



**Številka:** U-I-313/13-93

**Datum:** 27. 3. 2014

## **PRITRDILNO LOČENO MNENJE SODNICE DR. ETELKE KORPIČ – HORVAT K ODLOČBI ŠT. U-I-313/13**

1. Uvedba davka na nepremičnine je praviloma nesporna v teoriji<sup>1</sup> in potrjena s primerjalnopravno ureditvijo v drugih razvitih demokratičnih državah, v katerih je ta davek nekaj običajnega.<sup>2</sup> Z uveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13 – v nadaljevanju ZDavNepr) bi bil končno tudi v Republiki Sloveniji pri obdavčenju nepremičnin narejen pomemben razvojni premik, saj bi država oziroma občine pridobile, poleg davka na dohodke fizičnih oseb (dohodnina) in potrošnjo (DDV), še en pomemben nov stalni prihodkovni vir proračuna za svoje poslovanje. Prenehali bi se uporabljati tudi zastareli predpisi, navedeni v 33. členu razveljavljenega ZDavNepr, ki sedaj, po odločitvi Ustavnega sodišča, še naprej veljajo za plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest in davek na premoženje.<sup>3</sup> Iz navedenih razlogov in tudi zaradi finančnih posledic,<sup>4</sup> ki bodo nastale s sprejeto odločitvijo Ustavnega sodišča v tej zadevi v času, ko so prihodki države za odpravljanje proračunskega deficita še posebej pomembni, sem želela, da bi se ZDavNepr ohranil v veljavi in bi se razveljavile le njegove posamezne določbe, za katere bi Ustavno sodišče ugotovilo, da so neskladne z Ustavo.

---

<sup>1</sup> Glej na primer K. Tipke in J. Lang, *Steuerrecht*, Verlag Otto Schmidt, Köln 2013, str. 801; T. Banovec, *Nepremičnine, izzivi, sporazumi in nespোরazumi, protislovja in paradoksi, vizija, energija in ekologija, Poslovanje z nepremičninami*, 18. tradicionalni posvet, Portorož 2007, str. 41–554.

<sup>2</sup> Poročevalec DZ z dne 18. 10. 2013, EVA 2013-1611-0071, str. 12–17.

<sup>3</sup> Vse navedene dajatve so (bile) prihodek občin.

<sup>4</sup> Po predlogu izpodbijanega zakona bi se naj v letu 2014 prihodki državnega proračuna povečali za okoli 183 milijonov EUR, v letu 2015 pa za okoli 202 milijonov EUR (Poročevalec DZ z dne 18. 10. 2013).

