nanaša in kakšnega pomena je za nepremičnino, ki je predmet kupoprodajne pogodbe.

Kje in kako lahko pridobimo ZK izpisek?

Informacijski sistem e-Sodstvo omogoča izvajanje e-opravil vsak delavnik od 8. do 20. ure. Na naslovu <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>

Slika 3: Portal informacijskega sistema e-Sodstvo



Vir: lastni, zaslonski zajem slike.

Če uporabljamo aplikacijo prvič, je treba izpeljati registracijo s svojim elektronskim naslovom (zaslonska slika spodaj).

Slika 4: Registracija v portal e-Sodstvo

Vir: lastni, zasloni zajem slike.

Geslo sistem generira sam in ga pošlje na elektronski naslov, kot je bil naveden ob registraciji uporabnika.

Prejeli boste elektronsko pošto pošiljatelja is.esodstvo@sodisce.si z naslovom »Obvestilo o vpisu v varnostno shemo e-Sodstvo« z vašim generiranim geslom.

Če ste na portalu e-ZK že registrirani in ste pozabili geslo, vam portal ob kliku »Pozabljeno geslo« samodejno generira novo geslo in ga pošlje na vaš elektronski naslov.

Po uspešno izpeljani prijavi izberete Izberi e-opravila kot Registriran uporabnik ter e-postopek e-ZK opravila – zemljiška knjiga.

Čestitamo, imate dostop do različnih možnosti zemljiškoknjižnih izpisov: redni izpis, zgodovinski izpis, sestavljeni izpis ter ostali izpisi na primer po tipu nepremičnine: zemljiška parcela, stavba, posamezni del stavbe, stavbna pravica, viseča stavba, nerazdeljeni posamezni deli (zaslonska slika spodaj).

Slika 5: Javni izpisi iz zemljiške knjige in objave

Vir: lastni, zasloni zajem slike.

VIRI IN LITERATURA:

- Izpisek iz zemljiške knjige. (b. d.). <https://nasodiscu.si/izpisek-iz-zk>
- Portal e-Sodstvo. (b. d.). <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>
- Pravilnik o elektronski izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo in katastri. (2011). Uradni list RS, št. 30/11. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV10752>
- Slonep. (b. d.). Zemljiškoknjižni izpisek. <https://www.slonep.net/pred-gradnjo/lokacija/zemljiskoknjizni-izpisek>
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). (2003). Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L, 16/19 – ZNP-1 in 121/21. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3603>

2.5 Register kulturne dediščine

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je Register kulturne dediščine in kakšno vlogo ima pri nakupu in prodaji nepremičnine.

OPIS:

Nekatera območja Slovenije so zavarovana in vpisana v Register kulturne dediščine Republike Slovenije. Med njimi so območja arheoloških najdišč. Če sega zemljišče, na katerem nameravamo graditi, v zavarovano območje, se vlagatelj sreča tudi z arheološkimi raziskavami, dodatnimi soglasji in stroški.

Kaj to pomeni? Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja se podaljša, saj upravna enota tega ne bo izdala, dokler investitor od območne enote Zavoda za kulturno dediščino (v nadaljevanju: Zavod) ne bo pridobil kulturnovarstvenega soglasja za poseg. Ta mora biti sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vsak lastnik parcele ali kupec, ki namerava parcelo kupiti, lahko na portalu registra kulturne dediščine preveri, ali je na njej arheološko najdišče ali vplivno območje. Če je, je treba najprej na pristojni enoti Zavoda vložiti vlogo za določitev kulturnovarstvenih pogojev.

register kulturne dediščine:

Je osrednja zbirka podatkov o dediščini v Sloveniji. Vodimo ga zaradi informacijske podpore pri izvajanju varstva dediščine, namenjen pa je tudi predstavljanju in raziskovanju dediščine ter vzgoji, izobraževanju in razvijanju zavesti javnosti o dediščini.

Register sestavljajo:

- Register nepremične kulturne dediščine,
- Register nesnovne kulturne dediščine,
- Register premične kulturne dediščine (še ni vzpostavljen).

Spletni pregledovalnik Informacijskega sistema kulturne dediščine (ISKD) je dosegljiv na naslovu: <https://geohub.gov.si/ghapp/iskd/>

VIRI IN LITERATURA:

- ISKD. (b. d.). Informacijski sistem kulturne dediščine – Javno dostopno mesto. <https://geohub.gov.si/ghapp/iskd/>
- Portal GOV.SI. (b. d.). Register kulturne dediščine. <https://www.gov.si teme/register-kulturne-dediscine/>

3. Nakup ali prodaja nepremičnine

UVOD:

Vsakdo izmed nas se je ali se še bo vsaj enkrat v življenju znašel v vlogi kupca ali prodajalca nepremičnine. Vendar pa zamenjava lastništva nepremičnine le ni tako preprosta. Visoke vrednosti nepremičnin pogostokrat pomenijo aktiviranje skoraj celotnih življenjskih prihrankov posameznikov. Zato je izredno pomembno, da se vsi postopki pri menjavi lastništva nepremičnine izpeljejo pravilno in v skladu z zakonodajo. Samo dobro poznavanje postopkov preprečuje nepravilnosti, ki lahko vodijo v nezadovoljstvo udeležencev v nepremičninskem poslu ali pa celo v osebne tragedije.

Namen vsebine tega področja je na enem mestu podati poglavitne vsebine z elementi pravnega posla pri nakupu in prodaji nepremičnine. Poznavanje teh vsebin zagotavlja predvsem varnost vseh udeležencev pri sklepanju nakupno-prodajnega razmerja.

V to vsebinsko področje so zajete vsebine o:

- lokacijski informaciji kot pomembnem dokumentu, ki je pomemben vir informacij o možnostih, omejitvah in pogojih uporabe želene nepremičnine;
- občinskih prostorskih načrtih, kjer so definirane podrobnosti o dopustnih postavitvah in značilnosti nepremičnine;
- postopku nakupa oziroma prodaje nepremičnine;
- nakupu nepremičnine na javni dražbi;
- stroških, ki jih prinaša lastništvo nepremičnine.

TEMELJNI STROKOVNI IZRAZI, SPECIFIČNI ZA TO PODROČJE:

lokacijska informacija, občinski prostorski načrt (OPN), občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), faktor zazidljivosti (FZ), faktor izrabe parcele (FI), tloris objekta, bruto tloris objekta, kupec, prodajalec, ogled nepremičnine, kupoprodajna pogodba, zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula), nepremičninska agencija oziroma nepremičninski posrednik, licenca za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja, provizija za posredovanje, davek od prometa nepremičnin (DPN), novogradnje, davek od kapitalskega dobička, notarska overitev, vpis v zemljiško knjigo, elektronski zemljiškoknjižni predlog, javna dražba, lastninska pravica,

tržne cene, sodne dražbe, Ajpes, insolventnost, varščina, nakup nepremičnine na javni dražbi v stečajnem postopku, pravice tretjih oseb, nakup nepremičnine na javni dražbi v izvršilnem postopku, sklep o domiku nepremičnine, individualni obratovalni stroški, skupni obratovalni stroški, stroški vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost nepremičnine, stroški investicij in stroški vzdrževanja, ki povečujejo uporabno vrednost nepremičnine

3.1 Lokacijska informacija

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj pozna pomen in vsebino dokumenta lokacijska informacija.

OPIS:

Pred nakupom parcele za gradnjo stavbe graditelji navadno najprej preverijo njeno stanje v zemljiški knjigi in katastru nepremičnin.

Graditelji tako pridobijo podatke o lastništvu, morebitnih služnostnih pravicah, namenski rabi, torej ali je parcela stavbno zemljišče, mejah, komunalni opremljenosti, tudi o tem, ali je parcela na arheološkem območju.

Smiselno je pridobiti tudi lokacijsko informacijo.

Lokacijska informacija se naroči na občini, v kateri leži parcela, kjer nameravate graditi, prenavljati ali rušiti. Pod zavihki na spletni strani občine izberete zavihek, kjer se skriva lokacijska informacija (navadno jo najdemo pod zavihkom Postopki - Obrazci, za lažje in hitrejše iskanje priporočamo uporabo iskalnega polja na spletni strani občine). V naslednjem koraku sledi izpolnitev tega obrazca.

Lokacijska informacija ima naravo potrdila iz uradne evidence. Pridobitev lokacijske informacije ni obvezna, je pa pomemben vir informacij za lastnike zemljišč oziroma za investitorje o:

- prostorskih aktih, ki veljajo na območju zemljiške parcele;
- namenski rabi prostora;
- vrstah dopustnih dejavnosti, vrstah dopustnih gradenj in drugih del ter vrstah dopustnih objektov glede na namen;
- območjih varovanj in omejitev po področnih predpisih (npr. varstvo narave, kulturne dediščine);
- omejitvah in pogojih iz naslova ukrepov zemljiške politike (obveznost pridobitve soglasja za spremembo meje parcele, območje predkupne pravice občine);
- omejitvah zaradi zavarovanja prostorskega načrtovanja (prepoved gradenj, parcelacij, pravnega prometa itn.);
- spremembah in dopolnitvah oziroma priprave novih prostorskih aktov na območju, kjer je nepremičnina.

V lokacijski informaciji investitor dobi tudi informacijo o dovoljeni etažnosti hiše. Lahko je predpisano, da mora ta imeti pritličje in mansardo, to pomeni, da ne more graditi hiše s pritličjem in nadstropjem. Predpisane so tudi oblike streh, njihovi nakloni, možnost vgradnje strešnih oken, frčad, vrste in barve fasad, oblika hiš, pri čemer lahko prepovejo različne stebre in druge izrastke na fasadi.

VIRI IN LITERATURA:

- eUprava. (b. d.). Lokacijska informacija. <https://e-uprava.gov.si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/parcele/lokacijska-informacija-za-namen-gradnje-ali-izvajanja-del.html>
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2). (2017). Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7341>

3.2 Občinski prostorski načrt (OPN) in občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj pozna pomen in vlogo občinskih prostorskih načrtov ter občinskih podrobnih prostorskih načrtov v povezavi z možnostmi gradnje na določeni parceli.

OPIS:

Občine v občinskih prostorskih načrtih (OPN) oziroma občinskih podrobnih prostorskih načrtih (OPPN) zelo natančno predpišejo, kaj se na določeni parceli sme graditi in česa ne. Med določili sta tudi faktor zazidljivosti in faktor izrabe parcele, ki vplivata na dovoljeno velikost hiše/stavbe in pomožne objekte. Graditelj pri načrtovanju hiše mora upoštevati OPN in OPPN. Za gradnjo družinskih hiš sta najbolj pomembna faktor zazidljivosti parcele (v nadaljevanju: FZ) in faktor izrabe parcele (v nadaljevanju: FI).

Faktor zazidljivosti določa tloris objekta nad zemljiščem

Faktor zazidljivosti določa razmerje med tlorisom objekta in površino parcele. V večini občin je ta, ko gre za gradnjo hiš, določen nekje med 0,4 in 0,6. Ni pa nujno, lahko je tudi manjši, na primer 0,3, to pomeni, da lahko na takšni parceli graditelj pozida največ 30 % parcele. Pri velikih parcelah to ni težava, pri majhnih pa zagotovo je.

V tlorisno površino objekta se namreč poleg hiše štejejo tudi morebitni enostavni in nezahtevni objekti, ki jih načrtuje graditelj. Poleg tega se upošteva tudi tloris uvoza v klet. K tlorisu hiše je treba prišteti površino tloris na primer nadstrešnice za avtomobile, letne kuhinje, ute, drvarnice in podobno. V tlorisno površino objekta pa se ne štejejo balkoni, nadstreški in napušči.

