



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

DIREKTORAT ZA SISTEM DAVČNIH,
CARINSKIH IN DRUGIH JAVNIH PRIHODKOV

Župančičeva 3, p.p.644a, 1001 Ljubljana

T: 01 369 66 10

F: 01 369 66 19

E: gp.mf@gov.si

www.mf.gov.si

Skupost občin Slovenije

info@skupnostobcin.si

*Prosimo, da se pri odgovoru
sklicujete na našo številko.*

Številka: 422-33/2025-1611-2

Datum: 10. 6. 2025

Zadeva: Prošnja za pojasnilo glede pristojnosti občin pri določanju osnov za odmero davka od premoženja

Spoštovani,

Prejeli smo vaša vprašanja v zvezi s pristojnostmi občin pri določanju osnov za odmero davka od premoženja.

Davek od premoženja temelji na Zakonu o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88, 8/89, Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 14/92 – ZOMZO, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 1/99 – ZNIDC, 117/06 – ZDVP, 117/06 – ZDDD, 24/08 – ZDDKIS in 101/13 – ZDavNepr; v nadaljevanju ZDO). Pravna ureditev, o kateri sprašujete, je v bistvenem nespremenjena od leta 1988.

Bistvena je določba 158. člena ZDO, ki določa, da je **osnova za davek** od premoženja **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**.

Pravna podlaga za davek od premoženja je torej ZDO, pravna podlaga za način določanja vrednosti pa predpisi po stari stanovanjski zakonodaji. Gre torej za dve ločeni podlagi, ki sta tudi obe že v celoti razveljavljeni vendar se še vedno uporabljata. Določbe, ki urejajo davek od premoženja, je namreč razveljavil Zakon o davku na nepremičnine (ZDavNepr), vendar so na podlagi odločitve ustavnega sodišča (št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014) **ostale v uporabi**, kot izhaja iz odločbe ustavnega sodišča, do drugačne zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin. V občinske podzakonske akte, ki se nanašajo na davek od premoženja, pa ZDavNepr ni posegel, kar pomeni, da so tudi po sprejemu zakona ostali v veljavi.

Določba 158. člen ZDO napotuje na uporabo stanovanjskih predpisov o določanju vrednosti stavb (tako državnih kot občinskih).

Na podlagi 94. člena Zakona o stanovanjskem gospodarstvu – ZSG (Uradni list RS, št. 3/81) je bil sprejet Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81, Uradni list RS/I, št. 18/91 - SZ, Uradni list RS, št. 65/99, 69/03 - SZ-1, 127/04 in 69/05; v nadaljenju: Pravilnik/81), ki je še vedno veljaven.

Pravilnik/81 določa merila in način za ugotavljanje vrednosti stanovanj, poslovnih prostorov v stanovanjski hiši ter stanovanjskih hiš in sistem točkovanja.

Davek skladno z določbami ZDavP-2 odmerja davčni organ z odločbo na podlagi napovedi zavezanca. Del napovedi je vprašalnik, ki je povzet po Pravilniku/81. Ta od zavezanca zahteva, da označi vrste in površino prostorov ter podatke o vrsti in kakovosti gradnje. Na podlagi napovedi ob uporabi točkovnika iz Pravilnika/81 in ob upoštevanju morebitnih posebnosti, vezanih na točkovanje, če jih občina posebej določa z odlokom, ki ureja davek od premoženja, davčni organ opravi točkovanje in ugotovi površino nepremičnine. Na podlagi teh dveh podatkov in ob upoštevanju podatkov občin o vrednosti točke, ki jo občine določijo skladno s Pravilnikom/81, davčni organ izvede vrednotenje.

Občine sicer kot pravno podlago za določitev načina ugotavljanja vrednosti stavb in prostorov za počitek in rekreacijo uporabljajo zelo različne predpise: na primer občinske odloke o davkih občanov, odloke, ki urejajo povprečno gradbeno ceno ali vrednost točke na podlagi Pravilnika/81 ali druge pravne podlage, ki ureja to vsebino, odlokov ali kar sklepov, ki se naslanjajo na predpise o lokalni samoupravi, neposredno na statute občin itd. Nekaj se jih neposredno sklicuje tudi na ZDO. Nekatere občine s svojimi akti določajo neposredno vrednosti m² stanovanjske površine, za kar pa sodišča v zadnjem času nakazujejo, da naj ne bi bilo skladno z določbo 158. člena ZDO.

Navajate, da je bilo predvideno, da se vrednost nepremičninam začne ugotavljati s posplošeno vrednostjo v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin. Pojasnujemo, da čeprav ZDO določa, da je osnova za davek na premoženje vrednost stavbe, to ne pomeni, da se lahko za ta namen za vrednost stavbe uporabi posplošena vrednost v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, saj trenutno za kaj takšnega ni pravne podlage. Določba 158. člena ZDO se namreč še vedno uporablja, in sicer vse do drugačne systemske zakonske ureditve obdavčitve nepremičnin. Ker navedena določba ni več veljavna, pač pa ji je le podaljšana uporaba, je tudi ni mogoče spreminjati ali dopolnjevati.

Občine so torej dolžne imeti v svojih aktih določen način ugotavljanja vrednosti stavb oziroma prostorov za počitek oziroma rekreacijo za namen ugotavljanja osnove za davek od premoženja v skladu z določbo 158. člena ZDO in Pravilnikom/81.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Tanja Rabič
podsekretarka

mag. Martina Verbančič
vodja sektorja