2. Toda ob preverjanju neskladnosti določb Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06 in 87/11, – v nadaljevanju ZMVN) z Ustavo sem spoznala, da srž in začetek problema nove ureditve davka na nepremičnine ni toliko v urejanju tega davka po ZDavNepr, kot v z njim povezanim ZMVN ter v netočnih evidencah. Nezadovoljstvo lastnikov nepremičnin zaradi netočnih podatkov o njihovih nepremičninah, posplošeni tržni vrednosti, davčnih stopnjah in izračunanem davku v informativnih obvestilih, ki je bilo izraženo z dolgimi vrstami na Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) in v njenih enotah po Republiki Sloveniji, je potrdilo moja predvidevanja. Netočni podatki v informativnih obvestilih, ki so jih prejeli lastniki nepremičnin na podlagi prvega odstavka 27. člena ZDavNepr, so po moji oceni odraz: (1) netočnega, nepopolnega popisa stanovanj, ki je bil izveden leta 2001 in ki sploh ni bil opravljen za davčne namene, ter (2) netočnih evidenc, s katerimi je razpolagal GURS. Netočni, slabi popisi lastnosti nepremičnin niso v škodo le davčnim zavezancem, temveč so v škodo tudi državi v vseh tistih primerih, ko lastniki nepremičnin niso dali točnih podatkov, ko se netočnost o lastnosti nepremičnin ni ugotovila v izvedenih popisih in je zato vrednost nepremičnin nižja, kot bi morala biti po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin. Poleg tega podatki, s katerimi je razpolagal GURS, v številnih primerih niso bili usklajeni s podatki iz zemljiškega katastra in katastra stavb, zemljiške knjige in registra nepremičnin ter drugih javnih evidenc. Država pred izdajo obvestil torej ni poskrbela za usklajene in točne evidence. Menim, da bi lahko predhodno poskrbela vsaj za tiste podatke, za katere bi lahko predvidevala, da se bodo izkazali kot številnejši netočni podatki, in nanje pravočasno opozarjala lastnike nepremičnin. Primer predstavljam v 3. točki tega mnenja. Res je, da bi tudi lastnikom nepremičnin lahko očitali nezadostno skrb pri ureditvi podatkov o njihovih nepremičninah, saj mora vsak poskrbeti za pravno in dejansko urejenost svojega imetja. Šele napovedana uvedba davka na nepremičnine je pri lastnikih nepremičnin sprožila interes, da uredijo podatke o svojih nepremičninah. Ureditev evidenc sicer ni ustavnopravno vprašanje; je pa točnost in popolnost urejenih podatkov osnovni pogoj za izvedbo projekta obdavčitve nepremičnin, sama obdavčitev pa lahko posega v človekove pravice in temeljne svoboščine, predvsem v pravico do enakosti (drugi odstavek 14. člena Ustave) in, ker gre za premoženjski davek od lastništva nepremičnine, tudi v pravico do zasebne lastnine (33. člen Ustave).

3. Kot sem navedla, bi država predvsem tiste netočnosti in neusklajenosti v evidencah, ki prizadevajo večje število zavezancev, lahko odpravila še pred izdajo navedenih obvestil, le z opozorilom lastnikom, da naj si določena stanja ali podatke, ki se nanašajo na njihove nepremičnine, uredijo. Kot primer neurejenosti podatkov, ki je po mojem mnenju po nepotrebnem polnil čakalnice na GURS, navajam prijavo stalnega prebivališča zaradi razvrščanja nepremičnin med rezidenčne in nerezidenčne. Na primer, če podatki v registru niso vsebovali podatkov o številki stanovanja, se je ta nepremičnina štela za nerezidenčno, čeprav je lastnik stanovanja

v večstanovanjski hiši (etažna lastnina) stalno prebival v svoji nepremičnini.<sup>5</sup> Zato je bila taka nepremičnina brez označbe številke stanovanja obdavčena s pomembno višjo davčno stopnjo 0,50 % in ne 0,15 %, kot bi sicer veljala za rezidenčno nepremičnino.

4. Ocenjujem pa, da je pomemben pozitiven učinek uvajanja davka na nepremičnine v ureditvi podatkov o nepremičninah tako fizičnih kot pravnih oseb, predvsem pa tudi občin in države. Toliko bolj, ker ti podatki tudi niso urejeni na ravni države, kar povzroča težave na raznih področjih. Iz revizijskega poročila Računskega sodišča o Predlogu zaključnega računa proračuna Republike Slovenije za leto 2012<sup>6</sup> izhaja, da zbirne bilance stanja državnega proračuna še danes niso popolne. Zato je pomembno, da se ne glede na vsebino odločitve Ustavnega sodišča proces urejanja evidenc in podatkov nadaljuje, saj ima ureditev nepremičnin pa najsi gre za fizične ali pravne osebe pozitivne učinke za učinkovitejše poslovanje države in drugih oseb javnega in zasebnega prava.

