

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale



LOCUS

# DAVEK NA NEPREMIČNINE KOT UKREP PROSTORSKE POLITIKE

Leon Kobetič univ. dipl. inž. grad.

Domžale, september 2013



LOCUS

Z uvedbo Zakona o davku na nepremičnine  
**se občine poslavljajo od** zadnjega  
prihodkovnega **fiskalnega ukrepa**,  
ki je omogočal ukrepe **občinske prostorske politike** za  
**lokalno konkurenčnost prostora.**



## OBLJUBE – Davek kot ukrep prostorske (zemljiške) politike

- davek bo **zmanjšal zemljiške špekulacije** (sprememba namenske rabe)
- davek bo **vplival na racionalno rabo zemljišč** (nezazidana stavbna zemljišča, prenova pred novogradnjo, učinkovito opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo, ...)
- davek bo **zagotovil usmerjanje poselitve** v območja naselij
- ...

## DEJSTVA – Obrazložitev predloga ZDN (september 2013)

- zaradi **pomanjkljivih evidenc in še ne celovito oblikovanih politik** (stanovanjska, zemljiška itd.) **umik predloga** trikratnega povišanja davka za nerezidenčna (prazna) stanovanja in za neizkoriščena zemljišča za gradnjo stavb.
- V celoti **umaknjen predlog** možnosti povečanja obdavčitve (do 3x) za: **nevarne gradnje, obnovo starejših zgradb, neskladno rabo, neuporabljene stavbe za poslovni ali industrijski namen.**
- uveden predlog **povečane davčne stopnje za nelegalne gradnje** (stopnje?)



LOCUS

## CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA

**Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:**

- trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
- kakovostne bivalne razmere,
- prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
- prenovo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
- ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
- sanacijo degradiranega prostora,
- varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
- celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
- zagotavljanje zdravja prebivalstva,
- funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihova uporaba skladno z zakonom ter
- obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Politika



urejanja  
prostora  
Republike  
Slovenije

REPUBLIKA SLOVENIJA  
PROSTORSKI INŠTITUT  
LEAD IN ARCHITECTURAL PLANNING



LOCUS

## NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

### Kriteriji za določitev višine nadomestila

- **opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami** (na objekt natančno) – **v konceptu ZDN vključen v posplošeno tržno vrednost nepremičnine?**
- **lega stavbnega zemljišča** (različna območja in davčne stopnje znotraj občine) – **v konceptu ZDN vključen v posplošeno tržno vrednost nepremičnine?**
- **namembnost stavbnega zemljišča** (zelo raznolike davčne stopnje) – **v konceptu ZDN posplošen za celotno območje RS (možnost vpliva občine do  $\pm 50\%$ )**
- **smotrna izkoriščenost stavbnega zemljišča** (trajnostni kriterij) – **v ZDN ni vključen!**
- **izjemne ugodnosti lokacije** v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih – **v ZDN ni vključen!**
- **oprostitve** – **v ZDN zelo omejene!**



LOCUS

## POOBLASTILO ZA UKREPE PROSTORSKE POLITIKE

predlog ZDN - september 2013

Z zakonom, ki ureja **izvrševanje državnega proračuna**, se lahko v skladu s **prostorsko, zemljiško in stanovanjsko politiko države** določi **povišanje davčnih stopenj** iz tretjega odstavka 6. člena tega zakona za največ trikrat za nepremičnine, ki so:

- kmetijska zemljišča v zaraščanju,
- prazne stanovanjske nepremičnine,
- nevzdrževane stavbe,
- neskladne gradnje,
- del degradiranega območja
- itd.

**Podrobnejšo opredelitev** značilnosti posameznih vrst nepremičnin iz prejšnjega odstavka in njihovo evidentiranje **se uredi z zakonom**.

