

# UČINCI UVOĐENJA POREZA NA NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ

---

**Pleština, Josip**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2019**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Split, Faculty of economics Split / Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:124:824250>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-08-07**

*Repository / Repozitorij:*

[REFST - Repository of Economics faculty in Split](#)



**SVEUČILIŠTE U SPLITU EKONOMSKI FAKULTET**

**ZAVRŠNI RAD**

**UČINCI UVOĐENJA POREZA NA  
NEKRETNINE U REPUBLICI  
HRVATSKOJ**

**Mentor:**

**Prof.dr.sc. Nikša Nikolić**

**Student:**

**Josip Pleština**

**Split, kolovoz, 2019**

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Problem istraživanja.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Ciljevi rada.....</b>	<b>1</b>
<b>1.3. Metode rada.....</b>	<b>2</b>
<b>1.4. Struktura rada.....</b>	<b>2</b>
<b>2. IMOVINSKI POREZI U HRVATSKOJ</b>	
<b>2.1. Što su porezi i koje vrste poreza postoje?.....</b>	<b>4</b>
2.1.1. Vrste poreza i porezni oblici.....	6
<b>2.2. Imovinski porezi.....</b>	<b>6</b>
2.2.1 Pregled kroz povijest.....	6
2.2.2 Pojmovno određenje poreza na imovinu.....	7
<b>3. POREZ NA NEKRETNINE U EU.....</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Porez na nekretnine na primjeru Poljske i Latvije.....</b>	<b>12</b>
<b>4. POREZ NA NEKRETNINE U RH.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 Oporezivanje nekretnina u RH.....</b>	<b>17</b>
<b>4.2 Porez na promet nekretnina.....</b>	<b>17</b>
<b>4.3 Porez na nasljedstva i darove.....</b>	<b>20</b>
<b>4.4 Uvođenje poreza na nekretnine u republici Hrvatskoj....</b>	<b>21</b>
<b>5. ZAKLJUČAK.....</b>	<b>28</b>
<b>6. LITERATURA.....</b>	<b>30</b>

# 1. UVOD

## 1.1. Problem istraživanja

Nekretnine kako u životu pojedinca, tako i u poslovnom životu poduzeća predstavljaju najvažniju te najvrjedniju vrstu imovine. S jedne strane nekretnine imaju funkciju pružanja doma za pojedince i obitelji, a za poslovne subjekte su one mjesto obavljanja poslovnih aktivnosti, dok s druge strane one predstavljaju način štednje kako za fizičke tako i za pravne subjekte budući da njihova vrijednost nije podložna inflatornim promjenama te se u mentalitetu ljudi nekretnine već dugo vremena smatraju najsigurnijom štednjom.

Kao i sve druge vrste imovine, nekretnine, odnosno promet nekretninama, predmet su oporezivanja. Brojnost i visina poreznih oblika kojima nekretnine podliježu imaju u prvom redu fiskalni utjecaj u vidu poreznih prihoda, no također imaju i značajan utjecaj na kretanje tržišta nekretnina.

Tržište nekretnina je samo po sebi specifično budući da ne postoji jedinstveno tržište već više mikro tržišta svako sa svojim geografskim i tržišnim specifičnostima koji sami po sebi utječu na cijene nekretnina i prije uvođenja u kontekst raznih poreznih nameta. Cijene nekretnina kao i njihov rast odnosno pad refleksija su kretnji u gospodarstvu te rast cijena podrazumijeva i rast povezanih gospodarskih sektora poput građevinskog i bankarskog kao i cjelokupnog gospodarstva. Nadalje rast cijena nekretnina se povezuje i sa rastom poreznih prihoda države zbog toga što većina imovinskih poreza odnosno poreza na nekretnine i promet nekretnina ima osnovicu u vrijednosti nekretnina.

Fokus ovog rada je porez na nekretnine koji vlade uvode s ciljem povećanja poreznih prihoda, a koji za mnoga kako kućanstva tako i poslovne subjekte predstavlja veliki trošak upravo zbog toga što osnovicu poreza na nekretnine predstavlja vrijednost nekretnina.