Poleg tega pa lahko občina v OPPN predpiše tudi, kje na parceli lahko ti pomožni objekti stojijo, ali je vsak od njih lahko samostojen ali pa morajo biti povezani v smiselno celoto. Hkrati za hišo in pomožne objekte predpiše najmanjše dovoljene odmike od sosednjih parcel in javnih površin. Vse to pa lahko vpliva na velikost hiše in njeno umestitev na parcelo.

Faktor izrabe določa bruto tlorise objektov

Drugi faktor, ki ga je pogosto še težje izpolniti, je faktor izrabe parcele (FI). Ta določa razmerje med bruto tlorisno površino objekta in površino parcele. Na prvi pogled enako kot FZ, vendar je med njima pomembna razlika. Pri tem faktorju se v bruto tlorisno površino objekta ne šteje le tloris pritličja, temveč tudi vseh etaž nad njim. Preveriti je treba, ali se šteje v to tudi mansarda, saj lahko občina predpiše, da se v bruto tlorisno površino štejejo le etaže z določeno višino.

Ne upošteva pa se tloris kleti, če ta ni bivalna. Tako kot pri FZ se tudi pri FI v tlorisno površino štejejo vsi tlorisi pomožnih objektov. Ni nujno, da občina v OPPN določi faktor izrabe parcele.

Prostorske akte objavijo v uradnem listu in na svojih spletnih straneh.

VIRI IN LITERATURA:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2). (2017). Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7341>
- eUprava. (b. d.). Lokacijska informacija. <https://e-uprava.gov.si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/parcele/lokacijska-informacija-za-namen-gradnje-ali-izvajanja-del.html>

3.3 Postopek nakupa ali prodaje nepremičnine

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj pozna postopek nakupa ali prodaje nepremičnine.

OPIS:

Nakup nepremičnine je ena izmed pomembnejših prelomnic v življenju vsakega posameznika.

Ker je nakup tako pomemben, se bomo v nadaljevanju sicer bolj posvetili postopku nakupa nepremičnine. Vzporedno nakupu seveda veljajo postopki tudi za prodajalca.

Na kaj vse moramo biti pozorni pred nakupom in pri sklepanju pogodbe za nakup nepremičnine?

Ogled nepremičnine

Stanovanje

Skrbno si oglejte stanovanje samo, sicer pa bodite predvsem pozorni na tole:

- na število enot v večstanovanjskem objektu, na primer zaradi morebitne predkupne pravice;
- na vknjižbo lastništva v zemljiški knjigi (razdelitev na posamezne enote in skupne prostore ter morebitne omejitve lastninske pravice);
- ali ima večstanovanjski objekt upravnika;
- ali je bila sklenjena pogodba o medsebojnih razmerjih etažnih lastnikov večstanovanjskega objekta;
- na način ogrevanja in oskrbe s toplo vodo;
- na vplačila oziroma stanje rezervnega sklada;

- na višino obratovalnih stroškov in če so poravnani vsi obratovalni stroški;
- na to, kdo ima v stanovanju prijavljeno stalno/začasno prebivališče;
- če so odprti sodni postopki oziroma morda obstaja kakršna koli pravnomočna sodna odločba v zvezi s stanovanjem;
- na gradbeno in uporabno dovoljenje;
- na morebitno spomeniško varstvo;
- na energetska izkaznica.

Hiša (stavba skladno s slovensko zakonodajo predstavlja del zemljišča)

Skrbno si oglejte hišo samo pa tudi njeno okolico (zemljišče), sicer pa bodite predvsem pozorni na tole:

- vknjižbo lastništva v zemljiški knjigi (morebitne omejitve lastninske pravice);
- komunalno opremljenost;
- na dostop do javne ceste;
- na namensko rabo zemljišča, na katerem stoji hiša, pa tudi na morebitne posebne prostorske omejitve in pogoje;
- na (ne)urejene meje zemljišča s sosednjimi nepremičninami;
- na višino obratovalnih stroškov in ali so poravnani vsi obratovalni stroški;
- na to, kdo ima v hiši prijavljeno stalno prebivališče;
- če so odprti sodni postopki oziroma morda obstaja kakršna koli pravnomočna sodna odločba v zvezi s hišo/zemljiščem;
- na gradbeno in uporabno dovoljenje;
- na morebitno spomeniško varstvo;
- če gre za območje s posebnimi omejitvami in pogoji (erozijsko, poplavno, vodovarstveno ipd.);
- na energetska izkaznica.

Zemljišče

Skrbno si oglejte zemljišče z okolico, sicer pa bodite pozorni:

- na vknjižbo lastništva v zemljiški knjigi (morebitne omejitve lastninske pravice);
- na komunalno opremljenost;
- na dostop do javne ceste;
- na namensko rabo zemljišča;
- na (ne)urejene meje zemljišča s sosednjimi nepremičninami;
- ali so odprti sodni postopki oziroma morda obstaja kakršna koli pravnomočna sodna odločba v zvezi z zemljiščem;
- ali gre za območje s posebnimi omejitvami in pogoji (erozijsko, poplavno, vodovarstveno, spomeniško varstvo ipd.).

Če je dogovor takšen in če stranki to želita, lahko pred sklenitvijo pogodbe skleneta predpogodbo. S predpogodbo se dogovorita, da bosta pozneje sklenili dejansko pogodbo o prodaji. To pride v poštev predvsem, ko same prodajne pogodbe še ni mogoče skleniti (kupec še nima zagotovljenega financiranja, obstoj pravnih ovir za prodajo ipd.).

Sklenitev kupoprodajne pogodbe za nepremičnino

Kupoprodajna pogodba mora biti vedno sklenjena v pisni obliki, vendar je ta lahko v obliki zasebne listine (ni potreben notarski zapis).

Če je pri prodaji udeležena nepremičninska agencija ali posrednik, ki pripravi tudi kupoprodajno pogodbo, mora pogodbo sestaviti in podpisati diplomirani pravnik (prvi odstavek 24. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPoSr)).

Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je lahko vključeno v samo kupoprodajno pogodbo ali zapisano na posebnem listu (dodatku k pogodbi). Overjeni podpis prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu (intabulacijski klavzuli) je pogoj za prenos lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Kaj naj bi vsebovala kupoprodajna pogodba:

- uvodne ugotovitve (podatki o prodajalcu, kupcu in nepremičnini),
- predmet pogodbe (ustrezno opredeljen: npr. z ID-znakom),
- pogodbeno ceno,
- način plačila in plačilne pogoje,
- datum izročitve nepremičnine v posest,
- določbe glede overitve podpisa prodajalca in izročitve izvirnika pogodbe kupcu,
- kraj in datum sklenitve,
- podpis pogodbenih strank,
- seznam prilog.

Priporočljivo je, da kupoprodajna pogodba vsebuje tudi:

- določbe o opremljenosti nepremičnine;
- dogovor o ari (če je ta dogovorjena);
- določila o odstopu od kupoprodajne pogodbe;
- dogovor o tem, kako se bodo pogodbeni stranke obveščale o pomembnih okoliščinah pogodbe in morebitnih spremembah;
- določbe glede plačila morebitnih neporavnanih obratovalnih stroškov in drugih bremen;
- dogovor glede stroškov s pravnim poslom (npr. plačilo davka na promet nepremičnin, strošek overitve podpisa, strošek priprave pogodbe);
- dogovor glede uporabe prava in pristojnosti sodišča za primer sporov.

Pri nakupu hiše ali zemljišča je lokacijska informacija obvezna priloga kupoprodajne pogodbe (navadno jo zahteva že Finančna uprava Republike Slovenije, predvsem pa notar pri overitvi podpisa prodajalca). Lokacijsko informacijo izda občina, na območju katere nepremičnina leži. Lokacijska informacija nadomešča potrdilo o namenski rabi.

Posebna pravila veljajo za nakup kmetijskega zemljišča ali gozda. Nakup mora biti opravljen z javno objavljeno ponudbo na upravni enoti in v skladu s pravili o predkupni pravici. Po sprejemu ponudbe mora upravni organ z odločbo odobriti pravni posel.

Ali za nakup oziroma prodajo nepremičnine potrebujem nepremičninsko agencijo oziroma nepremičninskega posrednika?

Ne, v Sloveniji ni zakonske obveznosti, da potrebujete za prodajo ali nakup nepremičnine nepremičninsko agencijo oziroma posrednika. Vsekakor pa se je pri pravnih poslih z nepremičninami smiselno posvetovati s strokovnjakom. Če pri poslu sodeluje nepremičninska agencija ali posrednik, je navadno obveznost plačila za posredovanje naročnikova. Delitev plačila nepremičninski agenciji med kupcem in prodajalcem je mogoča le na podlagi izrecnega dogovora. Posledično bodite previdni pri podpisovanju dokumentov, ki vam bi jih izročila nepremičninska agencija ali posrednik. Ničesar, s čimer se izrecno ne strinjate, v nobenem primeru ne podpisujte. Preverite tudi, ali ima posrednik ustrezno veljavno licenco za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja.

V praksi so opažena nekatera sporna in nepoštena pogodbeno določila, ki se vnašajo v osnutke kupoprodajnih pogodb, kot na primer, da plača kupec davek na promet z nepremičninami v višini 2 %. Davek na promet nepremičnin je v skladu z Zakonom o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) zavezan plačati prodajalec nepremičnine, na katerega se tudi glasi sama odločba, ki jo izda FURS.

V skladu s prvim odstavkom 5. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPposr) lahko nepremičninska agencija oziroma posrednik za posamezno posredovanje prejme plačilo v višini največ 4 % od pogodbene vrednosti + DDV (razen, kadar je pogodbena vrednost manjša od 10.000 evrov). Je pa tudi res, da je v času priprave tega gradiva o nepremičninah v obravnavi sprememba predmetnega zakona ZNPposr, med drugim tudi določila 5. člena – najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje.

Kupec in prodajalec skleneta pogodbo, oba jo podpišeta.

Plačilo davka

Pri novih gradnjah se obračunava 22-odstotni DDV. Zavezanec za plačilo davka je prodajalec. Nižja 9,5-odstotna stopnja DDV velja za stanovanjske nepremičnine, in sicer za stanovanja do 120 m², ter za enostanovanjske hiše z do 250 m² uporabne površine. Uporabna površina je seštevek površine bivalnih prostorov.

Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine.

Ob prodaji nove nepremičnine (kjer se obračuna DDV) mora prodajalec obvestiti Geodetsko upravo Republike Slovenije. Prodajalec kot pravna ali kot fizična oseba lahko to stori elektronsko – z vnosom podatkov po spletni aplikaciji Evidence trga nepremičnin (ETN), dosegljivo na <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/trg-nepremicnin/?acitem=1967-2322>. Pri starih nepremičninah se obračunava 2-odstotni davek na promet nepremičnin, zavezanec za plačilo davka je prodajalec. Osnova za odmero tega davka je prodajna cena nepremičnine.

Poleg davka na promet z nepremičninami mora prodajalec plačati tudi davek od dobička iz kapitala, ki/če ga je ustvaril pri prodaji nepremičnine (razlika med nabavno in prodajno ceno).

Stopnja tega davka znaša prvih 5 let po nakupu 25 %, na vsakih dopolnjenih pet let lastništva pa se zmanjšuje.

Davka od dobička iz kapitala so oproščeni tisti, ki so kupili nepremičnino pred 1. januarjem 2002 ali so imeli vsaj zadnja tri leta pred prodajo na naslovu nepremičnine prijavljeno stalno prebivališče.

Prodajalec mora v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe (in ne šele po prejemu kupnine) pri pristojni davčni upravi vložiti prijavo za odmero davka na promet z nepremičninami. Davek mora prodajalec plačati v roku 30 dni po prejemu odločbe o odmeri. Prijavi mora priložiti tri izvode prodajne pogodbe in izvod prejšnje pogodbe, s katero je pridobil lastninsko pravico, oziroma izpisek iz zemljiške knjige, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo.

