



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA FINANCE**

FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Šmartinska cesta 55, p.p. 631, 1001 Ljubljana

T: 01 478 38 00  
F: 01 478 39 00  
E: [gfu.fu@gov.si](mailto:gfu.fu@gov.si)  
[www.fu.gov.si](http://www.fu.gov.si)

---

# OBDAVČITEV Z DAVKOM OD PREMOŽENJA

**Podrobnejši opis**

**3. izdaja, DECEMBER 2016**

## Kazalo

1.0 UPORABA PREDPISOV .....	3
2.0 ZAVEZANEC .....	3
3.0 DAVČNA OSNOVA .....	3
3.1 Znižanje davčne osnove .....	3
3.2 Solastnina .....	3
4.0 DAVČNA STOPNJA, OPROSTITVE .....	3
4.1 Oprostitve plačila davka od premoženja .....	4
4.2 Začasna oprostitev davka od premoženja .....	5
4.3 Olajšave pri plačevanju davka na posest stavb .....	5
5.0 ROKI .....	6
5.1 Nastanek davčne obveznosti .....	6
5.2 Sprememba davčne obveznosti .....	6

## 1.0 UPORABA PREDPISOV

Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine – ZDavNepr objavljenega v Uradnem listu RS št. 101/13 dne 9. 12. 2013 z veljavnostjo 1. 1. 2014, so prenehale veljati pravne podlage, objavljene v 33. členu prehodnih določb, kar je posledično pomenilo, da se v letu 2014 ne izvaja odmera nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), davek od premoženja, pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest ter davka na nepremično premoženje večje vrednosti.

Z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 je Ustavno sodišče RS razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine, pri čemer se je ponovno vzpostavilo prejšnje stanje obdavčitve nepremičnin, z izjemo davka na nepremično premoženje večje vrednosti.

## 2.0 ZAVEZANEC

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže, prostore za počitek oziroma rekreacijo.

Zavezanec za davek od premoženja je lastnik oziroma uživalec.

Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

## 3.0 DAVČNA OSNOVA

Osnova za davek od premoženja je vrednost stavbe oziroma prostora za počitek oziroma rekreacijo, ugotovljena po merilih republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, in na način, ki ga določi občinska skupščina.

### 3.1 Znižanje davčne osnove

Osnova za davek od premoženja na posest stavb se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, ugotovljene na način iz točke 3.0 Davčna osnova.

Davčna osnova se zniža 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. Enako se zniža davčna osnova tudi lastniku stavbe, dela stavbe oziroma stanovanja, v katerem biva imetnik stanovanjske pravice, kateremu je bilo stanovanje dodeljeno z odločbo.

Za ožje družinske člane se štejejo zakonec, otroci in posvojenci lastnika.

### 3.2 Solastnina

Če gre za solastništvo stavbe, se vrednost stanovanjske površine deli v razmerju s solastniškimi deleži.

## 4.0 DAVČNA STOPNJA, OPROSTITVE

Na podlagi ~~Pravilnika o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov za leto 2016~~ [Pravilnika o valorizaciji zneskov za odmero davkov po zakonu o davkih občanov za leto 2017](#) se valorizirajo zneski za odmero davka od premoženja; za leto ~~2016~~ 2017 znašajo:

Stopnja davka od premoženja:

a) stavbe

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	8.334,07		0,10	
8.334,07	46.300,36	8,34	+ 0,20 nad	8.334,07
46.300,36	92.600,69	84,26	+ 0,30 nad	46.300,36
92.600,69	138.901,06	223,15	+ 0,45 nad	92.600,69
138.901,06	185.201,41	431,53	+ 0,65 nad	138.901,06
185.201,41	238.777,51	732,47	+ 0,85 nad	185.201,41
238.777,51		1.187,88	+ 1,00 nad	238.777,51

b) prostore za počitek in rekreacijo

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	8.334,07		0,20	
8.334,07	46.300,36	16,67	+ 0,40 nad	8.334,07
46.300,36	92.600,69	168,54	+ 0,60 nad	46.300,36
92.600,69	138.901,06	446,35	+ 0,80 nad	92.600,69
138.901,06	185.201,41	816,71	+ 1,00 nad	138.901,06
185.201,41	238.777,51	1.279,73	+ 1,25 nad	185.201,41
238.777,51		1.949,44	+ 1,50 nad	238.777,51

c) poslovne prostore

Od vrednosti EUR		Znaša davek		
Nad	Do	EUR	%	EUR
	8.334,07		0,15	
8.334,07	46.300,36	12,49	+ 0,35 nad	8.334,07
46.300,36	92.600,69	145,39	+ 0,55 nad	46.300,36
92.600,69	138.901,06	400,04	+ 0,75 nad	92.600,69
138.901,06	185.201,41	747,29	+ 1,00 nad	138.901,06
185.201,41		1.148,77	+ 1,25 nad	185.201,41