**Predlog zakona davek kot ukrep prostorske, zemljiške in stanovanjske politike prestavlja v nedoločno prihodnost.**

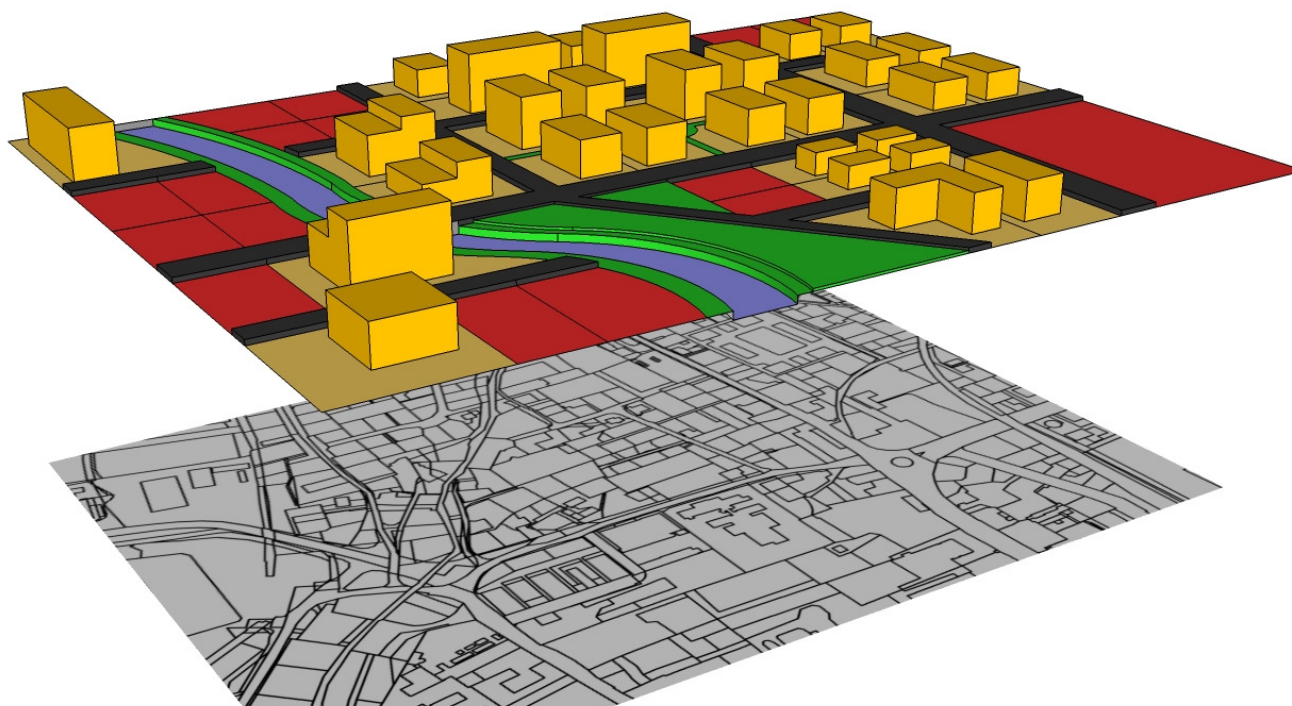


LOCUS

## ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STAVB – ZEMLJIŠKI DAVEK

### Samo tri skupine:

- zazidana stavbna zemljišča
- javna infrastruktura
- nezazidana stavbna zemljišča



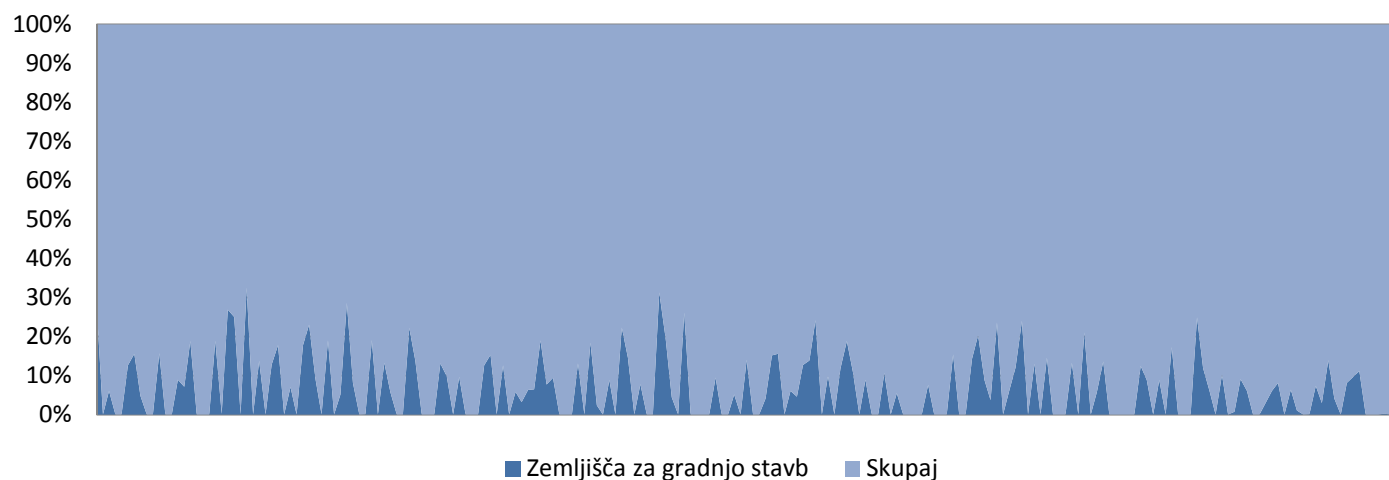


LOCUS

## ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB – ZEMLJIŠKI DAVEK

- *Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (UL RS 66/2013)*
- stavbna zemljišča, določena v OPN, na katerih je **gradnja stavb dejansko možna** oziroma dopustna in **jih določi občina**
- **Zbirka podatkov zemljišč za gradnjo stavb še ni vzpostavljena!**

