

# MNOŽIČNO OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN – IZZIVI V SLOVENIJI IN AVSTRIJI

*Anka Lisec, Erna Flogie Dolinar*

Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo pri Univerzi v Ljubljani, Geodetska uprava Republike Slovenije in Zveza geodetov Slovenije so v četrtek, 11. junija 2015, v Ljubljani organizirale predavanja in razpravo na temo množičnega vrednotenja nepremičnin in njegove vloge pri uveljavljanju sodobnega nepremičninskega davka. Dogodek smo pripravili ob izidu knjige *Nepremičnine in vrednost*<sup>1</sup>, ki je v nemškem jeziku izšla marca 2015 pri avstrijski založbi *Neuer Wissenschaftlicher Verlag*. Delo je ugledalo luč sveta ravno med razpravo o reformi nepremičninskega davka v Republiki Avstriji ter povzema zamisli o uvedbi sodobnega nepremičninskega davka v Avstriji in izbranih evropskih državah.

V Ljubljani smo ob tej priložnosti gostili avtorje knjige, ki so predstavili izzive pri vzpostavljanju sistema množičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin za reformo nepremičninskega davka v Avstriji. Na tem področju je Slovenija zagotovo storila velik korak, saj je razvila celoten sistem za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin, v okviru tega pa je vzpostavila tudi sistem za redno spremljanje nepremičninskega trga, kar z velikim zanimanjem spremljajo tudi strokovnjaki v Avstriji. Slovenske rešitve in težave, na katere smo naleteli ob poskusu reforme nepremičninskega davka, je v uvodnem delu predstavil mag. *Martin Smodiš* z Geodetske uprave Republike Slovenije.

Izzive geodetske stroke pri vzpostavljanju sistema množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Avstriji je predstavil dr. *Reinfried Mansberger* z BOKU na Dunaju. Aktualno razpravo na področju množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Avstriji je predstavil dr. *Gerhard Navratil* s Tehniške univerze na Dunaju. Oba gostujoča predavatelja sta tudi soavtorja navedene knjige in člana strokovne skupine za razvoj zemljiške administracije v Avstriji. Med gosti iz Avstrije velja posebej izpostaviti ugledno ime in izrednega strokovnjaka za področje zemljiške administracije *Christopha Twarocha*, ki je v preteklih desetletjih kot pravnik in geodet pustil pomemben pečat na razvoju zemljiškega katastra v Avstriji.

V Sloveniji se pri posodabljanju nepremičninskega davka pogosto zgledujemo po uveljavljenih sistemih v drugih evropskih državah, vključno z Avstrijo. V strokovnih in poljudnih javnih razpravah so tako že mnogokrat primerjali sistem obdavčitve nepremičnin z Avstrijo, spregledano pa je bilo, da je reforma nepremičninskega davka tudi tam aktualna strokovna in politična tema. V naši severni sosedbi so prepričani, da sedanji sistem nepremičninskega davka ni ustrezen, predlogi za reformo nepremičninskega davka pa sledijo mednarodnim smernicam. V skladu s temi lahko v tržnem gospodarstvu davčno breme iz nepremičninskega davka najbolj pravično razdelimo med davčne zavezance na temelju tržne vrednosti nepremičnine kot davčne osnove, modeli vrednotenja morajo biti enostavni in razumljivi splošni javnosti,

<sup>1</sup> *Christoph Twaroch, Reinhold Wesely (ur.), Julius Ernst, Anka Lisec, Reinfried Mansberger, Gerhard Muggenhuber, Gerhard Navratil, Eva-Maria Unger (2015): Liegenschaft und Wert - Geodaten als Grundlage einer österreichweiten Liegenschaftsbewertung mit einem Vergleich der Wertermittlung von Liegenschaften in ausgewählten Ländern Europas. Dunaj-Grade: Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 215 str.*

davčna stopnja mora biti čim bolj poenotena, brez številnih izjem. Če se upoštevajo ta priporočila, je sistem bolj enostaven, lažje ga je nadzirati in manj je prostora za špekulacije.

Priveditev je privabila lepo število strokovnjakov iz različnih javnih in zasebnih institucij, ki so posredno ali neposredno povezane z množičnim ocenjevanjem vrednosti nepremičnin in nepremičninskim davkom. Zanimiva razprava, ki je sledila predavanjem, je pokazala, da je tematika zelo aktualna v Sloveniji in Avstriji, seveda pa so taki dogodki pomembni tudi zaradi neformalnega druženja in povezovanja med strokovnjaki različnih sektorjev, ki prihajajo iz različnih institucij.



Slika 1 Predavatelji (od leve proti desni): mag. Martin Smodiš, dr. Reinfried Mansberger in dr. Gerhard Navratil (Foto: Bojana Kelbel).

*izr. prof. dr. Anka Lisec*  
za Univerzo v Ljubljani, Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo  
e-naslov: [anka.lisec@fgg.uni-lj.si](mailto:anka.lisec@fgg.uni-lj.si)

*mag. Erna Flogie Dolinar*  
namestnica generalnega direktorja Geodetske uprave RS in  
generalna sekretarka Zveze geodetov Slovenije  
e-naslov: [zveza.geodetov.slovenije@gmail.com](mailto:zveza.geodetov.slovenije@gmail.com)