## 1.2. Ciljevi rada

Ciljevi ovog rada su teorijske i analitičke prirode te kao takvi podrazumijevaju:

- a) Pozicioniranje poreza na nekretnine u sustavu imovinskih poreza
- b) Analizu uloge i značaja ovog poreza u zemljama EU koje su ga uvele
- c) Analizu učinaka uvođenja ovog poreza u porezni sustav Republike Hrvatske

Porez na nekretnine jedan je od izdašnjih poreza kako za građane tako i za državu te upravo zbog toga njegovo uvođenje u porezni sustav Republike Hrvatske sa sobom nosi brojne učinke koji će biti u fokusu ovoga rada.

### **1.3 Metode rada**

Pri sastavljanju ovog rada koristile su se razne metode u analizi postojeće literature kao i u donošenju zaključaka na temelju iste.

Metode koje su se koristile pri izradi završnog rada su:

- a) Deskriptivna metoda- Opisivanje činjenica i stanja na temelju odabrane literature te očitavanje njihovih postojećih veza.
- b) Povijesna metoda: Izuzimanje činjenica i događaja iz povijesti te njihova poveznica sa sadašnjošću.
- c) Statistička metoda: Jednostavno obrađivanje postojećih informacija i vrijednosti u svrhu lakšeg razumijevanja mogućih efekata te izvođenje općeg zaključka na temelju određenih elemenata neke skupine.
- d) Analiza i sinteza: Analiza kao postupak raščlanjivanja složenijih pojmova, sudova i zaključaka na njihove jednostavnije elemente te sinteza kao postupak objašnjavanja objedinjavanjem jednostavnih zaključaka u složene.
- e) Metoda indukcije i dedukcije: Logičko donošenje općih zaključaka na temelju pojedinačnih činjenica i slučajeva te izvođenje sudova od općeg ka pojedinačnom.

### **1.4 Struktura rada**

Završni rad se sastoji od uvoda kao prvog, te još četiri dijela

Drugi dio rada koji slijedi nakon uvodnog, odnosi se na teorijsku definiciju poreza i poreznog sustava. Objasnen je njihov položaj u gospodarstvu kao i temeljne odrednice poreza kao

prisilnog davanja. Također dotiče se i osnova porezne politike te različitosti poreznih oblika unutar poreznog sustava te značaja poreznih prihoda u odnosu na ukupne fiskalne prihode. U nastavku prvog dijela tema su imovinski porezi odnosno njihov povijesni dio kao i svi porezni oblici koji tvore porez na imovinu. Na kraju drugog dijela uvodno je objašnjen utjecaj poreza na imovinu na državne prihode

U trećem dijelu rada fokus je na porezu na nekretnine u Europskoj uniji te u odabranim zemljama europske unije. Prikazani su podaci o poreznim stopama kao i uvjeti oporezivanja po pojedinim članicama EU kao i na primjeru ostalih zemalja Europe. Nadalje prikazani su utjecaji poreza na nekretnine na primjeru Poljske i Latvije odnosno temeljiti prikaz poreznih stopa, načina oporezivanja kao i olakšica koje se primjenjuju te u konačnici utjecaj poreza na nekretnine na fiskalne prihode.

Četvrti dio rada odnosi se na oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj. Navedeni su postojeći oblici oporezivanja nekretnina kao i njihove odrednice te utjecaj na fiskalne prihode, tržište nekretnina te pojedince. U nastavku četvrtog dijela analizira se uvođenje poreza na nekretnine u RH, njegove temeljne odrednice kao i sastav prijedloga o nacrtu zakona te na kraju donose zaključci o pozitivnim i negativnim utjecajima uvođenja poreza na nekretnine.

Peti dio završnog rada odnosi se na objedinjavanje prethodno navedenih činjenica i rezultata te zaključna razmišljanja.