5. ZMVN naj bi za davčne namene urejal tako imenovano množično vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji. Določil naj bi torej pravila, na podlagi katerih bi se ugotovila davčna osnova za odmero davka posameznega davčnega zavezanca. Ustavno sodišče je ugotovilo, da so ta pravila nejasna in premalo določna, saj je zakonodajalec prepustil predpisovanje davka na nepremičnine številnim izvršilnim predpisom. Zato soglašam z navedenim v razdelku B. – III. odločbe, kjer je najprej predstavljena zgornja premisa odločanja, to je 147. člen Ustave, ki določa, da država z zakonom predpisuje davke. V skladu z načelom zakonitosti mora biti davčna obveznost jasno razvidna iz zakona, ki davek predpisuje, in ne šele iz podzakonskih predpisov (47. točka obrazložitve odločbe). Želela bi le bolj podrobno pojasniti, katere so po mojem mnenju tiste vsebine, ki so toliko pomembne pri predpisovanju davka na nepremičnine, da prizadevajo pravice in obveznosti davčnih zavezancev pri določitvi njihove davčne obveznosti, in jih mora zato urejati sam ZMVN (oziroma drug zakon, ki bi urejal obdavčenje nepremičnin).<sup>7</sup> Zakonodajalec ne sme niti pooblaščati, še manj pa prepustiti urejanje teh vsebin izvršilni veji oblasti. Za kakšne vsebine ZMVN pravzaprav gre? Gre za določitev tistih vsebin, ki opredeljujejo davčno *osnovo*; to pa je množično vrednotenje nepremičnin, ki se vzpostavlja s pomočjo modelov in metod vrednotenja ter podatkov o lastnosti nepremičnin. Modeli, metode in podatki o nepremičninah so ključni za določitev davčne osnove, ki je po 5. členu ZDavNepr

---

<sup>5</sup> Obveznost oštevilčenja stanovanjskih enot po stanovanjskem zakonu in poslovnih prostorov z zaporedno številko v okviru stavbe je določil 80. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06 – ZEN).

<sup>6</sup> Predlog zaključnega računa Republike Slovenije za leto 2014, Računsko sodišče, Revizijsko poročilo, str. 87.

<sup>7</sup> Jasno je, da bi morale biti zakonske določbe tudi jasne in popolne, kar je eno od temeljnih načel pravne države po 2. členu Ustave, čeprav to ni posebej zapisano v odločbi (glej odločbo št. U-I-155/11 z dne 18. 12. 2013 (Uradni list RS, št. 114/13)).

posplošena tržna vrednost nepremičnine.<sup>8</sup> Te so v ZMVN določene preohlapno, nejasno in nezadostno ter v prevelikem obsegu prepuščene predpisovanju izvršilni veji oblasti. Zato sem soglašala, da je treba v zakonu določiti modele (48.–51. točka obrazložitve), metode vrednotenja (52. in 53. točka obrazložitve) in podatke o nepremičninah (50. točka obrazložitve). Z zakonskim predpisovanjem teh vsebin je dano znatno večje zagotovilo, da se bodo ti elementi (modeli, metode in podatki o nepremičninah) uporabili za vse davčne zavezance na isti način, s čimer je zagotovljena njihova enaka obravnava. Zakonodajalec ima predpisan poseben postopek za sprejetje zakona, obveščенost o zakonski vsebini je večja, zakon se težje spremeni, kar zagotavlja večjo pravno varnost davčnih zavezancev. Ob tem naj še poudarim, da po mojem mnenju metode obdavčenja ne bi smele biti prezapletene. Prevelika zahtevnost razumevanja metod na eni strani povečuje možnosti napak in celo protiustavnih razlag pri njihovi uporabi, na drugi strani pa otežuje davčnim zavezancem njihovo preverjanje pravilnosti določanja davčne osnove in s tem davčne obveznosti.