Davčni organ potrdi plačilo davka v obliki žiga na kupoprodajni pogodbi, ta izvod pogodbe je hkrati tudi tisti, na katerem notar overi prodajalčev podpis – kar je pogoj za vpis v zemljiško knjigo.

Notarska overitev kupoprodajne pogodbe

Ko je davek na promet nepremičnin plačan, je treba notarsko overiti podpis na kupoprodajni pogodbi.

Če je zemljiškoknjižno dovolilo ločeno (ni del pogodbe), je treba overiti podpise na zemljiškoknjižnem dovolilu.

Vpis v zemljiško knjigo

Kupec postane pravi lastnik nepremičnine šele, ko se vpiše kot lastnik v zemljiško knjigo.

Zgolj pogodba oziroma listina ne zadošča – potreben je tudi overjen zemljiškoknjižni predlog, na podlagi katerega bo zemljiškoknjižno sodišče izdalo sklep.

Za vpis lastninske ali druge stvarne pravice v zemljiško knjigo je potrebno pravilno zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula), ki je izrecna in nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Ta podpis mora biti na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen (razen če je zemljiškoknjižno dovolilo že vsebovano v pogodbi, ki je bila sklenjena v notarskem zapisu). Zemljiškoknjižno dovolilo je lahko vsebovano že v sami pogodbi, lahko pa ga prodajalec izstavi pozneje, po izpolnitvi določenih pogojev, če ti izhajajo iz vsebine pogodbe.

Od leta 2011 je mogoče elektronski zemljiškoknjižni predlog vložiti samo v elektronski obliki. Glede na določbe Zakona o zemljiški knjigi notar vloži elektronski zemljiškoknjižni predlog kot pooblaščenec predlagatelja oziroma ga spremeni v elektronsko obliko in hrani listine drugih predlagateljev, ki so podlaga predlogu.

Če zemljiškoknjižni predlog vloži elektronsko notar, se s tem uresničuje načelo »vse na enem mestu« tudi v zemljiškoknjižnem postopku, saj lahko notar po sestavi javne listine oziroma po overitvi podpisa na zasebni listini (zemljiškoknjižnemu dovolilu) nemudoma vloži zemljiškoknjižni predlog, ki ga sodišče sprejme neposredno po opravljeni notarski storitvi in hitro odloči o vpisu. To je povsem v skladu z naravo notarjevega dela, hkrati pa se s tem poveča pravna varnost in privlačnost za poslovanje z nepremičninami.

Čestitamo, postali ste lastnik nepremičnine oziroma uspešno ste prodali nepremičnino.

VIRI IN LITERATURA:

- Gradbeni zakon (GZ-1). (2021). Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8244>
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). (2002). Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3242&d-49682-p=2&d-49682-o=2&d-49682-s=1>
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4709>
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). (1996). Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO541>
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPposr). (2003). Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11, 47/19, 18/23 – ZDU-1O in 116/23 – odl. US. <http://pisrs.si/Pis>

web/pregledPredpisa?id=ZAKO3437

- Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE). (2020). Uradni list RS, št. 158/20. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8136>
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2). (2017). Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7341>
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1). (2008). Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4144>
- Zakon o vodah (ZV-1). (2002). Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US in 78/23 – ZUNPEOVE. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1244>
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). (2003). Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L, 16/19 – ZNP-1 in 121/21. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3603>

3.4 Nakup nepremičnine na javni dražbi

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kako lahko kupi nepremičnino na javni dražbi.

OPIS:

Nakup nepremičnine na javni dražbi je način pridobitve lastninske pravice.

Načeloma se nepremičnine na javnih dražbah prodajajo po nižjih cenah, kot so tržne cene, zato kupci pogosto menijo, da bodo s takšnim nakupom prihranili lepo vsoto denarja. To sicer lahko drži, vendar zgolj, če se kupci pred nakupom pozanimajo, kaj kupujejo, kakšno je torej dejansko in pravno stanje nepremičnine.

Kje lahko dobim informacije za nakup nepremičnine na dražbi?

O nakupu nepremičnine na dražbi se lahko pozanimate na spletni strani Sodstva Republike Slovenije. Od leta 2021 deluje portal [sodnenedrazbe.si](https://www.sodnenedrazbe.si), kjer so na enem mestu objavljene vse aktualne elektronske sodne dražbe slovenskih sodišč.

Pred nakupom nepremičnine na dražbi je smiselno, da se kupec s tem seznani tudi v razpisih, ki so na voljo na portalu Ajpes: https://www.ajpes.si/Uradne_objave/eObjave_v_postopkih_zaradi_insolventnosti/Splosno

Na voljo so tudi drugi spletni portali, ki ponujajo informacije o prihajajočih dražbah. Navadno so tovrstni ponudniki nepremičnin na dražbah občine in druge lokalne enote.

Dražba je lahko organizirana kot klasična prodaja ali spletna prodaja. Predmet prodaje na dražbi se lahko prodaja različno, kot dražba z zviševanjem cene, komisijska prodaja ali prodaja z zavezujočim zbiranjem ponudb. Mogoče so tele vrste prodaje: posamična prodaja, prodaja premoženja kot celote ter prodaja več stvari (paketno).

Kakšni so koraki nakupa nepremičnine na dražbi?

Pred nakupom nepremičnine na dražbi je najpomembnejše, da se kupec dobro seznani z nakupom in skrbno prebere objavljeni razpis javne dražbe. Pozoren mora biti na številne elemente:

- podatek o delu nepremičnine, ki se prodaja: včasih lahko na dražbi kupite le del nepremičnine, spet drugič se prodaja nepremičnina v celoti;
- varščina: v razpisu je namreč navedeno, da morajo zainteresirani kupci tudi plačati varščino, ki znaša večinoma 10 % od izklicne cene. Če se kupec, ki je vplačal varščino, na dražbi ne zgласi, stečajni upravitelj navadno zadrži varščino. Varščina se zadrži ne glede na to, ali je bil zainteresirani kupec le eden ali pa jih je bilo več;
- kupec mora preveriti, kakšne pogoje mora izpolnjevati za nakup nepremičnine na dražbi: mogoče je tudi, da kupec za udeležbo na dražbi pooblasti drugo fizično ali pravno osebo;
- kupec mora preveriti določila glede sklenitve prodajne pogodbe: zavedati se mora, da kot kupec poleg kupnine nosi tudi stroške sestave pogodbe in druge morebitne stroške.

Marsikomu se zdi, da bo z nakupom nepremičnine na javni (prisilni) dražbi prihranil lepo vsoto denarja. Pa je zares tako?

Odgovor je lahko pritrdilen, vendar pa moramo tako kot pri klasičnem nakupu nepremičnine tudi pri nakupu nepremičnine na javni dražbi biti pozorni. Novi kupec je tudi različno varovan pri nakupu nepremičnine v stečajnem ali izvršilnem postopku.

Nakup nepremičnine na javni dražbi – v stečajnem postopku

Zakon določa, da s plačilom kupnine za nepremičnino, ki se prodaja v stečajnem postopku (zaradi plačilno nesposobnega oziroma insolventnega dolžnika se poplačilo upnikov izvede iz stečajne mase dolžnika), sodišče na predlog upravitelja izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca – zadnje je izvršilni naslov.

S plačilom kupnine tako prenehajo nekatere pravice tretjih oseb, in sicer zastavna pravica ali hipoteka in zemljiški dolg, in to ne glede na to, kdaj so bile te pravice ustanovljene. Vknjižene zastavne pravice in zemljiški dolg prenehajo na tej nepremičnini, ko postane sklep o izročitvi kupcu pravnomočen, čeprav zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga niso popolnoma poplačani.

Medtem pa osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica prenehajo zgolj, če so bile pridobljene po začetku stečajnega postopka ali po vpisu najzgodnejše hipoteke ali zemljiškega dolga v zemljiško knjigo. Tako na primer pravice do užitka, rabe ali služnosti stanovanja, vpisane pred začetkom stečajnega postopka, ne prenehajo in ostanejo vpisane. Navedeno pomeni, da bo v primeru, če je dolžnik še pred začetkom stečajnega postopka ustanovil pravico do užitka v korist tretje osebe, novi lastnik pridobil zgolj golo lastninsko pravico, v resnici pa jo bo uživala tretja oseba.

Posebna pravila veljajo tudi pri nakupu nepremičnine v postopku osebnega stečaja, če je predmet prodaje stanovanjska ali družinska stanovanjska hiša, v kateri stanuje dolžnik kot lastnik. V takšnem primeru sodišče s sklepom o prodaji dolžniku naloži, naj v treh mesecih po prejemu sklepa izprazni nepremičnino in jo izroči kupcu. Novi kupec je v takšnem primeru sicer varovan bolj, kot če bi nepremičnino kupil v postopku izvršbe, vendar pa bo vseeno minilo še kar nekaj časa, preden bo novi lastnik nepremičnino lahko začel uporabljati.

V primeru najemnih ali zakupnih razmerij pa zakon določa, da stečajni upravitelj pridobi z začetkom stečajnega postopka pravico odpovedati najemne in zakupne pogodbe, ki so bile sklenjene pred začetkom stečajnega postopka. Dolžina odpovednega roka je ne glede na splošna pravila, določena z zakonom ali pogodbo, en mesec. A če stečajni upravitelj te možnosti ne izkoristi, najem učinkuje tudi proti novemu kupcu.

Nakup nepremičnine na javni dražbi – v izvršilnem postopku

Zakon določa, katere pravice in bremena, vpisana na nepremičnini, se izbrišejo pri prodaji v izvršilnem postopku (upnik predlaga, da se opravi izvršba na nepremičnino dolžnika). S pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine tako na primer ugasnejo na nepremičnini vknjižene zastavne pravice in zemljiški dolgovi. Vendar pa tako kot pri prodaji v stečajnem postopku tudi pri prodaji v izvršilnem postopku ne prenehajo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane pred pravico zastavnega upnika ali upnika, ki je predlagal izvršbo. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice pa s prodajo ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem dogovorijo kako drugače.

Treba je torej opozoriti, da sodišče šele s sklepom o domiku nepremičnine določi, katere pravice in bremena, vknjižena na nepremičnini, se izbrišejo. Navedeno pomeni, da so dolžni kupci, če se želijo z gotovostjo izogniti izgubi varščine, v primeru, da se za nakup nepremičnine ne odločijo, stanje nepremičnine preveriti že pred vplačilom varščine. Če se torej kupec za neki nakup ne odloči, ker pri sklepu o domiku ugotovi, da je stanje nepremičnine drugačno, kot je mislil, varščino izgubi.

Po izdaji sklepa o domiku in plačilu kupnine sodišče izda sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in se nanj vpiše lastninska pravica, hkrati pa določi tudi rok, do kdaj se je dolžnik dolžan izseliti iz družinske stanovanjske hiše ali stanovanja oziroma izprazniti poslovni prostor. Takšen sklep je izvršilni naslov za izpraznitev in izročitev nepremičnine. Toda: dolžnik, ki kot lastnik stanuje v prodani družinski hiši ali stanovanju, ima v nekaterih primerih pravico stanovati v tej hiši kot najemnik še tri leta od dneva prodaje. Tak predlog mora dolžnik vložiti v 60 dneh od prejema sklepa o izvršbi oziroma najpozneje do dražbenega naroka, ves čas najema pa je dolžan plačevati najemnino za profitno stanovanje.