## 2. OPĆENITO O IMOVINSKIM POREZIMA

### 2.1 Što su porezi i koje vrste poreza postoje?

Poreze se može gledati sa dvije strane. S one državne, oni su najvažniji i najizdašniji javni prihod dok sa strane građanstva oni predstavljaju obvezna plaćanja koja nemaju izravnu protučinidbu. Naime država poreze nameće kao oblik prisilnog davanja te njegovim uvođenjem vlast nema obvezu alokacije prikupljenih sredstava u određenu namjenu. Upravo zbog toga što plaćanje poreza sa sobom ne donosi izravnu protučinidbu postavlja se pitanje zašto ih uopće treba plaćati?

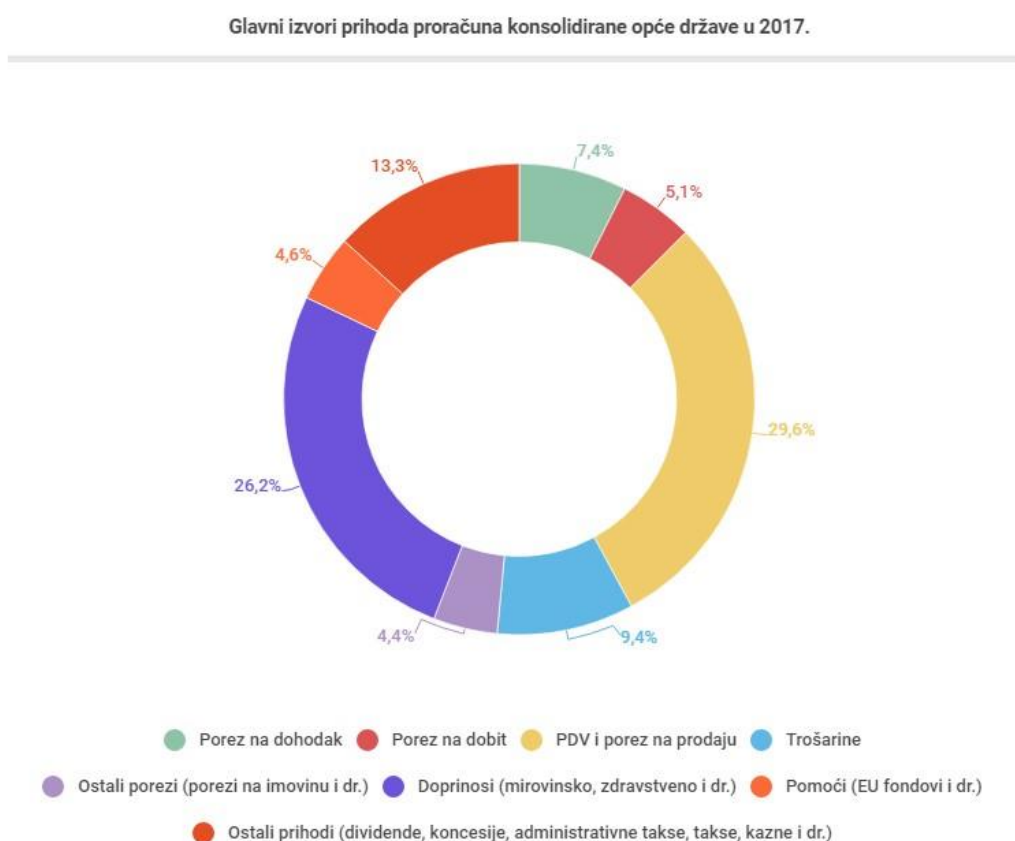
Odgovor leži u tome da bez poreza ne bi bilo ni države. Država kao takva ima veliku količinu javnih rashoda poput infrastrukturnih ulaganja, obveza za plaće u javnom sektoru, mirovine, transferi i sva ostala državna davanja koja čine njene rashode i troškove. Upravo porezi kao javni prihod koji ima najizraženiju ulogu u njenim prihodima imaju za svrhu omogućiti pokrivanje tih rashoda te normalno funkcioniranje države.