6. Možnost preverjanja pravilnosti določitve davčne osnove je povezana z vprašanjem zagotovitve pravice do izjave iz 22. člena Ustave in pravice do pravnega sredstva iz 25. člena Ustave. Nesporno sta ti pravici pomembni ustavni pravici, ki ju je v načelu treba zagotavljati v različnih postopkih. Kljub temu, da davek na nepremičnine temelji večinoma na podatkih iz uradnih evidenc in podatkih, ki jih zagotovi sam davčni zavezanec, in bi se zato davčnemu zavezancu lahko na podlagi drugega odstavka 73. člena Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12 in 111/13 – v nadaljevanju ZDavP-2)<sup>9</sup> izdala odmerna odločba brez posebnega predhodnega postopka, menim, da bi bilo smiselno, dokler se ne uskladijo podatki z dejanskim stanjem, da zakonodajalec davčnemu zavezancu prehodno omogoči pravico do izjave zaradi zavarovanja svojih pravic in interesov. Pozneje, ker gre za statične podatke, ki se pogosto ne spreminjajo in ki jih v pretežnem delu zagotovi sam davčni zavezanec, ta potreba ne bo več obstajala. To pa seveda ne pomeni, da država ne bi bila lahko prijazna do svojih državljanov in davčne zavezance informativno obvestila, tako kot v letu 2014, kolikšna bo njihova davčna obremenitev.

---

<sup>8</sup> Izraz "posplošena tržna vrednost nepremičnin" je uveljavljen tudi v drugih državah, vendar lahko zavaja zaradi besede tržne. Gre za ugotavljanje vrednosti nepremičnine zaradi določitve davčne osnove in ne prodaje nepremičnine. Tržna vrednost nepremičnine se lahko ugotovi zgolj in edino takrat, ko se nepremičnina proda. Lahko se proda višje ali nižje od ugotovljene posplošene tržne vrednosti. Zato je malo verjetno, da je davčna osnova enaka tržni vrednosti nepremičnine.

<sup>9</sup> Drugi odstavek 73. člena ZDavP-2 določa, da lahko davčni organ izda odmerno odločbo brez posebnega ugotovitvenega postopka, če spozna, da so podatki iz davčne napovedi popolni in pravilni, ali če ima sam ? ali lahko izbere uradne podatke, ki so potrebni za odločbo, tako da ni potrebno zaslišanje stranke zaradi zavarovanja njenih pravic in interesov.

7. Menim pa, da mora imeti davčni zavezanec možnost s pritožbo izpodbijati netočnost podatkov, nepravilno izbrano metodo in model, v katerega se bo uvrstila njegova nepremičnina. Drugi odstavek 14. člena ZDavNepr<sup>10</sup> določa, da, če se pritožba nanaša tudi na podatke o nepremičninah, na podatke o osebah, ki so določene kot davčni zavezanci, ali na posplošeno tržno vrednost nepremičnine, davčni organ pošlje kopijo pritožbe GURS. Tako kot ugotavlja Ustavno sodišče, je zakonska določba nejasna glede tega, kakšno preveritev lahko davčni zavezanec uveljavlja v pritožbenem delu, ki se nanaša na posplošeno tržno vrednost nepremičnine, ter sklene, da se ta del pritožbe lahko nanaša na izbrani model in izbrano metodo (68. točka obrazložitve). S tako ugotovitvijo soglašam.

8. Razlogi, zaradi katerih menim, da mora imeti davčni zavezanec možnost izpodbijati netočnost podatkov, nepravilno izbrano metodo in model, v katerega se bo uvrstila njegova nepremičnina, ki je predmet obdavčenja, so naslednji. Nesporno je, da bo določena davčna obveznost po odmerni odločbi obdavčitve nepremičnine denarno prizadela nepremičninskega zavezanca. Zato je pomembno, da ima davčni zavezanec zagotovljeno učinkovito pravno sredstvo.<sup>11</sup> Pravno sredstvo je učinkovito takrat, ko bo davčni zavezanec natančno vedel, kaj lahko z njim zahteva od pristojnih organov v zvezi s pravilnostjo odmere davka glede preizkusa vsebine davčne odločbe. Zato mora imeti odmerna odločba obrazložitev, iz katere mora jasno izhajati, kaj je bilo upoštevano v davčni osnovi. Sicer bodo pritožbe lahko temeljile zgolj na oceni davčnega zavezanca, da je njegova davčna obremenitev prevelika. Obrazložitve odločbe bi morale zato vsebovati na podlagi pregledno predstavljenih relevantnih podatkov o lastnosti nepremičnine, pridobljenih od GURS (leto izgradnje, lega, velikost idr.), ocenitev posamezne nepremičnine, od katere se odmerja davek glede na uvrstitev v model (na primer hiše HIS) in uporabo izbrane metode vrednotenja (način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavnovrednostni način). Iz odločbe mora biti jasno razvidno, kateri model in katera metoda je bila za določeno obdavčeno nepremičnino uporabljena. Zavezanec torej mora imeti možnost pritožbe zoper uporabo netočnega podatka o lastnosti nepremičnine in napačne uvrstitve nepremičnine v model ter napačne uporabe metode. Davčni zavezanec pa ne more izpodbijati samega modela niti same metode vrednotenja, ker gre za strokovne standarde množičnega (in ne individualnega) vrednotenja nepremičnin, kot to določa sedanji ZMVN.

