
NAKUP IN PRODAJA NEPREMIČNINE

**Založniška hiša Primath
2007**

ZAHVALA

*Za strokovno pomoč pri pisanju in zbiranju gradiva za knjigo
se zahvaljujem notarju Milanu Dolganu in
direktorju MA-nepremičninske agencije Marku Aliču.*

KAZALO

Zahvala	5
1. UVOD	15
2. OSNOVNI POJMI NEPREMIČNIN	17
2.1 Pojem nepremičnine	17
2.2 Lastnosti nepremičnin	19
2.3 Vrednost nepremičnin	20
2.3.1 Tržna vrednost	20
2.4 Na kaj je potrebno paziti pri prometu z nepremičninami ..	21
2.5 Zemljiški kataster	22
2.6 Zemljiška knjiga	25
2.6.1 Postopek za vpis v zemljiško knjigo	27
2.6.2 Vrste vpisov v zemljiško knjigo	30
2.6.3 Razlika med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom	32
2.6.4 Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo	33
2.6.5 Obveznosti vpisov v zemljiško knjigo	35
2.6.6 Sestavni deli zemljiške knjige	36
2.7 Lokacijska informacija za promet z nepremičnino	36
2.7.1 Vsebina lokacijske informacije	37
2.7.2 Lokacijska informacija za namen gradnje objektov	37
2.7.3 Lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami	38
2.7.4 Lokacijska informacija za namen določitve gradbene parcele k obstoječemu objektu	39
2.7.5 Pridobitev lokacijske informacije	39
2.7.6 Odškodnina zaradi zaupanja v lokacijsko informacijo	40
2.8 Plačilo davka	41
2.9 Varstvo kupca	41
2.10 Varstvo prodajalca	42
2.11 Zemljiškoknjižno dovolilo	42
2.11.1 Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu	44
2.11.2 Kmetijska zemljišča, gozdovi in kmetije	44
2.11.3 Razpolaganje s kmetijskimi zemljišči	45

2.12 Sprememba namembnosti in sprememba rabe	47
2.12.1 Sprememba namembnosti kmetijskega v stavbno zemljišče	47
2.12.2 Sprememba namembnosti iz stanovanjskega objekta v poslovni objekt	50
2.13 Kdo je lahko kupec nepremičnin	51
2.13.1 Tujci kot kupci	51
2.13.2 Postopek za ugotovitev materialne vzajemnosti	53
2.14 Dedovanje	54
2.14.1 Predmet dedovanja	55
2.14.2 Nujni dediči	57
2.14.3 Razdedinjenje nujnega dediča	59
2.14.4 Dedovanje na podlagi oporoke	59
2.14.5 Darilna pogodba	61
2.14.6 Je darilna pogodba nepreklicna	62
2.14.7 Zakonska zveza in družinski člani	63
2.15.7.1 Vzorec darilne pogodbe	65
3. NEVPISANA STANOVANJA IN POSLOVNI PROSTORI	67
4. FINANCIRANJE NAKUPA NEPREMIČNINE	69
4.1 Kredit	70
4.1.1 Dodatni stroški ob najemu kredita	70
4.1.2 Na kaj moramo biti pozorni ko najemamo kredit	70
4.2 Hipoteka	71
4.2.1 Obligacijskoppravna ureditev zastavne pravice	74
4.2.2 Stvarnopravna ureditev zastavne pravice	75
4.2.3 Pravna ureditev hipoteke v zemljiški knjigi	75
4.2.4 Zastavna pravica po zakonu o izvršbi in zavarovanju	76
4.2.5 Ureditev hipoteke v predlogu stvarnopravnega zakonika	76
4.2.6 Podrobno o postopku zavarovanja kredita s hipoteko na nepremičnini, ki je vpisana v zemljiško knjigo	78
4.2.7 Podrobno o postopku zavarovanja kredita s hipoteko na nepremičnini, ki ni vpisana v zemljiško knjigo	81
4.2.8 Postopek poplačila kredita z uresničitvijo hipoteke (prodajo obremenjene nepremičnine)	82
4.2.9 Postopek pridobitve hipotekarnega kredita	86
4.2.9.1 Dokumentacija	87
4.2.9.2 Narok za sklenitev pogodbe o zavarovanju kredita	88
4.2.9.3 Stroški najema kredita z zavarovanjem s hipoteko	89
4.3 Kaj je lizing	89
4.3.1 Vrste lizinga	89