#### 4.1 Oprostitve plačila davka od premoženja

Davek od premoženja na posest stavb se ne plačuje:

- od kmetijskih gospodarskih poslopij;
- od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti;

- od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva, ki so sami ali njihovi družinski člani pokojninsko in invalidsko zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva;
- od stavb, ki so razglašene za kulturni ali zgodovinski spomenik;
- od stavba, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

## 4.2 Začasna oprostitev davka od premoženja

Davka od premoženja na posest stavb so začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in to za dobo 10 let.

Za prvega lastnika se šteje tudi tisti, ki je takšno stavbo podedoval, vendar le v obsegu pravic, ki jih je imel prvi lastnik.

Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše oziroma stanovanja ali garaže povečala za več kot 50 %.

### Računanje dobe začasne oprostitve plačila davka od premoženja

Začasna oprostitev davka od premoženja se računa od prvega dne naslednjega meseca po izdaji dovoljenja za uporabo stavbe oziroma od začetka uporabe stavbe, če se stavba začne uporabljati pred izdajo dovoljenja. Če ob začetku uporabe stavba še ne ustreza osnovnim pogojem za bivanje, se doba do izpolnitve teh pogojev ne všteva v dobo oprostitve, kljub temu pa se davek za ta čas ne odmerja. Če obstaja dvom, ali so izpolnjeni osnovni pogoji za bivanje, o tem odloči davčni organ na podlagi podatkov za stanovanjske zadeve pristojnega občinskega upravnega organa in krajevne skupnosti.

### Vloga za začasno oprostitev

Začasno oprostitev uveljavlja zavezanec z vlogo (posebnega predpisanega obrazca ni), ki jo vloži pri davčnem organu.

Začasno oprostitev davka na posest stavb zavezanec uveljavlja z vlogo, ki jo vloži pri davčnem organu, na območju katerega je stavba. Olajšavo, ki se prizna za družinskega člana, zavezanec uveljavlja s posebno vlogo, ki jo vloži pri finančnem uradu, na območju katerega je stavba, do 31. januarja v letu, za katero se davek odmerja. V primeru, da vloga ni bila vložena v predpisanem roku, se zavezancu olajšava za tisto leto ne prizna.

### Kdaj se začasna oprostitev ne prizna

Začasna oprostitev davka se ne more priznati za prostore za počitek oziroma rekreacijo, pa tudi ne za poslovne prostore, čeprav so sestavni del stanovanjske stavbe.

## 4.3 Olajšave pri plačevanju davka na posest stavb

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.

Zavezanec uveljavlja olajšavo s posebno vlogo (posebnega predpisanega obrazca ni), ki jo mora predložiti davčnemu organu do 31. januarja v letu, za katero se davek odmerja. Če vloga ni bila vložena v predpisanem roku, se zavezancu olajšava ne prizna.

## **5.0 ROKI**

Davek se plačuje po odmerni odločbi. Zavezanec vloži [napoved](#) v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži.

Prav tako je zavezanec dolžan v roku 15 dni od dneva spremembe napovedati vse spremembe, ki vplivajo na višino davčne obveznosti.

Davek se odmerja letno vnaprej in se plačuje v trimesečnih obrokih, razen kadar davčna obveznost zneso manj kot 200 evrov. V tem primeru je davek plačljiv polletno.

Zavezanci, katerim davek za tekoče leto še ni bil odmerjen, plačujejo akontacije davka za tekoče leto na podlagi odločbe iz preteklega leta.

### **5.1 Nastanek davčne obveznosti**

Davčna obveznost za davek od premoženja na posest stavb nastane takrat, ko je sklenjena pogodba o prodaji.

Če je zavezanec stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo pridobil z gradnjo, nastane davčna obveznost z izdajo dovoljenja za uporabo. Če zavezanec začne stavbo ali prostor za počitek oziroma rekreacijo uporabljati pred izdajo dovoljenja, nastane davčna obveznost z začetkom uporabe teh prostorov.

### **5.2 Sprememba davčne obveznosti**

Nastanek, sprememba ali prenehanje davčne obveznosti se pri odmeri davka upošteva od prvega dne naslednjega meseca po preteku meseca, v katerem je obveznost nastala oziroma prenehala ali je prišlo do spremembe.