Porezi su dio porezne politike te upravo na njima svaka vlast formira predviđanja o budućem proračunu. Sama porezna politika podrazumijeva skup mjera kojima se definiraju načini prikupljanja sredstava za financiranje ( Također porezna politika je dio fiskalne politike države kojom se određuje vrsta i struktura poreza te državne potrošnje. Fiskalna politika ima tri osnovne funkcije: alokacijska, (Re)distribucijska i stabilizacijska (Musgrave, 1959). Svaka od te tri funkcije ima poveznicu u upravljanju porezima i poreznim sustavom što je dokaz da su porezi i njihova struktura osnova svake uspješne fiskalne politike.

Porezi su također i prisilno davanje što znači da se plaćanje poreza ne može izbjeći i zbog toga je napisano pravilo da se u životu mora samo dvije stvari: umrijeti i plaćati poreze (Nikša Nikolić). Iako je plaćanje poreza obvezatno ipak postoji izbjegavanje plaćanja poreza odnosno porezna evazija koja je oduvijek bila veliki problem te koja narušava **načelo porezne jednakosti** te je i danas jedna od najbitnijih tema što potvrđuje i to da je Europska unija kao

jedan od svojih dugoročnih ciljeva uvrstila upravo borbu protiv izbjegavanja poreza i porezne utaje. Nadalje ne plaćanjem poreza država ostaje bez bitnog dijela svojih primanja iz čega slijedi i najvažnija definicija poreza iz prve rečenice.

Porezi su **osnovni** financijski instrument kojim država podmiruje svoje rashode te kao što se može vidjeti na slici 1 oni, ako im se pribroje doprinosi koji su također na neki način obvezni, čine čak 82,1 posto državnih prihoda na primjeru Republike Hrvatske u 2017. godini.



**Slika 1: Struktura prihoda Republike hrvatske u 2017. godini.**

Izvor: Ministarstvo financija

Upravo zbog njihove velike važnosti u funkcioniranju države jedne od najbitnijih odluka izvršne vlasti jesu odluke o porezima odnosno poreznom sustavu. **Porezni sustav** čine svi porezni oblici te instrumenti porezne politike (Jelčić.B, Ibid) te je efikasnost i pravičnost poreznog sustava među osnovnim dugoročnim ciljevima svake vlasti kako u svijetu i Europskoj



uniji tako i Republici hrvatskoj. Detaljnije o poreznom sustavu Hrvatske kao i o sastavnicama poreznog sustava te poreznim oblicima bit će više riječi u slijedećim dijelovima ovoga rada.

### 2.1.1. Vrste poreza i porezni oblici.

Prema općoj literaturi porezi se dijele na dvije glavne vrste: direktni i indirektni porezi. Direktni porezi podrazumijevaju one skupine poreza kojima se oporezuje dohodak pojedinca i poduzeća(dobit), nasljedstva i oporezivanje imovine o kojem će biti više riječi u nastavku ovoga rada dok u indirektnu poreze spadaju carine trošarine te porez na dodanu vrijednost. Nadalje se porezi mogu podijeliti na neposredne i posredne, opće i namjenske, subjektne i objektne, itd. no autor će se zadržati na imovinskim i vrstama imovinskih poreza budući da porez na nekretnine koji je tema ovog rada spada u skupinu imovinskih poreza.

## 2.2 Imovinski porezi

### 2.2.1. Pregled kroz povijest

Jedan od najstarijih poreznih oblika je upravo porez na imovinu budući da je mjerilo bogatstva bila imovina odnosno u o doba zemlja. Iako se prvi porezi na imovinu spominju još u doba Starog Egipta(2600. pr.Kr) te u Babilonu(1700. pr.Kr), prvi porezi na imovina koji imaju poveznice i elemente modernih imovinskih poreza pojavljuju se u 1. st. Pr. Kr. U Rimskom carstvu. Tada je uveden porez na zemlju i nasljedstvo odnosno na onu zemlju koja je bila aktivno korištena tj. koja se obrađivala.

