

**Slovensko nepremičninsko združenje -
FIABCI Slovenija
Franci Gerbec, univ.dipl.pravnik**

**KLJUČNA ODPRTA
PRAVNA VPRAŠANJA
OSNUTKA ZDN**

1. TEMELJNE UGOTOVITVE

- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin:
 - ne omogoča uporabe ustreznih pravnih sredstev lastnikom nepremičnin – davčnim zavezancem
 - ugotovitev posplošene tržne vrednosti nepremičnine GURS je edina osnova za določitev: davčnega zavezanca, vrste in lastnosti nepremičnine (REN), vrednosti nepremičnine

- Register nepremičnin (REN) - (pre)številne napake glede lastništva in lastnosti nepremičnin:
 - nezazidana stavbna zemljišča – ni podatkov pretežne večine občin iz prostorskih aktov in glede komunalne opremljenosti
 - črtanje 218.1 in 218.b člena ZGO – nesprejemljivo
 - zemljišča z zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo oz. gradbeno inženirskimi objekti (“javna dobra“ po dejanskem ali pravnem stanju)
 - zemljišča ali deli zemljišč z omejitvami lastninske pravice (ZV, ZON,... – 23 zakonov)

- Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Ur.l. RS št . 66/2013):
 - razvrstitev parcel po namenski rabi prostora (občine po OPPN in OPN)
 - neizvedeno, ni roka za „prvo sporočilo“ občin GURS-u
 - ni predvideno javno obveščanje lastnikov nepremičnin o „razvrstitvi parcel“ s strani občin – zelo pomembne finančne posledice za davčne zavezance
 - sedanja (zadnja) rešitev – 19.člen osnutka – ponovno obveščanje lastnikov nepremičnin o podatkih za vrednotenje in PTV + informativni podatek o davčnih stopnjah in izračunanem davku (do 01.02.2014)

- lastniki – 45-dnevni rok, v katerem dostavijo „predloge“ ta spremembo podatkov (obrazložitev, morebitna dokazila)
- ali „ZDRŽI“ načelo samoprijave zavezancev oz „predlog za spremembo“ ob številnih neurejenih pravnih stanjih
- REN vzpostavlja posebno novo evidenco lastništva nepremičnin glede na kataster in zemljiško knjigo – odgovornost za pravilnost podatkov?!

2. PRAVNA SREDSTVA po osnutku ZDN

- Pritožba zoper odmero davka
 - „prekvalifikacija“ pritožbe v predlog za spremembo podatkov v REN (pripomba za naslednje „generalno“ vrednotenje nepremičnin), tudi za napačne podatke o lastnostnih nepremičnin (2.odst. 13.člena)
- Novi rešitvi (4. in 5.odst. 13.člena)
 - 4.odstavek: na podlagi pritožbe in spremembe podatkov GURS – nova davčna odločba že za tekoče leto
 - 5.odstavek: zavrnitev pritožbe, če GURS spremeni v REN; zoper zavrnilno odločbo I.stopnje potem pritožba na MF

- Ni predvidena možnost dokazovanja z individualnimi cenitvami in drugimi dokazili – po splošnih načelih upravnega in davčnega postopka