Prodaja nepremičnine pa ne vpliva na najemno ali zakupno razmerje, vezano na prodano nepremičnino. Kupec tako prevzame vlogo prejšnjega lastnika (dolžnika) kot najemodajalca ali zakupodajalca. Zgolj če je najemno ali zakupno razmerje nastalo po pridobitvi upnikove zastavne pravice oziroma zemljiškega dolga na nepremičnini, lahko kupec ne glede na zakonske ali pogodbene roke odpove takšno pogodbo z enomesečnim odpovednim rokom.

VIRI IN LITERATURA:

- AJPES. (b. d.). <https://www.ajpes.si/>
- Sodne dražbe. (b. d.). <https://sodnedrazbe.si/>
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). (1998). Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US. <https://pisrs.si/prehledPredpisa?id=ZAKO1008>

3.5 Stroški nepremičnine

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, da vsako lastništvo nepremičnine prinaša določene stroške.

OPIS:

Vsak lastnik nepremičnine se sooča z določenimi stroški, ki jih prinaša lastništvo nepremičnine.

Ločimo več vrst stroškov, ki se pojavljajo pri stanovanjski nepremičnini:

- individualni obratovalni stroški: stroški za dobavljeno elektriko, komunalne storitve, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno;
Kot individualni obratovalni strošek bi lahko umestili tudi RTV-prispevek. RTV-prispevek je finančna obveznost, ki so jo po zakonu dolžni plačevati tako fizični kot tudi pravni subjekti. Obveznost plačevanja RTV-prispevka je vezana na imetništvo radijskih ali televizijskih sprejemnikov oziroma kakršnih koli drugih naprav, ki omogočajo sprejemanje radijskih oziroma televizijskih programov (kot na primer računalniki, tablični računalniki in mobilni telefoni z dostopom do spleta).
Individualni obratovalni stroški, ki so vezani na uporabo nepremičnine, so tudi morebitni stroški telekomunikacijskih in mobilnih operaterjev, če si jih lastnik ali najemnik naroči sam.
Če gre za etažno lastnino, je individualni obratovalni strošek tudi strošek upravljanja, v kolikor ima nepremičnina upravnika;
- skupni obratovalni stroški: stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (npr. elektrika za skupne hodnike in/ali stopnišča, kleti, stroški čiščenja skupnih prostorov, stroški deratizacije skupnih prostorov);
- stroški vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost nepremičnine: stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja lastniku normalno uporabo stanovanja in skupnih delov, kot na primer stroški popravil, potrebnih zaradi ohranjanja nepremičnine v dobrem stanju (npr. beljenje prostorov, zamenjava dotrajanega parketa ali ploščic, popravilo odtokov, zamenjava žlebov, zamenjava razbitih oken);
- stroški investicij in stroški vzdrževanja, ki povečujejo uporabno vrednost nepremičnine: stroški tistih popravil, ki bistveno povečujejo vrednost nepremičnine, bistveno podaljšujejo dobo trajanja nepremičnine ali jo prilagajajo novemu načinu uporabe (npr. postavitve dodatne kopalnice, dozidava dodatnih prostorov ali balkona, asfaltiranje dovoza, postavitve ograj, zamenjava strehe).

Vsako lastništvo prinaša tudi obveznost plačila določenih davkov, ki jih je lastnik dolžan plačevati v skladu z zakonodajo. Več o obdavčitvi nepremičnin je opisano v šestem poglavju tega gradiva, t. j. Davčna ureditev v prometu in lastništvu nepremičnin.

VIRI IN LITERATURA:

- Stanovanjski zakon (SZ-1). (2003). Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008>
- Zakon o dohodnini (ZDoh-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US, 158/22 in 131/23 – ZORZFS. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>

4. Oddaja nepremičnine v najem

UVOD:

Kot oddaja nepremičnine v najem ter s tem povezani dohodek, dosežen z oddajanjem nepremičnin v najem, se šteje:

- vsako oddajanje nepremičnine na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku določeno premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu je zato dolžan plačati ustrezno najemnino ali drugo nadomestilo;
- drugi primeri uporabe nepremičnine, kadar tisti, katerega nepremičnine uporablja nekdo drug ali ima pravico do uporabe premoženja nekdo drug ali ima nekdo drug pravico, da od njega zahteva opustitev določenih dejanj, ki bi jih imel sicer pravico izvrševati na svoji/ih nepremičninah, prejme ustrezno nadomestilo.

Najpogostejše oblike nepremičnin, ki se oddajajo v najem, so: stanovanja, hiše, zemljišča, parkirni prostori, fasade, na katerih se oglašuje ...

Poleg klasičnega finančnega najema nepremičnine (fizična oseba odda nepremičnino v najem fizični in/ali pravni osebi) poznamo tudi drugačne oblike najema:

- oddaja nepremičnine v najem v turistične namene,
- oddaja nepremičnine v najem po Airbnbju ali Bookingu.

Vsak način oddaje nepremičnine v najem ima svoje posebnosti. Več o tem si lahko preberete v nadaljevanju.

TEMELJNI STROKOVNI IZRAZI, SPECIFIČNI ZA TO PODROČJE:

Oddaja nepremičnine v najem fizični in/ali pravni osebi, najemodajalec, najemodajalec/najemnik, najemnapogodba, najemnina, napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, oddaja nepremičnine v turistični najem, registrirana dejavnost, davek od dohodka iz dejavnosti, registrirani sobodajalec, samostojni podjetnik, sistem eVročanje, sistem eDavki, oddaja nepremičnine po Airbnbju ali Bookingu, opravljanje dejavnosti, davek na dodano vrednost (DDV), izdaja računov, davčno potrjevanje računov, identifikacija za namene DDV.

4.1 Oddaja nepremičnine v najem fizični in/ali pravni osebi

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je oddaja nepremičnine v najem fizični in/ali pravni osebi.

OPIS:

Najem nepremičnine se izpelje na podlagi sklenjene najemne pogodbe med najemodajalcem in najemjemalcem/najemnikom.

Pogodbeni stranki v najemni pogodbi določita medsebojna razmerja, in sicer: opis nepremičnine, ki se daje v najem, uporabnike, medsebojne obveznosti pri uporabi in vzdrževanju skupnih prostorov, višino najemnine, plačilo stroškov, trajanje najemnega razmerja, pravice in obveznosti najemodajalca in najemnika, določila o odpovedi najemne pogodbe, reševanje sporov.

Pogodba mora biti podpisana z obeh strani, sicer je v nasprotnem neveljavna.

Najemnine so najpogostejša oblika dohodka iz oddajanja premoženja. Kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem se všttevajo tudi druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem, kot na primer odškodnine za nemožnost uporabe premoženja, nadomestila, premije, obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik.

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki jih najemodajalci – fizične osebe, sklenejo z najemjemalci – fizičnimi osebami, so najemodajalci dolžni poročati Finančni upravi Republike Slovenije o dohodkih, doseženih z oddajo, ob oddaji napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Napoved je treba vložiti do 28. februarja za preteklo leto.

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki jih najemodajalci, fizične osebe, sklenejo z najemjemalci – pravnimi osebami in samostojnimi podjetniki oziroma osebami, ki se v skladu z 58. členom Zakona o davčnem postopku štejejo za plačnika davka, so najemodajalci tisti, ki ob plačilu najemnine že obračunajo in odtegnejo akontacijo dohodnine.

Z zahtevkom, ki ga je treba vložiti do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto, lahko uveljavlja dejanske stroške od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zavezanec, ki oddaja premoženje v najem osebi, ki se šteje za plačnika davka (npr. fizični osebi, ki opravlja dejavnost; slovenski pravni osebi).

Pomembno je, da lastnik hrani račune, ki dokazujejo izvedene stroške vzdrževanja, in to tiste, ki ohranjajo, in tudi tiste, ki povečujejo uporabno vrednost nepremičnine.

VIRI IN LITERATURA:

- Obligacijski zakonik (OZ). (2001). Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>
- Stanovanjski zakon (SZ-1). (2003). Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US. <http://www.pisrs.si/>

Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008

- Zakon o dohodnini (ZDoh-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US, 158/22 in 131/23 – ZORZFS. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>

4.2 Oddaja nepremičnine v najem v turistične namene

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, da je za oddajo nepremičnin v turistični najem treba imeti za to registrirano dejavnost ter plačevati davčne obveznosti.

OPIS:

Če oglašujete nepremičnino na spletnih portalih in v drugih medijih za oddajo v turistični najem, so dohodki, ki jih prejmete od tega, obdavčeni z davkom od dohodka iz dejavnosti. Šteje se namreč, da opravljate dejavnost. To pomeni, da morate za davčno leto sestaviti obračun akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti ter ga davčnemu organu po e-davkih predložiti najpozneje do 31. marca tekočega leta za preteklo leto.

Kot posameznik lahko oddajate in oglašujete oddajanje prostih zmogljivosti v turistične namene le, če imate to dejavnost ustrezno registrirano. Šteje se, da fizična oseba, ki oddaja nepremičnine v turistični najem, opravlja delo na črno, če ni vpisana ali nima priglašenega dela v skladu z zakoni. To, da ponuja nepremičnine v najem za turistične namene posameznik – fizična oseba, ki nima dejavnosti oddajanja nepremičnin v najem ustrezno vpisane ali priglašene – po oglasih oziroma različnih portalih, ni nedovoljeno.

Fizična oseba, ki želi turistom oddati v najem sobo, del stanovanja ali celotno stanovanje za kratko časovno obdobje, lahko to dejavnost opravlja na dva načina, kot:

- registrirani sobodajalec – fizična oseba, če opravlja dejavnost le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu – pomeni, da sobodajalec vse koledarsko leto skupaj ne oddaja nepremičnine v turistični najem več kot pet mesecev, tj. 150 dni) in gostom ponuja do 15 ležišč ter je vpisan v Poslovni register Slovenije in/ali
- samostojni podjetnik – samostojni podjetnik, ki začne opravljati dejavnost.

Registrirani sobodajalec je v delu, ko oddaja stanovanje v turistični najem, obvezno v sistemu eVročanja. To pomeni, da se mu bodo dokumenti vročali v elektronski obliki po portalu eDavki, in ne po pošti v papirnati obliki.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>
- Zakon o dohodnini (ZDoh-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US, 158/22 in 131/23 – ZORZFS. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>
- Zakon o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno (ZPDZC-1). (2014). Uradni list RS, št. 32/14, 47/15 – ZZSDT, 43/19, 121/21 – ZJN-3B in 78/23 – ZORR. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6765>

4.3 Oddaja nepremičnine v najem po Airbnbju ali Bookingu

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, da je za oddajo nepremičnine v turistični namen po Airbnbju in/ali Bookingu treba imeti registrirano dejavnost, plačevati dohodnino od dohodka iz dejavnosti in od prejete storitve plačevati DDV.

OPIS:

Če oglašujete stanovanje na spletnih portalih (kot sta npr. Airbnb, Booking) in v drugih medijih ter ga oddajate v turistični najem, so dohodki, ki jih prejmete od tega, obdavčeni z davkom od dohodka iz dejavnosti. Šteje se namreč, da opravljate dejavnost. To pomeni, da morate za davčno leto sestaviti obračun akontacije dohodnine in dohodnine od dohodka iz dejavnosti ter ga davčnemu organu predložiti najpozneje do 31. marca tekočega leta za preteklo leto.

Oglaševanje oddaje nepremičnin v turistične namene brez registrirane dejavnosti je sankcionirano, to pomeni, da ni dovoljeno, da ponuja nepremičnine v najem za turistične namene posameznik – fizična oseba, ki nima dejavnosti oddajanja nepremičnin v najem ustrezno vpisane ali priglašene, po oglasih ali različnih portalih.