4.4 Ara	90
4.5 Predplačilo	91
5. VZORČNE LISTINE	93
5.1 Lokacijska informacija za določitev gradbene parcele k obstoječim objektom	93
5.2 Lokacijska informacija za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljišč ali objektih	95
5.3 Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja	99
5.4 Vloga za izdajo lokacijske informacije	101
5.5 Vloga za izdajo odločbe o določitvi gradbene parcele ..	102
5.6 Vloga za izdajo potrdila, da ima objekt uporabno dovoljenje po zakonu	103
5.7 Vloga za izdajo uporabnega dovoljenja	105
5.8 Vloga za podalšanje veljavnosti gradbenega dovoljenja ..	107
5.9 Vloga za spremembo gradbenega dovoljenja	108
5.10 Lokacijska informacija za promet z nepremičninami ..	109
5.11 Menjalna pogodba	111
5.12 Obvestilo solastniku o prodaji solastniškega deleža ...	114
5.13 Pooblastilo (prodajalca za sklenitev prodajne pogodbe) ..	115
5.14 Predpogodba (za sklenitev prodajne pogodbe)	116
5.15 Prodajna pogodba (etažna lastnino - stanovanje, poslovni prostor)	118
5.16 Prodajna pogodba (za nepremičnino)	121
5.17 Vloga za izdajo soglasja k pridobitvi lastninske pravice s pravnim poslom na nepremičninah na zavarovanih območjih	124
5.18 Zemljiškoknjižni predlog za predznambo lastninske pravice na etažni lastnini (stanovanje, poslovni prostor) ..	125
5.19 Zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice na etažni lastnini (stanovanje, poslovni prostor) ...	127

5.20 Zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini	129
5.21 Zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske pravice na podlagi menjalne pogodbe	131
5.22 Zemljiškoknjižno dovolilo (na podlagi prodajne pogodbe za nepremičnino) ...	133
5.23 Zemljiškoknjižno dovolilo (za etažno lastnino – stanovanje, poslovni prostor) ...	134
5.24 Ostali obrazci (izbrisi...)	135
5.25 Najemna pogodba za stanovanje	148
6. DAVKI, POVEZANI S PROMETOM NEPREMIČNIN	151
6.1 Zakon o davku na promet nepremičnin	153
6.2 Zakon o dohodnini	163
6.3 Zakon o davku na dodano vrednost	174
6.4 Zakon o davku na dediščine in darila	186
6.5 Davek na premoženje	191
6.6 Zakon o stavbnih zemljiščih	197
7. PRAKTIČNI PRIMERI OBDAVČITVE FIZIČNIH OSEB V POVEZAVI Z NEPREMIČNINAMI	201
7.1 Primeri	201
7.1.1 Primer: Prodaja nepremičnine, vrsta pogodbe in optimiranje davčne obveznosti	201
7.1.2 Primer: DDV ali DPN	205
7.1.3 Primer: Obdavčitev prometa z nepremičninami	208
7.1.4 Primer: Pridobitev lastninske pravice tujca na nepremičninah v RS ..	213
7.1.5 Primer: Obdavčitev dohodka iz oddajanja premoženja v najem	215
7.1.6 Primer: Dobiček od kapitala od odsvojitve nepremičnin	216
7.1.7 Primer: Kaj storiti, če je prekinjena pogodba za stavbno zemljišče	219
7.1.8 Primer: Vložitev napovedi za oddajanje dohodka iz premoženja v najem	220
7.1.9 Primer: Pogodba o dosmrtnem preživljanju	222

8. PRAKTIČNI PRIMERI OBDAVČITVE PRAVNIH OSEB V POVEZAVI Z NEPREMIČNINAMI 225

8.1 Primeri	225
8.1.1 Primer: Sprememba stopenj DDV za stanovanja, ki niso del socialne politike	225
8.1.2 Primer: Vnos nepremičnine kot stvarni vložek	227
8.1.3 Primer: Davčno priznavanje stroškov amortizacije naložbenih nepremičnin	229
8.1.4 Primer: Odtujitev nepremičnine in davčna olajšava	230
8.1.5 Primer: Obdavčitev prometa nepremičnin po adaptaciji	231
8.1.6 Primer: Najem in uporaba nepremičnin in obdavčitev z DDV	233
8.1.7 Primer: Popravek odbitka vstopnega DDV	237
8.1.8 Primer: Delna prodaja poslovne stavbe	239
8.1.9 Primer: Prodaja stanovanj zaposlenim	241
8.1.10 Primer: Finančni lizing nepremičnin od 1. 1. 2007	242
8.1.11 Primer: Pojasnilo 2 slovenskega inštituta za revizijo - Pripoznavanje in odpravljanje pripoznavanja sredstev	242
8.1.12 Primer: Pojasnilo 5 k uvodu v slovenske racunovodske standarde (2006) - Deli opredmetenih osnovnih sredstev	243
8.1.13 Primer: Pojasnilo 1 k SRS 1 (2006) - Najemi ter amortiziranje zemljišč in zgradb	244
8.1.14 Primer: Oddajanje nepremičnin v najem in odbitek DDV	245
8.1.15 Primer: Odprodaja nepremičnin in popravek odbitka vstopnega DDV	247
8.1.16 Primer: Promet z objektom, od katerega je bil ob nakupu odbit DDV po odbitnem deležu	250
8.1.17 Primer: Davčna obravnava posameznih gospodarskih kategorij	250