9. Možnost pritožbe zaradi navedenih razlogov zagotavlja zmanjšanje tveganj na sprejemljivo raven, da davčni zavezanci ne bodo enako obravnavani, ter davčnim

---

<sup>10</sup> Zoper odločbo o odmeri davka na nepremičnine je dovoljena pritožba v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek (prvi odstavek 14. člena ZDavNepr).

<sup>11</sup> Tako tudi Ustavno sodišče v odločbah št. U-I-297/95 z dne 28. 10. 1998 (Uradni list RS, št. 76/98, in OdlUS VII, 198) ter št. U-I-34/95 z dne 29. 10. 1997 (Uradni list RS, št. 73/97, in OdlUS VI, 138).

zavezancem omogoča razumevanje, zakaj je njihova nepremičnina ocenjena višje kot sosedova.

10. Drugi postopek, ki bi po mojem mnenju moral teči ločeno od davčnega postopka, je postopek ugotavljanja lastnosti nepremičnine po ZMVN, ki ga vodi GURS. Gre za upravno zadevo, zato bi se ti postopki morali voditi po določbah Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13 – ZUP). Zaradi nesuspendivnosti<sup>12</sup> pritožbe v davčnem postopku bi se po mojem mnenju morali podatki davčnega zavezanca in podatki iz javne evidence uskladiti že pred začetkom davčnega postopka oziroma pred izdajo odmerne odločbe.

11. ZDavNepr se po svoji vsebini (ne samo po predmetu obdavčenja, temveč tudi po ciljih, oprostivah ali zmanjšanju davčnih obveznosti posameznim skupinam lastnikov) ne razlikuje bistveno od zakonov, ki urejajo obdavčenje nepremičnin v drugih državah Evropske unije. Ustavno sodišče je že večkrat poudarilo, da je določanje davkov v pristojnosti zakonodajalca.<sup>13</sup> V pristojnosti zakonodajalca je, kakšen sistem obdavčitve bo sprejel, ali bo z njim zasledoval zgolj finančne ali pa tudi nefinančne cilje. Če pogledamo primerjalnopravno ureditev večina držav Evropske unije z davkom na nepremičnine sledi tudi nefinančnim ciljem. Nekateri teoretiki pa z argumentacijo, da gre pri tem davku za stvarni davek (davek *ad rem*), zagovarjajo čim večjo izključitev nefinančnih ciljev (ekonomskih, socialnih in drugih); pri stvarnih davkih naj bi bili v ospredju zlasti skrb za komunalno opremljenost samih nepremičnin, ne pa toliko skrb za gospodarski razvoj in socialno politiko države.<sup>14</sup> Nefinančni cilji praviloma terjajo več administriranja, lahko pa povzročajo neenakost med davčnimi zavezanci in zato lahko nastajajo številni spori. Stroški pobiranja davka so tako lahko višji od koristi tega davka.