U srednjem vijeku u Europi su porez na imovinu plaćali seljaci i radnici koji su iznajmljivali zemlju od vlasnika koju su koristili i obrađivali te se porez plaćao ovisno o iskorištenosti te zemlje odnosno što je bila produktivnija porez je bio veći. U 13. stoljeću, u Engleskoj je uveden i porez za sve građane koji su posjedovali nekretninu, a porezna osnovica se određivala po

mjestu življenja što znači da je u gradovima porez bio veći, a na selima i ruralnim krajevima manji. Porez je mogao prikupljati samo kralj ili netko od njegovih opunomoćenika za kralja.

Zanimljiv primjer oporezivanja imovine kroz povijest je i primjer Američkog grada Bostona. Iako je u većini Europe osnovica bila vrijednost imovine ili neka od drugih karakteristika iste, u Bostonu se u 16. stoljeću porez plaćao temeljem vjeroispovijesti poreznog obveznika. Takav oblik oporezivanja je potrajao je idućih stotinjak godina te iako nije imao nikakvo uporište u vrijednosti nekretnina ukinut je tek 1776. osnivanjem SAD-a te uvođenjem općih zakona o porezima.

Od početka 15. pa sve do kraja 19. stoljeća u Europi i SAD-u porez na imovinu odnosno visina poreza na imovinu se određivala ratovima odnosno porez bi se uveo ili ako je već postojao porezna stopa bi se povećala ako je državi bilo potrebno više sredstva zbog odlaska u rat koji su od samih početaka civilizacije bili najizdašniji državni trošak.

U 20. stoljeću te u vremenu svjetskih ratova te velike krize u SAD-u 1930-ih pojavljuju se porezi na nekretnine kakvi se i danas poznaju i koriste. U Europi se počinju primjenjivati i ranije završetkom feudalnog doba no i tu se prvi moderni oblici pojavljuju tek u dvadesetom stoljeću.

### 2.2.2 Pojmovno određenje poreza na imovinu

Porez na imovinu kako mu i samo ime govori podrazumijeva oporezivanje imovine pojedinaca i tvrtki kao oporezivanje nasljedstva i prometa imovinom. Objekt oporezivanja je imovina a osnovicu za porez čini nabavna cijena, tržišna cijena, knjigovodstvena cijena, procjena itd.(Nikolić, 2007) Porezne stope vezane za imovinu su većinom niske odnosno proporcionalne sa vrijednošću te imovine tako se one najčešće kreću od 0.1 pa sve do 5 posto.

Prvi i jedan od najstarijih poreznih oblika vezanih za imovinu jest porez na nasljedstva i darove. Oporezivanje nasljedstva jest oporezivanje prijenosa imovine od umrlog na njegove nasljednike, a oporezivanje darova je oporezivanje među živima uz nepostojanje naknade. Osnovica poreza na nasljedstva i darove je vrijednost imovine koja se nasljeđuje ili daruje te iako danas ovaj porez nije zastupljen u tolikoj količini kao i prije vjeruje se da će u budućnosti ovaj porezni oblik dobiti na značaju zbog sve veće vrijednosti imovine.

Drugi važan imovinski porez je porez na promet nekretninama koji plaća stjecatelj nekretnine. Nekretnine se mogu stjecati kupoprodajom, zamjenom, nasljeđivanjem, darovanjem, unošenjem ili izuzimanjem iz trgovačkog društva, likvidacijskim ili stečajnim postupkom, na temelju sudskih odluka ili bilo kojim drugim prijenosom vlasništva nad nekretninom. Porezni obveznik u ovom slučaju razlikuje se o vrsti stjecanja imovine. Tako kupoprodajom porez plaća kupac nekretnine, zamjenom svaki sudionik u zamijeni, a nasljeđivanjem i darovanjem.

