



OBČINA BLED

Proj. št.:	17. 12. 2014	Sig. znak:	74
Številka zadeve:	122-1/2014-17	Priloge:	
Vrednost:		Vred.:	

Vsem občinam

Datum: 17.12.2014
Številka: 35206-54/2014/1

Zadeva: Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča – uporaba katastrskih in registrskih podatkov

Spoštovani!

Po razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine ostaja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) tisti instrument, ki je v sklopu vseh dajatev in davčnih obveznosti, vezanih na nepremičnine, še najbližje davku na nepremičnine v smislu, da obdavčuje njihovo posedovanje. Pri tem izhaja iz fizičnih lastnosti in podatkov o nepremičninah, obenem pa z upoštevanjem dejavnikov kot so njihova lega, namembnost, izkoriščenost in drugih okoliščin deluje kot orodje za usmerjanje prostorskega razvoja in doseganje njegovih ciljev. V ta namen je opredeljen kot izvirni prihodek občin.

Čeprav dajejo predpisi, ki urejajo NUSZ, občinam precejšnjo avtonomijo glede zajema tega dohodka (določanje meril oziroma območij, za katere se NUSZ plačuje, določanje točkovanja), pa je nedvomno, da mora v delu, ki se nanaša na fizične lastnosti nepremičnin, zajem NUSZ temeljiti na podlagah, ki zaradi svoje vsebinske poenotenosti in ažurnosti ter postopkovnih varoval pri njihovem nastajanju in vzdrževanju zagotavljajo enakovredno in pošteno obravnavo zavezancev na eni strani, ter posledično čim bolj optimalen zajem prihodkov na drugi strani. V ta namen je Zakon o graditvi objektov (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1), ki ureja odmero NUSZ v prehodnem obdobju, določil, da mora občina za namen NUSZ za zazidana zemljišča pridobiti podatke o stavbah in delih stavb iz katastra stavb (katastrske in registrske podatke), za namen NUSZ tako za zazidana kot nezazidana stavbna zemljišča pa mora podatke o površini parcel pridobiti iz zemljiškega katastra, pri čemer se zaradi kasnejših sprememb predpisov o evidentiranju nepremičnin v ZGO-1 določeni katastrski podatki štejejo za podatke iz katastra stavb in podatke iz registra nepremičnin. Zakonsko pravilo je torej jasno: za namen odmere NUSZ je treba izhajati iz uradnih evidenc, pri tem pa je treba podatke zajemati ažurno. Predpisi o evidentiranju nepremičnin poleg tega omogočajo, da se v register nepremičnin prevzamejo tudi podatki iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti, kar pomeni, da lahko le-te s svojimi podatki še dodatno prispevajo k obsegu, ažurnosti in kakovosti podatkov v registru.

Analize – zlasti glede NUSZ za zazidana stavbna zemljišča – kažejo, da občine kljub takšni zakonski obveznosti (ta pa je nespremenjena že vrsto let) pogosto ne ravna

tako, temveč pri odmeri NUSZ uporabljajo podatke, ki niso skladni s podatki v katastru stavb oziroma registru nepremičnin. Ocenjujemo, da je zajem NUSZ posledično manjši za cca. 20 do 30 odstotkov. Razlika oziroma potencialni zajem je večja pri stanovanjih, manjša pa pri poslovnih objektih, znatne pa so tudi razlike med posameznimi občinami, saj nekatere dosledno izvajajo zakonodajo in skrbijo za ažurnost in pravilnost podatkov. To ima posledice za zavezance, ki so zaradi neustreznih podatkov obravnavani neenakopravno (tako znotraj posamezne občine, kot med njimi), prav tako pa to pomeni manjši zajem prihodkov iz tega naslova, kot bi lahko bili zajeti na podlagi pravih podatkov. Občinam zato svetujemo, da za namen odmere NUSZ že v letu 2015 le-tega obračunajo na podlagi ažurnih podatkov iz uradnih evidenc zemljiškega katastra, katastra stavb oziroma registra nepremičnin. Pri tem ni pomembna le usklajitev podatkov o tehničnih lastnostih in vrsti dejanske rabe stavb in delov stavb, ampak je bistvenega pomena, da začnejo tudi občine pri odmeri NUSZ tega odmerjati vezano na nepremičnino, opredeljeno z uradnim identifikatorjem, kot je nepremičnini določen v uradni evidenci (za zemljišče je to šifra katastrske občine in parcelna številka, za stavbo šifra katastrske občine in številka stavbe in za del stavbe šifra katastrske občine, številka stavbe in številka dela stavbe).

Obenem svetujemo, da občine v letu 2015 tudi čim celoviteje odmerijo NUSZ na vsem svojem območju. S tem bo doseženih več ciljev. Povečali se bodo prihodki iz tega vira, obenem se bo povečala enakopravnost obdavčitve ter vzpostavil sistem NUSZ, ki bo omogočil bolj pregleden in nadzorovan prehod na nov sistem obdavčitve nepremičnin, ki bo v skladu z načrtovano posodobitvijo sistema v nekaj letih nadomestil NUSZ.

S spoštovanjem,



Irena Majcen
MINISTRICA ZA OKOLJE IN PROSTOR

dr. Dušan Mramor
MINISTER ZA FINANCE



Vročiti (elektronsko):

- naslovom
- Skupnost občin Slovenije
- Združenje občin Slovenije
- Združenje mestnih občin Slovenije
- MF
- MJU
- GSV