---

<sup>12</sup> Nesuspendivni učinek pritožbe v davčnem postopku izhaja iz narave stvari, saj bi v nasprotnem primeru nastale težave pri pravočasnem pobiranju davka (87. člen ZDavP-2). O ustavni dopustnosti nesuspendivne pritožbe v davčnem postopku se je izreklo tudi že Ustavno sodišče v odločbi št. U-I-297/95. Presodilo je, da je element učinkovitosti tisti element, ki v primeru nesuspendivnosti pritožbe v davčnem postopku ni podan. Toda izpodbijana določba preneha tudi strogi test sorazmernosti, zaradi česar poseg v pravico do pravnega sredstva ni ustavnopravno nedopusten. V odločbi se je Ustavno sodišče naslonilo na pomen fiskalnih prihodkov, saj država z davki pridobiva sredstva za uresničevanje svojih nalog in je torej od tega bistveno odvisno uresničevanje pravic drugih.

<sup>13</sup> Glej na primer odločbe št. U-I-299/96 z dne 12. 12. 1996 (Uradni list RS, št. 5/97), št. U-I-244/98 z dne 17. 6. 1999 (OdlUS VIII, 164) in št. U-I-233/97 z dne 15. 7. 1999 (Uradni list RS, št. 61/99, in OdlUS VIII, 188).

<sup>14</sup> Primerjaj na primer K. Tipke in J. Lang, nav. delo, str. 70, kjer pri nepremičninskih davkih poudarja načelo enakovrednosti davka in protistoritev lokalnih skupnosti, povezanih z nepremičninami (*Äquivalenzprinzip*).

12. Glede obdavčenja oziroma davčne stopnje določene v ZDavNepr za poslovne in industrijske nepremičnine menim, da izvorna težava ni toliko v določanju davčne stopnje,<sup>15</sup> kot predvsem v določanju davčne osnove. Za razliko od stanovanjskih nepremičnin, ki se vse vrednotijo po načinu primerljivih prodaj, se namreč poslovne in industrijske nepremičnine vrednotijo na tri različne načine: pisarne in lokali po načinu primerljivih prodaj, industrija in težka industrija po nabavnovrednostnem načinu, pristanišča, črpalke, elektrarne in rudniki pa po načinu kapitalizacije donosa.<sup>16</sup> Uporaba različnih metod vrednotenja teh nepremičnin po navedbah prof. dr. Temeljotov Salaj privede do zelo različnih davčnih osnov, kar bistveno vpliva na končno višino davka. Predlagatelji zato utemeljeno poudarjajo, da se bodo nepremičninske javne dajatve po eni strani nesorazmerno povečale za samostojne podjetnike ter mala in srednja podjetja, po drugi strani pa se bodo zmanjšale za velike trgovske centre in pristanišča. Ne glede na to pa bo na povečanje ali zmanjšanje njihovih davčnih obremenitev vplivala dosedanja obdavčitev, ki je bila zelo različna v posameznih občinah. Menim, da bi se razlike v davčni obremenitvi lahko zmanjšale tudi z določitvijo enotnega načina vrednotenja, ki bi temeljila na načinu kapitalizacije donosa.<sup>17</sup> Logika njene uporabe izhaja iz temeljne značilnosti poslovnih in industrijskih nepremičnin: da so namenjene ustvarjanju dobička in so, zlasti pri industrijskih nepremičninah, neločljivo povezane z opravljanjem same dejavnosti.<sup>18</sup> Bistvena razlika med stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je tudi ta, da stanovanjska nepremičnina lastniku primarno pomeni njegov dom in sekundarno tudi življenjsko investicijo, poslovna nepremičnina pa lastniku pomeni predvsem sredstvo, s katerim nemoteno in s čim manjšimi stroški opravlja svojo dejavnost. Kot je navedel prof. dr. Lavrač na javni obravnavi, so zato lastniki poslovnih nepremičnin pri svojih odločitvah glede poslovnih prostorov<sup>19</sup> bistveno bolj prilagodljivi od lastnikov

---

<sup>15</sup> Končna davčna obremenitev je še toliko večja, če upoštevamo še enotno davčno stopnjo 0,75 %, ki je najvišja med vsemi (z izjemo 0,40-odstotne davčne stopnje za elektrarne).

