



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
www.fu.gov.si

OBDAVČITEV Z NADOMESTILOM ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Podrobnejši opis

2. izdaja, DECEMBER 2020

Kazalo

1.0 SPLOŠNO.....	3
1.1 Uporaba predpisov.....	3
1.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.....	3
2.0 OPROSTITVE.....	3
3.0 POVRŠINE, OD KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO.....	3
4.0 MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA.....	4
5.0 ZAVEZANEC.....	4
6.0 POSTOPEK ODMERE.....	4
6.1 Sprememba zavezanca.....	5

1.0 SPLOŠNO

1.1 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.

1.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje nadomestilo.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno gradnjo; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občinska skupščina.

2.0 OPROSTITVE

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča se na lastno zahtevo za dobo 5 let oprosti občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezen del stavbe ali zgradil, dozidal oziroma nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali če je neposredno plačal stroške za urejanje stavbnega zemljišča po določbah tega zakona.

Petletna doba oprostitve plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali v stanovanjsko hišo.

Občinska skupščina lahko predpiše oprostitev oziroma delno oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča tudi za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav, v skladu z merili po dogovoru, kot določeno v zakonu o stavbnih zemljiščih.

3.0 POVRŠINE, OD KATERIH SE PLAČUJE NADOMESTILO

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.

Stanovanjska površina je čista tlorisna površina sob, predsobe, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja in čista tlorisna površina garaže za osebne avtomobile.

Poslovna površina je čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom.

Občinska skupščina lahko določi, da so poslovne površine tudi površine zemljišč, ki so namenjene poslovni dejavnosti, kot so nepokrita skladišča, parkirišča, delavnice na prostem in podobno.

4.0 MERILA ZA DOLOČANJE NADOMESTILA ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi občina v skladu z dogovorom o usklajevanju meril in območij, na katerih se plačuje nadomestilo, in v skladu z dogovorom za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga sklenejo občine, pri čemer upoštevajo zlasti:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve za te objekte in naprave;
- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča;
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih;
- merila;
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

5.0 ZAVEZANEC

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice).

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancu iz prvega odstavka občinski upravni organ, pristojen za družbene prihodke, odločbo pa mu izda davčni organ, kjer nepremičnina leži.

6.0 POSTOPEK ODMERE

Obveznost plačevanja NUSZ je opredeljena v [Zakonu o stavbnih zemljiščih – ZSZ 84](#), ki se še vedno uporablja glede na določbe 5. točke prvega odstavka 179. člena [Zakona o urejanju prostora - ZUreP-1](#) oziroma glede na določbe prve alineje 56. člena [Zakona o stavbnih zemljiščih – ZSZ 97](#), s katero je bilo ohranjeno v veljavi VI. Poglavje o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča.

Na podlagi zakona o stavbnih zemljiščih občine z odloki določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, in merila za določitev višine tega nadomestila, ki so ga dolžni plačevati zavezanci, kot tudi merila za popolno in delno oprostitev plačila nadomestila.

Po določbi 218. člena [Zakona o graditvi objektov – ZGO-1](#) se za *zazidana* stavbna zemljišča štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče.

Za *nezazidana* stavbna zemljišča se štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture,

znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje zavezanec na podlagi odločbe, ki mu jo izda davčni organ, kjer leži nepremičnina.

Davčni organ izda odločbe po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov, ki mu jih posredujejo občine do 31. marca za tekoče leto oziroma v roku treh mesecev po prejemu podatkov.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje za leto vnaprej. Zavezanec plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v trimesečnih obrokih, v kolikor le to presega 200 evrov pa v dveh polletnih obrokih, razen če občinski odlok ne določa drugače.

6.1 Sprememba zavezanca

Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v roku 15 dni po spremembi, pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezní znesek nadomestila.