



# Davki pri nepremičninah



**N**a katere davke bi morali biti pozorni lastniki nepremičnin in kakšna obdavčitev nepremičnin nas še čaka v letošnjem letu? V tem prispevku bomo na kratko opredelili štiri pomembne sklope davkov v zvezi z nepremičninami:

- Davek pri nakupu/prodaji nepremičnin
- Kapitalski dobiček
- Davek pri oddajanju nepremičnin v najem
- Davek na nepremičnine

## Davek pri prodaji nepremičnin

V kolikor se odločate za nakup oziroma za prodajo lastne nepremičnine, bi naj

bili predvsem prodajalci seznanjeni z obdavčitvijo pri prodaji nepremičnin, katero določa Zakon o davku na promet nepremičnin. Višina davka na promet znaša 2 % davčne osnove (na podlagi prodajne cene). Davek se obračuna pri prodaji nepremičnine. Z davkom na promet nepremičnin je obdavčena tudi zamenjava nepremičnine z drugo nepremičnino, leasing nepremičnine ter v drugih primerih, določenim z zakonom. Zavezanec za plačilo pri prodaji nepremičnine je prodajalec. Davčna obveznost nastane takoj ob sklenitvi kupoprodajne pogodbe. Davčni zavezanec vloži davčno napoved v 15 dneh po podpisu pogodbe, nato davčni organ izda odločbo, zavezanec pa plača davek

v 30 dneh od prejema odločbe. Plačilo davka je tudi osnova za overitev podpisov kupoprodajne pogodbe.

Novogradnje, ki so že obdavčene z DDV-jem, so oproščene obdavčitve z davkom na promet. Pri nakupu novogradenj se plača 8,5 % davek na dodano vrednost. Davek odvede prodajalec in je vračunan v ceno. Davka se ne plača tudi v primeru, ko se premoženje deli ob ločitvi zakoncev oz. zunajzakonskih partnerjev, pri delitvi premoženja med družbenike v postopku likvidacije družbe, pri statusnem preoblikovanju pravne osebe, kot jih ureja zakon o gospodarskih družbah, od prenosa nepremičnin kot stvarnega vložka ob ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe, itd.

### Kapitalski dobiček

Po 1. januarju 2002 se pri prodaji nepremičnine ali pri prenosu nepremičnine z darilno pogodbo ugotavlja kapitalski dobiček, ki ga ureja Zakon o dohodnini. Davčni zavezanec je prodajalec. Davčna osnova kapitalskega dobička je razlika med nakupno in prodajno vrednostjo. Nabavna vrednost se poveča za stroške vzdrževanja in investicij, za davek na dediščine in darila ali davek na promet z nepremičninami, za stroške cenitve nepremičnine in za normirane stroške v višini 1 % nabavne vrednosti. Prodajna vrednost se lahko zniža za davek na promet z nepremičninami, stroške cenitve nepremičnine, normirane stroške v višini 1 % vrednosti nepremičnine.

Davčna stopnja znaša 20 odstotkov in se vsakih 5 let lastništva nepremičnine zmanjša za 5 odstotkov. Po 20 letih lastništva ste oproščeni plačila kapitalskega dobička. Kapitalskega dobička pa ne boste plačali, če ste kot davčni zavezanec v nepremičnini bivali in imeli prijavljeno stalno bivališče najmanj tri leta, pa čeprav je od pridobitve lastništva minilo manj kot 20 let.

### Davek pri oddajanju nepremičnin v najem

V kolikor svojo nepremičnino oddajate v najem, je dohodek iz oddajanja obdavčljiv in ste zavezani najkasneje do 15. januarja naslednje leto vložiti davčno napoved pri pristojnem davčnem uradu.

Davčna osnova je dohodek, ki ga prejmete v obliki najemnine, zmanjšana za normirane stroške

v višini 40 % najemnine. Dejanski stroški vzdrževanja nepremičnine znižujejo osnovo za odmero dohodnine od odhodka iz oddajanja premoženja v najem. Dejanske stroške dokazujete na podlagi računov. Kot dejanske stroške je mogoče uveljavljati tudi zavezančev delež dejansko porabljenih sredstev rezervnega sklada večstanovanjskih stavb. Akontacija dohodnine znaša 25 % davčne osnove.

### Novi davek na nepremičnine

Priljubljen je nova obdavčitev nepremičnin. Kljub številnim ugibanjem pa še nam zmeraj ni znano, kaj nam bo ta novi davek prinesel oziroma odnesel. Nov davek na nepremičnine bi naj združeval davek od premoženja in nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč.

Predlog zakona o davku na nepremičnine naj bi vlada pripravila do maja letošnjega leta, državni zbor pa bi ga naj sprejel najpozneje do septembra letos. Še vedno pa ni znano, koliko bo znašala davčna stopnja, ali bo uvedena progresivna lestvica obdavčenja in če se bo morda z višjo davčno stopnjo obdavčilo prazne nepremičnine.

Vsak lastnik nepremičnine se še spomni, ko je geodetska uprava popisovala nepremičnine in tako uredila register nepremičnin, ki bo vsekakor sedaj nujen pri vrednotenju nepremičnin. Že februarja letos bi naj vsem lastnikom na dom poslali obvestilo o ocenjeni posplošeni tržni vrednosti nepremičnine, ki bi naj predstavljala 80 odstotkov dejanske

vrednosti nepremičnine in poslali bi naj izračunane podatke o nepremičnini. Vsak lastnik bi naj imel možnost pritožbe na GURS-u ali preko interneta, v kolikor se ne bi strinjal z izračunanimi podatki.

Vrednost nepremičnine bo seveda odvisna od lokacije, starosti, velikosti in opremljenosti nepremičnine. Višina davčne stopnje bi naj znašala okrog 1 odstotka posplošene tržne vrednosti nepremičnine.

V tujini se takšen davek giblje od

0,2 do 2,5 odstotka. So pa davčne stopnje različno opredeljene.

Strokovnjaki pa nas že opozarjajo, da nam lahko nova obdavčitev prinese tudi marsikatero nevšečnost, med drugim tudi nepravilno obdavčitev.

Pojavljajo se ugibanja in strahovi, ali bo uvedba novega davka na nepremičnine povzročila masovno prodajo predvsem tistih nepremičnin, ki jih lastniki ne uporabljajo in so prazne. To bi pripeljalo do tega, da bi se ponudba nepremičnin na našem trgu povečala, posledično pa bi to povzročilo dodatno upadanje cen nepremičnin.

**Mag. Karmen Darvaš Šega,**  
**Finančna hiša d.o.o.**



**FINANČNA HIŠA**

Kreditna zavarovanja: zaščitite svoje kredite!  
[www.financnahisa.si](http://www.financnahisa.si)