Davek na dodano vrednost in davčno potrjevanje računov

Če oddajate sobe po posrednikih oziroma ponudnikov oglaševanja na spletnih straneh (Airbnb, Booking ipd.), ki imajo sedež zunaj Slovenije, morate kot prejemniki storitev posredovanja oziroma ponujanja oglasnega prostora od prejete storitve plačati 22 % DDV v Sloveniji. Zato se morate prej zaradi prejema teh storitev identificirati za namene DDV (tudi če niste identificirani za namene DDV, ker je obseg vašega opravljenega prometa pod limitom za obvezno identifikacijo za namene DDV 50.000 evrov). Če ste identificirani za namene DDV samo kot prejemnik teh storitev (za storitve Evropske unije), morate mesečno predlagati obračune DDV v elektronski obliki (po sistemu eDavki) in nimate pravice do odbitka DDV. Obračun DDV morate predložiti tudi, če v določenem mesecu ne prejmete storitve, od katere morate obračunati DDV (v tem primeru oddate

prazen obračun). V primeru take identifikacije za namene DDV za druge dobave, ki jih opravite v Sloveniji, ne obračunavate DDV (dokler ne presežete limita 50.000 evrov obdavčljivega prometa v zadnjih 12 mesecih).

Če presežete prej navedeni limit 50.000 evrov, se morate identificirati za namene DDV (obvezna identifikacija) in obračunati DDV tudi od vseh obdavčenih dobav, ki jih opravite na ozemlju Slovenije. Takrat tudi pridobite pravico do odbitka DDV. Lahko pa se identificirate za namene DDV, preden presežete ta limit, če se tako sami odločite (prostovoljna identifikacija). V tem primeru morate biti v sistemu DDV najmanj 60 mesecev.

Ne glede na to, kako ste identificirani za namene DDV, morate gostu, ki ste mu opravili storitev (oddaja nepremičnine v turistični najem), izdati račun in ga davčno potrditi.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>
- Zakon o dohodnini (ZDoh-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US, 158/22 in 131/23 – ZORZFS. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>
- Zakon o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno (ZPDZC-1). (2014). Uradni list RS, št. 32/14, 47/15 – ZZSDT, 43/19, 121/21 – ZJN-3B in 78/23 – ZORR. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6765>

5. Prejem in/ali dedovanje nepremičnin

UVOD:

Nepremičnino lahko kupimo ali prodamo tako, kot je bilo že predstavljeno v enem od prejšnjih vsebinskih področij. Vendar pa zgolj nakup ni edina možnost, da postanemo lastniki nepremičnine. Nepremičnino lahko tudi prejmemo kot odplačni ali neodplačni prenos nepremičnine:

- kot darilo z darilno pogodbo,
- na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju,
- na podlagi darilne pogodbe za primer smrti,
- na podlagi izročilne pogodbe,
- na podlagi pogodbe o preužitku.

Obstaja tudi možnost, da nepremičnino podedujemo.

V to vsebinsko področje so zajeti zgoraj navedeni načini pridobitve nepremičnine, z opisom posamezne pridobitve ter seveda davčnimi posledicami posameznega načina pridobitve.

TEMELJNI STROKOVNI IZRAZI, SPECIFIČNI ZA TO PODROČJE:

darilna pogodba, darilo, obdarjenec, davčni zavezanec, davčna osnova, davek, dedni red, nujni dedni delež, pogodba o dosmrtnem preživljanju, preživljalec, preživljanec, dediščina, notarski zapis, darilna pogodba za primer smrti, darovalec, izročilna pogodba, izročevalec, prevzemnik, potomci, pogodba o preužitku, odplačni pravni posel, dedič, zapustnik

5.1 Z darilno pogodbo so mi podarili nepremičnino

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, da je mogoče pridobiti nepremičnino tudi v obliki darilne pogodbe, vendar je za to treba plačati davek na darila, pri čemer je višina davka odvisna od dednega reda obdarjenca.

OPIS:

Darilo velja za sprejeto ob podpisu darilne pogodbe oziroma ob dejanskem sprejemu darila.

Obdarjenec oziroma prejemnik darila – nepremičnine, ki ga prejme od fizične ali pravne osebe kot darilo, mora v 15 dneh od prejema darila – nastanka davčne obveznosti (prejema darila) na pristojni finančni urad, na katerega območju leži nepremičnina, poslati obrazec za napoved za plačilo davka na darila.

Davčni zavezanec je tudi fizična oseba, ki prejme premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju oziroma na podlagi darilne pogodbe za primer smrti. Po tem zakonu se obravnavajo tudi izročilne pogodbe in pogodbe o preužitku.

Davčna osnova je vrednost podarjenega premoženja po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na premoženje, od katerega se plačuje ta davek.

Pri nepremičninah se kot davčna osnova šteje vrednost, ki ustreza tržni vrednosti nepremičnine. Davčni organ ima na podlagi splošnih določb Zakona o davčnem postopku – ZDavP-2 pravico preveriti resničnost dejstev, ki jih navaja davčni zavezanec, to je: ali vrednost nepremičnine, ki je razvidna iz napovedi za odmero davka od prejetega darila, ustreza tržni vrednosti nepremičnine ali pa je bila vrednost nepremičnine davčnemu organu prikazana v nižjem znesku zaradi ugodnejše odmere davka.

Davka je oproščeno darilo, ki ga prejme obdarjenec, ki je izenačen z dedičem prvega dednega reda. Z dedičem prvega dednega reda (zakonec in potomci) so izenačeni zet, snaha, pastorek in obdarjenec, ki je živel z darovalcem v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

V primeru darilne pogodbe lahko potomci daritelja uveljavljajo zahtevke, ker so bili prikrajšani pri nujnem deležu.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 36/16 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705>
- Zakon o finančni upravi (ZFU). (2014). Uradni list RS, št. 25/14, 39/22 in 14/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6792>

5.2 Prejel sem nepremičnino na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je pogodba o dosmrtnem preživljanju.

OPIS:

S pogodbo o dosmrtnem preživljanju se pogodbenik (preživljalec) zaveže, da bo preživljal drugega pogodbenika ali koga drugega (preživljanca), drugi pogodbenik pa izjavi, da mu zapušča vse premoženje ali del premoženja, ki obsega nepremičnine in premičnine, ki so namenjene za rabo in uživanje nepremičnin, s tem da je njihova izročitev odložena do izročiteljeve smrti.

Za pogodbe o dosmrtnem preživljanju se štejejo tudi pogodbe, s katerimi se proti obljudi dediščine dogovori za skupnost življenja ali skupnost premoženja, ali da bo en pogodbenik skrbel za drugega

in ga varoval, mu obdeloval posestvo in po njegovi smrti oskrbel pogreb, ali za kaj drugega v istem namenu.

Pogodba o dosmrtnem preživljanju mora biti sestavljena v obliki notarskega zapisa. V nasprotnem primeru je pogodba o dosmrtnem preživljanju nična. Pogodba o dosmrtnem preživljanju mora vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim se omogoči vpis nepremičnine v zemljiško knjigo po smrti preživljanca.

Ta vrsta pogodbe o dosmrtnem preživljanju sodi med dednopravne pogodbe, njen poglavitni namen je zagotoviti dosmrtno preživljanje preživljanca.

Vsaka stranka lahko zahteva, da se pogodba razveže, če druga stranka ne izpolnjuje svojih obveznosti.

Preživljalec po smrti preživljanca prejme določeno premoženje, ki je vnaprej navedeno v pogodbi. V pogodbi o dosmrtnem preživljanju se stranki dogovorita o obveznostih oziroma dajatvah (dajatev in protidajatev) preživjalca ter o kakovosti storitvah, ki mu jih je dolžan ponujati do njegove smrti. Preživljanec se pa v pogodbi o dosmrtnem preživljanju zaveže, da bo določeno premoženje prenesel po svoji smrti na preživjalca. Tisto premoženje, ki je del pogodbe o dosmrtnem preživljanju, ne sme biti predmet zapuščine oziroma dediči preživljanca ne morejo zahtevati nujnega deleža.

Če ne gre za enakovredno dajatev in protidajatev, se pogodba v presežku lahko šteje kot darilo, ki se upošteva pri uveljavljanju nujnega dednega deleža. Če dediči želijo doseči, da se pogodba o dosmrtnem preživljanju šteje kot darilo, jo morajo izpodbijati že v postopku zapuščine.

Zavezanec, ki je prejel premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju, mora to pogodbo prijaviti v 15 dneh od sklenitve pri finančnemu uradu na območju, kjer je to premoženje ali kjer je zavezanec vpisan v davčni register. Pri tem uradu mora vložiti tudi napoved za odmero davka na dediščine in darila v 15 dneh od smrti preživljanca.

VIRI IN LITERATURA:

- Obligacijski zakonik (OZ). (2001). Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 36/16 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705>
- Zakon o dedovanju (ZD-NPB6). (b. d.). Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78. <https://zakonodaja.com/zakon/zd>

5.3 Prejel sem nepremičnino na podlagi darilne pogodbe za primer smrti

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je darilna pogodba za primer smrti.

OPIS:

darilna pogodba za primer smrti:

Je pravni instrument, ki se uporablja za urejanje prenosa premoženja med zakoncema v primeru smrti enega od njiju. Namen takšne pogodbe je, da se že vnaprej določi, kako se bo premoženje preneslo na preživelega zakonca, navadno ob smrti drugega zakonca.

To je darilna pogodba, s katero se darovalec zaveže, da bo svoje premoženje oziroma lastninsko pravico neodplačno prenesel na obdarjenca, ta pa se s pogodbo strinja.

Predmet darilne pogodbe za primer smrti je lahko celotno darovalčevo premoženje ali zgolj njegov del. V večini primerov je to že obstoječe premoženje, ki obstaja v času sklenitve pogodbe. Le redki so primeri, ko je predmet takšne pogodbe premoženje, ki ga bo darovalec šele pridobil. Če gre za zadnje, je treba v pogodbi natančno določiti tovrstno premoženje.

Posebnost darilne pogodbe za primer smrti je, da se ta sklene v času življenja darovalca, veljati pa začne po njegovi smrti.

Darilna pogodba za primer smrti je veljavna le, če je sklenjena v obliki notarskega zapisa in je izročena obdarjencu.

Razlika je v tem, da začne ob sklenitvi darilna pogodba veljati takoj, darilna pogodba za primer smrti pa začne veljati ob smrti darovalca.

Darilna pogodba za primer smrti ima številne enake elemente in enak učinek kot oporoka, razlika je zgolj ta, da je darovalec ne more preklicati zlahka oziroma morajo biti za to izpolnjeni določeni pogoji.

Če je dedičev več in ti niso nosilci ter prejemniki premoženja darovalca, lahko po smrti darovalca zahtevajo svoj nujni delež, in sicer v višini, ki jim pripada po zakonu.

Darilno pogodbo za primer smrti lahko prekličemo v obdobju enega leta od datuma, ko je darovalec izvedel za razlog preklica.

Razlogi so: kadar se darovalec znajde v hudi premoženjski stiski, zaradi hude nehvaležnosti obdarjenca in zaradi pozneje rojenih otrok darovalca.

Če je razlog preklica pogodbe huda nehvaležnost, lahko po darovalčevi smrti preklic pogodbe zahtevajo dediči darovalca. V tem primeru začne rok enega leta teči od dne, ko je za razlog nehvaležnosti izvedel darovalec.

Zavezanec, ki je prejel premoženje na podlagi takšne pogodbe, mora to pogodbo v 15 dneh od sklenitve prijaviti pri finančnem uradu. Pri tem uradu mora tudi vložiti napoved za odmero davka na dediščine in darila v 15 dneh od smrti darovalca.

