



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE
FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

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

T: 01 478 38 00
E: gfu.fu@gov.si
www.fu.gov.si

OBVESTILO ZAVEZANECM OB ODSVOJITVI OZIROMA PRIDOBITVI NEPREMIČNINE

2. izdaja, JANUAR 2022

DAVEK OD PREMOŽENJA

Zakon o davkih občanov določa, da davek na premoženje 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.

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.

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 FURS.](#)

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

NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA - NUSZ

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.**

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.

Davčni organ sicer občini na podlagi Zakona o davčnem postopku, ki določa, da sme davčni organ organom samoupravne lokalne skupnosti za izvajanje njihovih z zakonom predpisanih pristojnosti razkriti podatke o posameznem davčnem zavezancu, posreduje podatke iz odmere davka na promet nepremičnin in davka na dediščine in darila, vendar Zakon o stavbnih zemljiščih določa, da je zavezanec za plačilo NUSZ neposredni uporabnik, torej ne nujno kupec oziroma

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).

Več o davku od premoženja najdete na [spletni strani FURS](#).

obdarjenec, ki pridobi nepremičnino.

Zato v vsakem primeru **občino seznanite o spremembi lastništva nepremičnine**. V primeru, če kot dedič, obdarjenec ali kupec ne boste hkrati tudi uporabnik nepremičnine, sporočite občini podatke o neposrednem uporabniku nepremičnine. Na tej podlagi bo občina lahko davčnemu organu posredovala prave podatke za odmero 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.

Več o NUSZ najdete na [spletni strani FURS](#).

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.