### Delež zemljišč za gradnjo stavb v celotnem davku (podatki maj 2013)







## ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB – ZEMLJIŠKI DAVEK

Zemljišča za gradnjo stavb so parcele ali deli parcel, če:

1. so zemljišča na območju stavbnih zemljišč,
2. niso izločena kot zemljišča, ki niso primerna za gradnjo stavb in
3. so zemljišča, ki izpolnjujejo enega od naslednjih pogojev:

zemljišča, za katera je **sprejet OPPN** (OLN, UN, ZN) in je v skladu z njihovo vsebino na njih **možna gradnja stavb – nikjer ni omenjen DPN?**

zemljišča, ki so **komunalno opremljena** po ZPNačrt, na katerih je v skladu s PIP iz OPN oziroma v skladu z merili in pogoji iz PUP **dopustna gradnja stavb** ter na njih **niso uveljavljeni pravni režimi**, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, **tako da gradnja stavb na njih ni možna – prostorski akti glede obojega (komunalno opremljanje, pravni režimi) niso nedvoumni, mnogokrat prenašajo končno odločitev na soglasje k PGD!**

zemljišča, za katera je pridobljeno **dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo stavb – občinske evidence niso vzpostavljene!**



## ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STAVB – ZEMLIŠKI DAVEK

### Zemljišča ki niso primerna za gradnjo stavb:

- so pozidana s stavbami, ki imajo že določena zemljišča po Uredbi o MVN ali z objekti gospodarske javne infrastrukture,
- na katerih **zaradi naravnih ali zaradi drugih omejitev** v prostoru **gradnja stavb ni možna – nedvoumna merila (?), ki jih v OPN ni!**
- na katerih v skladu s PIP iz OPN (PUP, OPPN, UN, ZN) **gradnja stavb ni dopustna – kaj pa DPN?**
- se urejajo z OPN (PUP) in so **na njih uveljavljeni pravni režimi** (varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja), na katerih je na podlagi predpisa vzpostavljen poseben pravni režim, tako **da gradnja stavb na njih trajno ali začasno ni možna – nedvoumna merila (?), ki jih v OPN ni!**
- na katerih je v skladu z OPN (PUP) predvidena **gradnja gospodarske javne infrastrukture oziroma gradnja gradbeno inženirskih objektov – nedvoumna merila (?), ki jih v OPN ni!**
- za katera je predvidena **izdelava podrobnega prostorskega akta**, pa ta še ni sprejet – **poseben model vrednotenja ali davčna stopnja za območja OPPN?**
- na katerih veljajo **začasni ukrepi** za zavarovanje urejanja prostora.



## NEPREMIČNINSKI DAVEK KOT UKREP PROSTORSKE POLITIKE

1. Davek na nepremičnine je nujen ukrep prostorske (zemljiške) politike.  
**Predlagani ZDN to ni!**
2. **Davek naj bo v celoti v pristojnosti občin.** Prihodki iz davka naj bodo občinski, kot so v večini evropskih držav. V pristojnosti občin je tudi prostorsko načrtovanje, ki mora biti z davkom neposredno povezano.
3. Država naj predvsem in zgolj določi skupna pravila, merila in stopnje pa naj prepusti občinam, ki naj preko davka vzpostavijo tudi mehanizem **lokalne konkurenčnosti prostora.**
4. Predlagan sistem je preveč tog! **Prostorski ukrepi morajo biti prilagodljivi:** po lokacijah oz. območjih, po vrstah stavb, po skupinah zavezancev, po dejavnosti, ipd.
5. Posebej pomemben je sistem odmere davka na nezazidana stavbna zemljišča (**zemljiški davek**). Predlagani sistem je enoličen (DA/NE), kar je bistveno premalo.
6. Ukrepi prostorske politike (tudi davek) **ne smejo imeti samo kaznovalnega značaja** (zvišanja davčne stopnje) ampak morajo biti uravnani. Sredstva pridobljena iz ukrepov **morajo biti namensko uporabljena.**



LOCUS

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale