

Kakšne obveznosti ima lastnik nepremičnine?

V vsakem primeru mora lastnik **občino seznaniti o spremembi lastništva** nepremičnine in v primeru, če kot dedič, obdarjenec ali kupec ne bo hkrati tudi uporabnik nepremičnine, sporočiti občini podatke o neposrednem uporabniku nepremičnine. Na tej podlagi bo občina lahko davčnemu organu posredovala prave podatke za odmero NUSZ.

Kdo je oproščen NUSZ?

Plačilo NUSZ se na lastno zahtevo **za dobo 5 let oprosti** občanu, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal oziroma nadzidal družinsko stanovanjsko hišo. Občina lahko predpiše oprostitev oziroma delno oprostitev plačila NUSZ tudi za **občane z nižjimi dohodki**. V obeh primerih je treba na občino poslati dopis, ki ga zavezanec običajno sestavi sam. Določene občine pa imajo na svojih spletnih straneh za ta namen objavljene svoje obrazce.

KAKŠNA JE RAZLIKA MED NUSZ IN DAVKOM OD PREMOŽENJA?

Medtem ko **NUSZ** obdavčuje uporabo nepremičnin (stavbna zemljišča in stavbe) in ga plača neposredni uporabnik, pa se z **davkom od premoženja** obdavčuje premoženje (stavbe oziroma deli stavb), ki presega določen standard, s katerim lastnik rešuje svoj osnovni stanovanjski problem, zato ga plača lastnik nepremičnine.



Finančna uprava Republike Slovenije
Šmartinska c. 55, 1000 Ljubljana

T: (01) 478 3800

F: (01) 478 3900

gfu.fu@gov.si

www.fu.gov.si

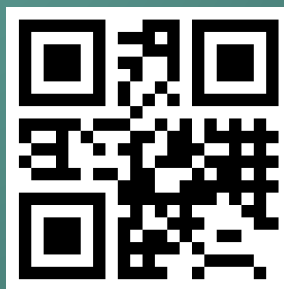


Foto: BIGSTOCK



Ste lastnik nepremičnine?

Preverite, kakšne so vaše letne davčne obveznosti.



DAVEK OD PREMOŽENJA

Kdo ga mora plačati?

Davek od premoženja **plačujejo fizične osebe**, ki posedujejo: 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.

Koliko znaša davek od premoženja?

Osnova za davek od premoženja je vrednost stavbe ali prostora za počitek oziroma rekreacijo, ki je odvisna od števila točk, na katero vplivajo koristna površina, kakovost gradnje, starost in drugi elementi ter od vrednosti točke.

Osnova za davek od premoženja za stavbe se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine pod pogojem, da je lastnik ali njegovi ožji družinski člani oziroma uživalec v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno bival v stanovanjskih prostorih. Za ožje družinske člane se štejejo zakonec, otroci in posvojenci lastnika.

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

Kakšne obveznosti ima lastnik nepremičnine?

Davčni zavezanec mora **vložiti napoved** za odmero davka od premoženja **v 15 dneh** od pridobitve nepremičnine oziroma od spremembe, ki vpliva na višino davčne obveznosti pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži. Napoved si lahko natisnete s spletne strani Finančne uprave RS.

Kdo je oproščen davka?

Plačila davka so **začasno, za dobo deset let, oproščeni prvi lastniki novih stavb**. 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 %.

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.

Oprostitev in olajšavo v obliki znižanja davka lahko **uveljavljate z vlogo**, ki jo vložite pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži, do **31. januarja** v letu, za katero se davek odmerja (obrazca nista predpisana).

NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)

Kdo ga mora plačati?

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo. 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. **Zavezanec za NUSZ ne vlaga napovedi.**

Koliko znaša NUSZ?

Nadomestilo za uporabo **nezazidanega** stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje.

Nadomestilo za uporabo **zazidanega** stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe.

Višina NUSZ je odvisna tudi od opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti, lego in namembnostjo zemljišča.

V zvezi z NUSZ davčni organ le izvaja odmero in pobiranje te dajatve za občino. Davčni organ izdaja odločbe o NUSZ po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, ki veljata na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. **NUSZ določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov občine** do 31. marca za tekoče leto oziroma v roku treh mesecev po prejemu podatkov, ki mu jih posreduje občina.