VIRI IN LITERATURA:

- Obligacijski zakonik (OZ). (2001). Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 36/16 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705>
- Zakon o dedovanju (ZD-NPB6). (b. d.). Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78. <https://zakonodaja.com/zakon/zd>

5.4 Prejel sem nepremičnino na podlagi izročilne pogodbe

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je izročilna pogodba.

OPIS:

Izročilna pogodba med zakoncema ne more obstajati, če niso vključeni še potomci izročitelja. Skupno premoženje zakoncev predstavlja tisto premoženje, ki sta ga zakonca skupaj pridobila z delom ali na odplačni način.

Če v pogodbi ni navedeno, da je nekaj pridobljeno na odplačni način, se ne more in ne sme šteti za skupno premoženje. To pomeni, da premoženje, ki ni bilo pridobljeno z delom ali na odplačni način med trajanjem zakonske zveze ali življenjske skupnosti partnerjev, ne spada v skupno premoženje zakoncev. Izročilna pogodba izročitelju omogoča razdelitev premoženja med potomce ali posvojence ter njihove potomce. Poleg tega je mogoče v izročilno pogodbo vključiti tudi zakonca. To pomeni, da izročitelj premoženja s pomočjo izročilne pogodbe ne more razdeliti samo zakoncu.

Prevzemnik postane lastnik premoženja takoj, premoženje, ki je predmet pogodbe, pa po smrti izročevalca ne gre v zapuščinsko maso.

Pri sklenitvi pogodbe morajo sodelovati vsi potomci. Če se kateri od potomcev ne strinja z izročilno pogodbo, se ta šteje kot darilna pogodba in nastanejo vse pravne posledice, ki veljajo za darila oziroma kot darilno pogodbo – zahteva nujni delež.

Izročevalec si navadno s takšno pogodbo izgovori služnost stanovanja do svoje smrti ter oskrbo, nego in pomoč v primeru bolezni in starostni onemoglosti.

Če je bilo premoženje na podlagi izročilne pogodbe pridobljeno odplačno z dejanji izročenca oziroma zakonca na različne načine, spada v skupno premoženje zakoncev. Vendar pa se premoženje, ki je bilo na podlagi izročilne pogodbe pridobljeno neodplačno, šteje za darilo. Takšno premoženje ne more biti del skupnega premoženja zakoncev in se ob dedovanju vrne v

zapuščino, saj je bilo pridobljeno neodplačno.
Izročilno pogodbo je treba skleniti v obliki notarskega zapisa.

VIRI IN LITERATURA:

Obligacijski zakonik (OZ). (2001). Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>
Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 36/16 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705>
Zakon o dedovanju (ZD-NPB6). (b. d.). Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78. <https://zakonodaja.com/zakon/zd>

5.5 Prejel sem nepremičnino na podlagi pogodbe o preužitku

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je pogodba o preužitku.

OPIS:

pogodba o preužitku:

Je pogodba, na podlagi katere pogodbenik razpolaga s premoženjem, ki ga ima v lasti v trenutku sklenitve pogodbe, in ne ob svoji smrti.

Za pogodbo o preužitku velja, da je odplačne narave, to pomeni, da bo preužitkar gotovo umrl, ni pa določeno kdaj. Pomembno je, da je pogodba o preužitku sklenjena v pisni obliki in v obliki notarskega zapisa, saj je drugače nična. Stranka se v njej zaveže, da bo drugi stranki izročila premoženje v zameno za preživljanje do smrti.

Od nje si izgovori dosmrtno služnost stanovanja ter oskrbo, nego in pomoč v primeru bolezni in starostni onemoglosti. Pogodba se šteje za odplačni pravni posel. Prevzemnik namreč z obveznostmi do preužitkarja nekako »odplača« premoženje, ki ga dobi od njega, na primer denarno podporo, namestitve oziroma zagotovitev bivanja, osebne usluge, skrb za nego in oskrbo ter drugo.

Prej omenjene značilnosti pogodbe o preužitku veljajo tudi za pogodbo o preživljanju. Kljub skupnim značilnostim pa se pogodbi v nekaterih segmentih tudi razlikujeta. Pomembna razlika se kaže v trenutku prenosa lastninske pravice na prevzemnika.

Pogodba o preužitku narekuje, da prevzemnik postane lastnik premoženja ob trenutku podpisa pogodbe, pogodba o preživljanju pa narekuje, da se lastninske pravice na prevzemnika prenesejo šele ob smrti preživljanca. Za veljavnost obeh pogodb je najpomembnejše, da sta obe stranki ob podpisu pogodbe prisebni in je pogodba sklenjena soglasno.

Premoženje ne gre v zapuščino po preužitkarju in njegovi dediči ne morejo iz tega premoženja zahtevati nujnega deleža.

Ker soglasje dedičev za podpis ni potrebno, se pogosto dogaja, da ti pogodbo izpodbijajo, saj so prikrajšani za nujne deleže.

Ker je pogodba o preužitku formalen posel, mora biti pripravljen v obliki notarskega zapisa.

VIRI IN LITERATURA:

- Obligacijski zakonik (OZ). (2001). Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 36/16 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705>
- Zakon o dedovanju (ZD-NPB6). (b. d.). Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78. <https://zakonodaja.com/zakon/zd>

5.6 Podedoval sem nepremičnino

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, da je v primeru dedovanja nepremičnine treba plačati davek, pri čemer so davčne stopnje različne glede na dedni red.

OPIS:

Zavezanec za davek je v tem primeru posameznik, ki prejme premoženje na podlagi dedovanja.

Odmera davka

Davčnemu zavezancu, ki podeduje premoženje, od katerega se plača davek na dediščine (nepremičnine, premičnine – tudi vrednostni papirji in denar), ni treba vložiti davčne napovedi. Odmera davka na dediščine se izpelje po uradni dolžnosti na podlagi podatkov pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki ga sodišče pošlje finančni upravi.

Davčna osnova

Osnova za davek je vrednost podedovanega premoženja na dan pravnomočnosti sklepa o dedovanju po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na premoženje, od katerega se plačuje ta davek. Davčne stopnje so različne glede na dedni red.

Oprostitve davka na dediščine – prvi dedni red

Davka ne plača dedič prvega dednega reda (otrok, posvojenec, zakonec ali zunajzakonski partner pokojnika), zet, snaha, pastorek in oseba, ki je s pokojnim živela v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

Oprostitev velja tudi za kmete, ki dedujejo kmetijska zemljišča. Zakonodaja pozna še nekatere druge oprostitve.

Davčni dolg zapustnika

V primeru smrti davčnega zavezanca so dediči odgovorni tudi za davčni dolg zapustnika (razen denarnih kazni, glob in stroškov postopka o prekršku), če ta na dan smrti presega 80 evrov in se ne odpovejo dediščini. Dediči lahko pri finančni upravi preverijo stanje dolga pokojnega. Finančna uprava uveljavlja terjatve do zapustnika v zapuščinskem postopku. Po prejemu sklepa o dedovanju dediče obvesti o višini davčnega dolga, za katerega so odgovorni, in jim pošlje vse podatke za izvedbo plačila. Dedič je dolžan dolg plačati v 60 dneh od dneva pravnomočnosti sklepa o dedovanju. V času od dneva smrti zapustnika do poteka roka za plačilo dediča ne tečejo zamudne obresti.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 36/16 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705>
- Zakon o dedovanju (ZD-NPB6). (b. d.). Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78. <https://zakonodaja.com/zakon/zd>
- Zakon o finančni upravi (ZFU). (2014). Uradni list RS, št. 25/14, 39/22 in 14/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6792>

6. Davčna ureditev v prometu ter lastništvu nepremičnin

UVOD:

Promet z nepremičninami je obdavčen takole:

- kadar gre za odplačni prenos nepremičnin, se obdavči z davkom na promet nepremičnin ali z davkom na dodano vrednost;
- kadar gre za neodplačni prenos nepremičnin, se obdavči z davkom na dediščine in darila;
- kadar je fizična oseba prodala nepremičnino pred iztekom petnajstih let od njene pridobitve, se obdavči z davkom od dobička iz kapitala.

Tudi vsako lastništvo nepremičnine pomeni obveznost plačevanja različnih davkov.

V primeru oddajanja nepremičnin se srečamo z obdavčitvijo dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

S prej navedenimi vidiki davčne ureditve v prometu z nepremičninami ter lastništvu nepremičnin se bomo seznanili pri tem področju.

V to vsebinsko področje so zajete vsebine o:

- davku na promet nepremičnin (DPN),
- davku od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine,
- nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ),
- katastrskem dohodku kmetijskih in gozdnih zemljišč,
- davku od premoženja,
- obdavčitvi dohodka iz oddajanja premoženja v najem,
- davku na dediščine in darila,
- možnostih uveljavljanja odloga ugotavljanja davčne obveznosti.

TEMELJNI STROKOVNI IZRAZI, SPECIFIČNI ZA TO PODROČJE:

davek na promet nepremičnin (DPN), napoved za odmero DPN, dohodnina od dobička iz kapitala, napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala, odlog ugotavljanja davčne obveznosti, oprostitvev dohodnine od dobička iz kapitala, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), oprostitvev NUSZ, katastrski dohodek kmetijskih in gozdnih zemljišč (KD), osnovna kmetijska in gozdarska dejavnost, davek od premoženja, oprostitvev davka od premoženja, dohodek iz oddajanja premoženja v najem, davek na dediščine in darila, oprostitvev davka na darila, nastanek davčne obveznosti, odlog ugotavljanja davčne obveznosti

6.1 Davek na promet nepremičnin

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je davek na promet nepremičnin.

OPIS:

Pri prodaji nepremičnine je prodajalec zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin (v nadaljevanju: DPN).

Prodajalec mora vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin v 15 dneh po sklenitvi pogodbe pri finančnem organu, na območju katerega leži nepremičnina. Napovedi mora priložiti originalno kupoprodajno pogodbo in dokazilo o lastništvu, če to ni razvidno iz zemljiške knjige.

Odmera in plačilo davka na promet nepremičnin

Po prejemu napovedi davčni organ zavezancu odmeri davek na promet nepremičnin (2 % od vrednosti nepremičnine). Davčno osnovo predstavlja prodajna vrednost nepremičnine, če ta ustreza primerljivi tržni vrednosti te nepremičnine. Po plačilu davka, davčni organ na originalnem izvodu pogodbe potrdi, da je bil odmerjeni davek plačan. Brez potrdila o plačanem davku na promet nepremičnin namreč ni mogoče overiti podpisov na pogodbi pri notarju in opraviti vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo. Davek na promet nepremičnin je prihodek občine, kjer nepremičnina leži.

DPN se plačuje po 2-odstotni stopnji od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Za prenos nepremičnin se šteje tudi:

- zamenjava ene nepremičnine za drugo;
- finančni najem nepremičnine;
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega.

Za promet nepremičnin po tem zakonu se šteje tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestevovanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4709>

- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22,
- 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>
- Zakon o finančni upravi (ZFU). (2014). Uradni list RS, št. 25/14, 39/22 in 14/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6792>

6.2 Davek od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je davek od dobička iz kapitala.

OPIS:

Kadar proda nepremičnino fizična oseba, ki je to nepremičnino pridobila po 1. januarju 2002, je zavezana k ugotavljanju dobička iz kapitala po določbah zakona o dohodnini. Pri prodaji nepremičnine se ugotavlja dohodnina od dobička iz kapitala, če je bila nepremičnina odsvojena pred potekom 15 let lastništva.

Kadar fizična oseba proda nepremičnino pred potekom 15 let lastništva, je zavezana tudi k vložitvi napovedi za odmero dohodnine od dobička iz kapitala, ki jo mora vložiti v 15 dneh po sklenitvi pogodbe pri finančnem uradu, na območju katerega leži nepremičnina.

Davčna osnova za odmero dohodnine od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala ob pridobitvi. Stopnja davka, določena v (sedaj veljavni) višini 25 %, se na vsakih dopolnjenih pet let lastništva nepremičnine zmanjšuje (po petih letih bo stopnja 20-odstotna, po desetih letih pa 15-odstotna), po petnajstih letih lastništva nepremičnine pa se ta davek ne plača. Davčna osnova se zniža za normirane stroške, za plačani davek na promet nepremičnin ali davek na dediščine in darila ter za dejanske stroške, ki jih je zavezanec imel zaradi vlaganja v obnovo nepremičnine. Zadnje zavezanec dokazuje z računi, zato je priporočljivo, da od dobaviteljev oziroma izvajalcev storitev pridobi račune in jih shrani. Davek davčni organ odmeri z odločbo. Davek od dobička iz kapitala se plača na prehodni davčni podračun – proračun države. Zakon omogoča tudi odlog ugotavljanja davčne obveznosti, in sicer za primere, ko zavezanec nepremičnino podari zakoncu ali otroku. V tem primeru se ugotavljanje davčne obveznosti odloži do naslednje obdavčljive odsvojitve podarjene nepremičnine.

Dohodnina od dobička iz kapitala se šteje kot dokončni davek, to pomeni, da se ne vštevava v osnovo za odmero dohodnine na letni ravni.

Oprostitev dohodnine od dobička iz kapitala

Če posameznik prodaja stanovanje ali stanovanjsko hišo (ki ima največ dve stanovanji, s pripadajočim zemljiščem), kjer je imel stalno prebivališče in ga je imel v lasti ter je tam v resnici bival vsaj zadnja tri leta pred prodajo, je zavezanec samo za davek na promet nepremičnin (2-odstotni davek), ne pa tudi za dohodnino od dobička iz kapitala.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>
- Zakon o dohodnini (ZDoh-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US, 158/22 in 131/23 – ZORZFS. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>
- Zakon o finančni upravi (ZFU). (2014). Uradni list RS, št. 25/14, 39/22 in 14/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6792>

6.3 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

OPIS:

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo, imenovano nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ), območje katerega določi občina. Nadomestilo se plačuje od površine nezazidanega zemljišča ali od stanovanjske oziroma poslovne površine objekta.

Zavezanec za plačilo NUSZ je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe: lastnik, najemnik, imetnik stanovanjske pravice. Zavezanec je lahko tako pravna kot fizična oseba. Višina NUSZ je odvisna tudi od opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti, lego in namembnostjo zemljišča.

NUSZ

Davčni organ izvaja odmero in pobiranje NUSZ za občino. Finančna uprava odmeri NUSZ zavezancem po uradni dolžnosti (zavezanec za NUSZ ne vlaga napovedi) v treh mesecih po prejemu podatkov, ki mu jih pošlje občina. Odločba se izda po uradni dolžnosti (zavezancu ni treba vložiti napovedi) enkrat na leto, praviloma do 31. marca za tekoče leto oziroma v treh mesecih po tem, ko prejmejo podatke od občine. Zavezanec za plačilo NUSZ je neposredni uporabnik nepremičnine. Praviloma je to lastnik, lahko pa je tudi najemnik.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je prihodek občine, kjer leži nepremičnina.

Oprostitev plačila NUSZ

Plačilo NUSZ se na zahtevo za dobo 5 let oprosti občanu, ki je kupil novo stanovanje kot posameznik del stavbe ali zgradil, dozidal oziroma nadzidal družinsko stanovanjsko hišo. Občina lahko predpiše

oprostitvev oziroma delno oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča tudi za občane z nižjimi dohodki. Obakrat je treba na občino poslati dopis, ki ga zavezanec navadno sestavi sam. Nekatere občine pa imajo na svojih spletnih straneh za ta namen objavljene svoje obrazce.

Zato v vsakem primeru občino seznanim s spremembo lastništva nepremičnine. Če kot dedič, obdarjenec ali kupec ne boste hkrati tudi uporabnik nepremičnine, sporočite občini podatke o neposrednem uporabniku nepremičnine. Na tej podlagi bo občina lahko davčnemu organu poslala prave podatke za odmero NUSZ.

VIRI IN LITERATURA:

Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>

Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>

Zakon o finančni upravi (ZFU). (2014). Uradni list RS, št. 25/14, 39/22 in 14/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6792>

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). (1984). Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89, 24/92 – odl. US, Uradni list RS, št. 44/97, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO130>

6.4 Katastrski dohodek kmetijskih in gozdnih zemljišč

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je katastrski dohodek kmetijskih in gozdnih zemljišč.

OPIS:

Katastrski dohodek (v nadaljevanju: KD) se izračuna kot razlika med pavšalno oceno tržne vrednosti možne pridelave in priznanimi stroški.

Pavšalna ocena tržne vrednosti možne pridelave je pavšalna ocena tržnega dohodka od dejavnosti kmetijstva in gozdarstva, ki bi ga bilo mogoče doseči s povprečno ravniyo pridelave na kmetijskih in gozdnih zemljiščih v Republiki Sloveniji glede na njihovo proizvodno sposobnost.

Pavšalno je ocenjen tudi dohodek na čebelji panj: ocena tržnega dohodka od dejavnosti čebelarstva, ki bi ga bilo mogoče doseči s povprečno ravniyo reje čebel v Republiki Sloveniji.

Priznani stroški za kmetijska zemljišča znašajo 90 % in za gozdna zemljišča 80 %.

Pridelavi, ki je obdavčena pavšalno na podlagi KD, pravimo osnovna kmetijska in osnovna gozdarska dejavnost (v nadaljevanju OKGD).

Komu se pripišejo dohodki iz OKGD?

- KD se posameznemu zavezancu pripiše za zemljišča, ki jih ima pravico uporabljati (jih ima v lasti, zakupu itn.);
- pavšalna davčna osnova za čebelji panj se pripiše uporabniku panja;
- obdavčljiva plačila za ukrepe kmetijske politike in državnih pomoči, KD od zemljišč zunaj Slovenije, od pridelave posebnih kultur in od proizvodnje vina se pripišejo članom kmečkega gospodinjstva v sorazmernem deležu glede na skupno število zavezancev v kmečkem gospodinjstvu.

KD se ugotavlja za zemljišča dejanske rabe, kot so hmeljišče, trajne rastline na njivskih površinah, vinograd, matičnjak, intenzivni sadovnjak, oljčnik, drugi trajni nasadi, gozd.

KD se izračunava vsaka tri leta. Lestvica KD za kmetijska zemljišča, za gozdna zemljišča ter pavšalna ocena dohodka na čebelji panj je vsaka tri leta objavljena v Uredbi o določitvi lestvic katastrskega dohodka, pavšalne ocene dohodka na čebelji panj in območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi, objavljena v Uradnem listu Republike Slovenije.

Zakon o dohodnini opredeljuje kmečko gospodinjstvo za davčne namene. To je skupnost ene ali več fizičnih oseb, članov enega ali več gospodinjstev, ki so na dan 30. junija stalno ali začasno prijavljene na istem naslovu, niso najeta delovna sila, njihov skupni dohodek iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti pa znaša najmanj 200 evrov.

Dohodek, ki ga fizična oseba dosega v sklopu opravljanja kmetijske ali gozdarske dejavnosti, je po Zakonu o dohodnini obdavčen kot dohodek iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti.

VIRI IN LITERATURA:

- Zakon o dohodnini (ZDoh-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US, 158/22 in 131/23 – ZORZFS. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>
- Zakon o gozdovih (ZG). (1993). Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 22/14 – odl. US, 24/15, 9/16, 77/16 in 78/23 – ZUNPEOVE. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO270>
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). (1996). Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO541>
- Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-2). (2016). Uradni list RS, št. 63/16. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7125>

6.5 Davek od premoženja

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je davek od premoženja.

OPIS:

Zakon o davkih občanov določa, da davek na premoženje plačujejo fizične osebe, ki imajo v lasti: stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže (v nadaljnjem besedilu: stavbe) ali prostore za počitek oziroma rekreacijo. Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Osnova za davek od premoženja je vrednost stavbe ali prostora. Finančna uprava zavezancu enkrat na leto izda odločbo s plačilnim nalogom. Davek od premoženja je prihodek občine, kjer nepremičnina leži.

Oprostitev davka od premoženja

Če stanovanjska površina stavbe (v kateri ima zavezanec ali njegovi ožji družinski člani stalno prebivališče) meri manj kot 160 m², se davek ne odmeri. Prav tako so tega davka začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in sicer za dobo 10 let. Za prvega lastnika se šteje tudi tisti, ki je stavbo podedoval, vendar le v obsegu pravic, ki jih je imel lastnik. Oprostitev se prizna tudi za popravljene stavbe, če se je zaradi obnove vrednost povečala za več kot 50 %. Za oprostitev mora zavezanec na finančno upravo do 31. januarja poslati vlogo, ki jo napiše sam, saj obrazec ni predviden.

Davek od premoženja na posest stavb se ne plačuje:

- od kmetijskih gospodarskih poslopij;
- od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti;
- od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva;
- od stavb, ki so razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik;
- od stavba, ki jih iz objektivnih razlogov ni mogoče uporabljati.

Davčna stopnja je progresivna in je različna za stavbe, prostore za počitek in rekreacijo ter poslovne prostore.

Zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, ki je z njimi v letu pred letom, za katerega se odmerja davek, stalno prebival v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, se odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in enako za vsakega nadaljnjega družinskega člana. Za družinske člane se štejejo zakonec, otroci, posvojenci, starši lastnika in njegovega zakonca in tisti, ki jih je lastnik po zakonu dolžan vzdrževati.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>

6.6 Davek od dohodka iz oddajanja premoženja v najem

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

OPIS:

Dohodek iz oddajanja premoženja v najem je opredeljen kot dohodek, dosežen z oddajanjem nepremičnin (in premičnin) v najem. Pri tem se za oddajanje premoženja šteje vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku določeno premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu je za to dolžan plačati najemnino ali drugo nadomestilo. Najpogostejši posli oddajanja premoženja v najem so: najem, zakup, podnajem in vzajemno oddajanje premoženja v najem.

Za dohodek iz prenosa premoženjske pravice se šteje dohodek, ki ga doseže imetnik premoženjske pravice, tako da:

- odstopi uporabo oziroma izkoriščanje ali
- odstopi pravico do uporabe oziroma pravico do izkoriščanja materialne avtorske pravice in materialne pravice izvajalca, izuma, videza izdelka, znaka razlikovanja, tehnične izboljšave, načrta, formule, postopka, podobne pravice oziroma podobnega premoženja in informacij glede industrijskih, komercialnih ali znanstvenih izkušenj ne glede na to, ali so zavarovani po zakonu, osebnega imena, psevdonima ali podobe.

Če kot fizična oseba, ki ne opravlja dejavnosti, oddajate svoje premoženje (sobo, stanovanje, hišo, opremo itn.) v najem drugi fizični osebi ali tuji pravni osebi, morate finančni upravi poslati napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem najpozneje do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto.

Če kot fizična oseba oddajate svoje premoženje v najem poslovnemu subjektu s sedežem v Republiki Sloveniji, fizični osebi, ki opravlja dejavnost, oziroma plačniku davka, potem izračun in plačilo dohodnine opravi plačnik davka (izplačevalec dohodka), vam pa kot najemodajalcu ni treba oddajati napovedi.

Davčni organ na podlagi vložene napovedi do 30. aprila tekočega leta za preteklo leto izda odmerno odločbo o dohodnini iz oddajanja premoženja v najem.