9. PRAKTIČNI PRIMERI OBDAVČITVE FIZIČNIH OSEB, KI OPRAVLJAJO DEJAVNOST V POVEZAVI Z NEPREMIČNINAMI 257

9.1 PRIMERI	257
9.1.1 Primer: Dohodki iz premoženja in ZDoh-2	257
9.1.2 Primer: Prenos dejavnosti	259
9.1.3 Primer: Uvrstitev stroškov objekta med stroške s.p.	260
9.1.4 Primer: Najem poslovnega prostora od fizične osebe	262
9.1.5 Primer: Oddajanje nepremičnine v najem	264
9.1.6 Primer: Obračunavanje DDV od novih, še nevseljениh objektov	264
9.1.7 Primer: Obračun DDV od obratovalnih stroškov pri oddajanju nepremičnine v najem	266

10. DAVČNI OBRAZCI	271
11. RAČUNOVODSKO EVIDENTIRANJE	
NEPREMIČNIN	315
11.1 Nepremičnine v gradnji oziroma izdelavi	318
11.2 Nakup nepremičnine	319
11.2.1 Primer: Pridobitev nove nepremičnine, ki še ni usposobljena za uporabo	320
11.2.2 Primer: Pridobitev zemljišča z nakupom	321
11.3 Razvrščanje stroškov, povezanih z gradnjo objektov ..	321
11.4 Etažna lastnina	322
11.4.1 Primer: Pridobitev zemljišča, ki je del zgradbe (etažna lastnina)	323
11.4.2 Kje podjetje lahko pridobi ceno stavbnega zemljišča	324
11.4.3 Kaj je predmet amortiziranja v etažni lastnini	324
11.5 Nakup nove poslovne zgradbe	325
11.5.1 Primer: Nakup nove poslovne zgradbe	325
11.6 Nakup stare poslovne zgradbe	326
11.6.1 Primer: Nakup stare poslovne zgradbe	326
11.7 Pridobitev poslovne stavbe	327
11.7.1 Primer: Pridobitev poslovne zgradbe	327
11.8 Nepremičnina zgrajena ali izdelana v podjetju	329
11.8.1 Primer: Pridobitev poslovne zgradbe v lastni režiji	329
11.8.2 Primer: Poslovna zgradba na tujem zemljišču	332
11.9 Stroški vlaganj v tuja opredmetena osnovna sredstva ..	332
11.10 Državne podpore in donacije	333
11.11 Pridobitev z zamenjavo	333
11.12 Najemi v računovodskih izkazih	334
11.12.1 Poslovni najem	335
11.12.2 Finančni najem	336
12. AMORTIZACIJA OPREDMETENIH	
OSNOVNIH SREDSTEV	341
12.1 Amortizacija zemljišč	346

13. KLJUČNE SPREMEMBE (SRS 2006)	353
13.1 Ugotavljanje nabavne vrednosti OOS	353
13.2 Razporeditev nabavne vrednosti OOS na dele oziroma rešitev problemov okoli investicijskega vzdrževanja! ..	354
13.3 Prevrednotenje OOS zaradi okrepitve in slabitve - velja od 01. 01. 2006!	356
13.4 Metode amortiziranja SRS 1.18.	360
14. NALOŽBENE NEPREMIČNINE	363
14.1 Začetno računovodsko merjenje naložbenih nepremičnin	364
14.2 Merjenje naložbenih nepremičnin po začetnem pripoznavanju	364
14.3 Odpravljanje pripoznanj naložbenih nepremičnin ...	365
15. 9 NEPREMIČNINSKIH PASTI	367
15.1 Pasti pri prodaji nepremičnin brez posrednika	372
16. SODBE VRHOVNEGA SODIŠČA	375
17. SODBE EVROPSKIH SODIŠČ	381
18. ZAKONODAJA	415
19. LITERATURA	647
20. VIRI	648