<sup>16</sup> Iz priloge 1 k Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11) – Vrednostne cone, vrednostne ravni in vrednostne tabele izhaja, da na načinu primerljivih prodaj temeljijo modeli za stanovanja, hiše, garaže, lokale in pisarne ter za zemljišča za gradnjo stavb, pozidana zemljišča, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča in druga zemljišča. Na načinu kapitalizacije donosa temeljijo modeli za elektrarne, rudnike, pristanišča in črpalke. Na nabavno vrednostnem načinu pa temeljijo modeli za industrijske stavbe, stavbe s težko industrijo, zidanice, kmetijske stavbe, stavbe za javno rabo in druge stavbe ter posebne nepremičnine.

<sup>17</sup> Primerjaj International Valuation Guidance Note No. 13: Mass Appraisal for Property Taxation, str. 10, ki za model vrednotenja poslovne nepremičnine (*commercial property*) in industrijskih nepremičnin (*industrial property*) uporablja le metodo kapitalizacije donosa.

<sup>18</sup> Že po naravi stvari je na primer pristanišču ali rudniku zelo težko spreminjati namembnost.

<sup>19</sup> Na primer menjava lokacije poslovnih prostorov ali odločanje o nakupu ali najemu poslovnih prostorov.

stanovanjskih nepremičnin. Ta kriterij je po njegovem mnenju tudi edini razlog, ki bi iz strokovnega vidika opravičeval nižjo davčno stopnjo za stanovanjske nepremičnine v primerjavi z davčno stopnjo za poslovne nepremičnine. Pripominjam pa, da je pri obdavčitvi poslovnih subjektov treba posebej paziti, da ne bi eksistenčno ogrozili (še) zdravega jedra gospodarstva. Ker GURS zaenkrat še ni vzpostavil evidence najemnih pravnih poslov<sup>20</sup>, ki bi omogočala pridobiti verodostojne in ažurne podatke o donosu poslovnih nepremičnin, Ustavno sodišče ni moglo opraviti presoje, ali izpodbijana obdavčitev poslovnih in industrijskih nepremičnin posega v lastninsko pravico iz 33. člena Ustave oziroma v svobodno gospodarsko pobudo iz 74. člena Ustave. To vprašanje novega nepremičninskega davka zato zaenkrat ostaja odprto, in ob odločitvi Ustavnega sodišča, da ustavnosodne presoje ne prestane niti določanje davčne osnove, tudi še ni postalo relevantno.

13. Menim, da je ne glede na to, ali se z obdavčitvijo nepremičnin sledi finančnim ali nefinančnim ciljem, treba upoštevati okoliščine, v katerih se davek uvaja. Za Republiko Slovenijo je znano, da ima velik odstotek prebivalstva nepremično premoženje. Večina ga je pridobila z lastnim delom. Večje davčne obremenitve bi lahko revnejšim povzročile stisko ali celo ogrozile njihovo eksistenco. Pa tudi za ostalo prebivalstvo davek od nepremičnin ne bi smel pomeniti kazni za njihovo delo.

14. Iz primera uvedbe nepremičninskega davka pa zopet izhaja, tako, kot to ugotavljamo pri uresničevanju določb Zakona o uravnoteženju javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12 – v nadaljevanju ZUJF),<sup>21</sup> kako nevarno in tvegano je zakone sprejemati po hitrem postopku, predvsem tiste, ki posegajo v premoženjsko sfero državljanov.

dr. Etelka Korpič – Horvat  
Sodnica

---

<sup>20</sup> Pravno podlago za vzpostavitev evidence o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb v okviru evidence trga nepremičnin daje 20. člen ZMVN.

<sup>21</sup> Ocenjujem, da bo korist ZUJF enako slaba.