Odmera davka

Dohodnina se izračuna in plača od davčne osnove, ki je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za normirane stroške v višini 10 % od doseženega dohodka, po stopnji 25 % od davčnega leta 2023 dalje. Namesto normiranih stroškov lahko zavezanec uveljavlja tudi dejanske stroške, ki ohranjajo uporabno vrednost premoženja. Dejanske stroške zavezanec dokazuje z ustreznimi računi, ki jih priloži napovedi. Dohodnina od dohodka iz oddajanja premoženja v najem se šteje za dokončen davek in se ne všteva v letno dohodninsko osnovo.

Zavezanec lahko kot dejanske stroške vzdrževanja uveljavlja tudi dejansko porabljena sredstva rezervnega sklada za vzdrževanje večstanovanjske stavbe.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>
- Zakon o dohodnini (ZDoh-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US, 158/22 in 131/23 – ZORZFS. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>

6.7 Davek na dediščine in darila

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, kaj je davek na dediščine in darila.

OPIS:

Davek na dediščine in darila obdavčuje premoženje, ki ga fizična oseba prejme od fizične ali pravne osebe kot dediščino ali darilo. Obdavčitev daril fizičnim osebam po Zakonu o dohodnini – Zdoh-2 je odvisna od razmerja med darovalcem in obdarjencem ter od vrednosti darila.

Za premoženje se štejejo nepremičnine, premičnine (tudi vrednostni papirji in denar), premoženjske in druge stvarne pravice. Kot darilo se šteje tudi volilo.

Pri obdavčitvi daril, ki jih prejmejo fizične osebe, je najpomembnejše, kdo je darovalec in kdo prejemnik darila. Pomembno vlogo ima tudi vrednost darila. Prejemnik darila je lahko zavezanec za dohodnino ali pa za davek na dediščine in darila – odvisno od davčne obravnave daril, ki je posebej predpisana v dokumentu Davčna obravnava daril, dosegljivo na spletni strani FURS.

Če fizična oseba obdaruje drugo fizično osebo in je predmet darila premično premoženje, se takšno darilo obdavči le v višini nad 5000 evrov, razen pri nepremičninah (darila, prejeta od istega darovalca v 12 mesecih, se seštevajo). Prejemniku darila, ki predstavlja denar v višini do

5000 evrov, ni treba vložiti napovedi za odmero davka. V drugih primerih mora prejemnik darila najpozneje v 15 dneh po prejemu darila pri pristojnem finančnem uradu vložiti napoved za odmero davka od prejetega darila. Davčne stopnje so različne glede na dedni red.

Davčnemu zavezancu, ki podeduje premoženje po zapustniku, se odmera davka na dediščine opravi na podlagi podatkov pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki ga davčnemu organu pošlje sodišče.

Oprostitve davka na darila: davka na prejeto darilo ne plača otrok, posvojenec, zakonec ali zunajzakonski partner darovalca, zet, snaha, pastorek in obdarjenec, ki z darovalcem živi v registrirani istospolni partnerski skupnosti. Oprostitev velja tudi za osebo, ki je prejela darilo, ki ima status kulturnega spomenika, ter za kmete, ki dobijo v dar kmetijsko zemljišče ali kmetijo. Zakonodaja pozna še nekatere druge oprostitve. V omenjenih primerih oprostitve je treba napoved vseeno vložiti.

Nastanek davčne obveznosti: darilo velja za sprejeto ob podpisani darilni pogodbi, izročilni pogodbi, pogodbi o preužitku oziroma ob dejanskem sprejemu darila. Pri pogodbah o dosmrtnem preživljanju in pri darilnih pogodbah za primer smrti pa nastane davčna obveznost na dan smrti preživljanca oziroma na dan smrti darovalca.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 36/16 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705>
- Zakon o dohodnini (ZDoh-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US, 158/22 in 131/23 – ZORZFS. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>
- Zakon o finančni upravi (ZFU). (2014). Uradni list RS, št. 25/14, 39/22 in 14/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6792>

6.8 Uveljavljanje odloga ugotavljanja davčne obveznosti pri podaritvi nepremičnine

CILJI TEGA VSEBINSKEGA SKLOPA:

Slušatelj razume, da je v nekaterih primerih mogoče uveljavljati odlog ugotavljanja davčne obveznosti pri podaritvi nepremičnine.

OPIS:

V primeru podaritve kapitala skupaj z neodplačno izročitvijo po izročilni pogodbi zakoncu ali otroku (oziroma dedičem prvega dednega reda) se ugotavljanje davčne obveznosti lahko odloži.

Dobiček se ugotavlja obdarjencu, ko ta odsvoji kapital. Za vrednost in datum pridobitve se v tem primeru štejeta datum in vrednost nepremičnine kapitala v času, ko jo je pridobil darovalec.

Kdo?

Davčni zavezanec, ki podari kapital svojemu zakoncu ali otroku (oziroma dedičem prvega dednega reda), ima možnost, da uveljavlja odlog ugotavljanja davčne obveznosti. Kadar zavezanec uveljavlja odlog, se davčna obveznost ne ugotavlja v času, ko zavezanec odsvoji kapital zakoncu ali otroku, temveč se ugotavljanje davčne obveznosti odloži do naslednje obdavčljive odsvojitve podarjenega kapitala, ki jo opravi zakonec ali otrok.

Kdaj?

Zavezanec, ki podari nepremičnino, mora prigrasiti uveljavljanje odloga ugotavljanja davčne obveznosti pri odsvojitvi kapitala v 15 dneh od podaritve nepremičnine, zavezanec, ki podari vrednostni papir ali delež v gospodarskih družbah, zadrugah in drugih oblikah organiziranja, pa do 28. februarja tekočega leta za podaritev v preteklem letu.

Kje in kako?

Uveljavljanje odloga ugotavljanja davčne obveznosti pri odsvojitvi kapitala mora davčni zavezanec prigrasiti pri pristojnem davčnem organu, pri katerem bi moral vložiti napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala.

VIRI IN LITERATURA:

- Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 36/16 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705>
- Zakon o dedovanju (ZD-NPB6). (b. d.). Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78. <https://zakonodaja.com/zakon/zd>
- Zakon o finančni upravi (ZFU). (2014). Uradni list RS, št. 25/14, 39/22 in 14/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6792>

Viri in literatura

AJPES. (b. d.). <https://www.ajpes.si/>

eUprava. (b. d.). Lokacijska informacija. <https://e-uprava.gov.si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/parcele/lokacijska-informacija-za-namen-gradnje-ali-izvajanja-del.html>

Finančna uprava RS. (b. d.). <https://www.fu.gov.si/>

Gradbeni zakon (GZ-1). (2021). Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8244>

ISKD. (b. d.). Informacijski sistem kulturne dediščine – Javno dostopno mesto. <https://geohub.gov.si/ghapp/iskd/>

Izpisek iz zemljiške knjige. (b. d.). <https://nasodiscu.si/izpisek-iz-zk>

Javni vpogled – aplikacija. (b. d.). <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

Kataster nepremičnin. (b. d.). <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/parcele-in-stavbe/kataster-nepremicnin/?acitem=1714-1722>

Obligacijski zakonik (OZ). (2001). Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>

Portal GOV.SI. (b. d.). Register kulturne dediščine. <https://www.gov.si teme/register-kulturne-dediscine/>

Portal prostor. (b. d.). Storitve. <https://www.e-prostor.gov.si/dostopi/javni-dostop/storitve/?filter=.pf-javni-dostop.pf-vpogled%2A>

Pravilnik o katastrskih občinah. (2021). Uradni list RS, št. 139/21. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV14367>

Pravilnik o elektronski izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo in katastri. (2011). Uradni list RS, št. 30/11. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV10752>

Slonep. (b. d.). Kaj so nepremičnine. <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicnine>

Slonep. (b. d.). Zemljiška knjiga. <https://www.slonep.net/pred-gradnjo/lokacija/zemljiska-knjiga>

Slonep. (b. d.). Zemljiškoknjižni izpisek. <https://www.slonep.net/pred-gradnjo/lokacija/zemljiskoknjizni-izpisek>

Sodne dražbe. (b. d.). <https://sodnedrazbe.si/>

Stanovanjski zakon (SZ-1). (2003). Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008>

Stvarnopravni zakonik (SPZ). (2002). Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3242&d-49682-p=2&d-49682-o=2&d-49682-s=1>

Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4709>

Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22, 109/23 – odl. US in 131/23 – ZORZFS.

<http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4703>

Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). Uradni list RS, št. 117/06 in 36/16 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705>

Zakon o dedovanju (ZD-NPB6). (b. d.). Uradni list SRS, št. 15/76, 23/78. <https://zakonodaja.com/zakon/zd>

Zakon o dohodnini (ZDoh-2). (2006). Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US, 158/22 in 131/23 – ZORZFS. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4697>

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN-B). (2019). Uradni list RS, št. 33/19. <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2019-01-1494/zakon-o-spremembah-zakona-o-spremembah-in-dopolnitvah-zakona-o-evidentiranju-nepremicnin-zen-b>

Zakon o finančni upravi (ZFU). (2014). Uradni list RS, št. 25/14, 39/22 in 14/23. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6792>

Zakon o gozdovih (ZG). (1993). Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 22/14 – odl. US, 24/15, 9/16, 77/16 in 78/23 – ZUNPEOVE. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO270>

Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). (1998). Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO1008>

Zakon o katastru nepremičnin (ZKN). (2021). Uradni list RS, št. 54/21. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7952>

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). (1996). Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO541>

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). (2017). Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7124>

Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr). (2003). Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11, 47/19, 18/23 – ZDU-1O in 116/23 – odl. US. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3437>

Zakon o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno (ZPDZC-1). (2014). Uradni list RS, št. 32/14, 47/15 – ZZSDT, 43/19, 121/21 – ZJN-3B in 78/23 – ZORR. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO6765>

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stvarnopravnega zakonika (SPZ-B). (2020). Uradni list RS, št. 23/2020. <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2020-01-0553?sop=2020-01-0553>

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). (1984). Uradni list SRS, št. 18/84, 33/89, 24/92 – odl. US, Uradni list RS, št. 44/97, 101/13 – ZDavNepr in 22/14 – odl. US. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO130>

Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE). (2020). Uradni list RS, št. 158/20. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8136>

Zakon o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-2). (2016). Uradni list RS, št. 63/16. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7125>

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2). (2017). Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7341>

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1). (2008). Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4144>

Zakon o vodah (ZV-1). (2002). Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US in 78/23 – ZUNPEOVE. <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1244>

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). (2003). Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L, 16/19 – ZNP-1 in 121/21. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3603>

Kazalo slik

Slika 1: Javne storitve GURS	18
Slika 2: Vpogled v opisne in grafične podatke GURS.....	18
Slika 3: Portal informacijskega sistema e-Sodstvo	21
Slika 4: Registracija v portal e-Sodstvo	22
Slika 5: Javni izpisi iz zemljiške knjige in objave	22

O avtorici

Mag. Marjana Šporar ima znanja in izkušnje s področja ekonomije ter večletne izkušnje na področju izobraževanja odraslih kot organizatorica izobraževanja odraslih in predavateljica na višji strokovni šoli. Tri leta je na višji strokovni šoli v programu Računovodja izvajala vaje v sklopu predmeta Osnove poslovnih financ za redne in izredne študente, za kar je pripravila tudi priročnik. Več let je aktivno sodelovala pri finančnem vodenju dveh podjetij. Kot samostojna skrbnica pravnih oseb na banki je več let izvajala finančno svetovanje bančnih in finančnih storitev pravnim osebam. Iz osebnih izkušenj ima neformalna znanja in izkušnje na področju nepremičnin. V zavodu, kjer je zaposlena zadnjih devetnajst let, poleg organizacije izobraževanja odraslih na področju neformalnih programov vsa leta dela tudi na različnih nacionalnih in mednarodnih razvojnih projektih.