Treći jako važan imovinski porez jest porez na nekretnine odnosno porez na posjedovanje nekretnine. Obveznik ovog poreza je vlasnik nekretnine, a poreznu osnovicu predstavlja vrijednost imovine bilo kupoprodajna ili procijenjena ovisno o državi u kojoj se plaća porez.

Porezi na imovine danas nailaze na brojne kritike, no kao i sve i ovi porezi imaju svoje prednosti i mane. Prednosti mogu biti fiskalne, socio-političke te političke i porezno-tehničke prirode (Jelčić.B Ibid). Fiskalne prednosti su to što se ovim porezom mogu prikupiti izdašni javni prihodi, socio-političke su ravnomyerna raspodjela poreznog tereta te pravednost u oporezivanju, a političke prednosti podrazumijevaju financiranje užih političko-teritorijalnih jedinica ovim porezom te opće političke učinke u vidu poravnavanja imovinskih razlika. U nedostatke ovog poreza najčešće se ubrajaju:

- a) Teško i neprecizno utvrđivanje porezne osnovice
- b) Velika mogućnost utaje poreza
- c) Neostvarivanje ciljeva redistribucijske politike

d) Zadiranje u privatnost poreznih obveznika

Protivnici ovog poreznog oblika donekle imaju pravo zbog toga što imovinski porezi danas u većini europskih država imaju skoro pa zanemarivu ulogu u općem poreznom sustavu. U većini država ti porezi ne prelaze 10 posto ukupnih poreznih prihoda, a najčešće je to i do 5 posto. Za dokaz tome je i tablica 1 u kojoj se na primjeru Republike Hrvatske i njenih javnih prihoda može vidjeti značaj imovinskih poreza na prihode države.

<b>Prihodi od imovine u ukupnim poreznim prihodima u RH</b>					
	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
<b>Ukupni porezi i doprinosi (mil. kn)</b>	62,713.26	63,074.04	68,014.77	71,691.49	75,243.89
<b>Porezi na imovinu (mil. kn)</b>	462.31	385.98	172.37	184.14	59.62
<b>Udio poreza na imovinu u ukupnim porezima</b>	0.7 %	0.6 %	0.25 %	0,25 %	0,07%

**Tablica 1: Prihod od poreza na imovinu u ukupnim poreznim prihodima RH** Izvor:

Ministarstvo financija(2018)

Kao što se može vidjeti u tablici 1 udio poreza na nekretnine odnosno imovinu<sup>1</sup> u ukupnim poreznim prihodima države prema posljednjim podacima iz 2017. iznosi svega 0.07 posto što je skoro zanemariv utjecaj na državni proračun. U izračun nije uključen porez na promet nekretnina tako da su ove brojke dosta veće, ali za potrebe ovog rada bitan je sam porez na nekretnine. Kao što se može vidjeti, u Republici Hrvatskoj on skoro da i ne postoji stoga će se,

<sup>1</sup> Porezi na nekretnine čine više od 90% poreza na imovinu.

njegovo moguće uvođenje kao i moguće posljedice tog poreza te usporedba sa sličnim poreznim oblikom u Europskoj uniji, detaljnije obraditi u nadolazećem dijelu rada.

---

### **3. POREZ NA NEKRETNINE U EUROPSKOJ UNIJI**

Za razliku od Republike Hrvatske, većina država koje čine Europsku uniju ima u svom poreznom sustavu određeni oblik poreza na nekretnine. Nekretnine se najčešće oporezuju poreznim stopa do 1 posto vrijednosti nekretnine pri čemu postoje brojne olakšice i rasterećenja. U EU se ovaj porezni oblik već godinama pokazuje uspješnim. Ne samo zbog svog utjecaja na državni proračun, već zbog mikro utjecaja poput tržišta nekretnina. Dobar primjer uvođenja ovog poreza van EU, a koji je u susjedstvu RH, svakako je primjer Crne Gore. Naime ta država je porez na nekretnine uvela još 2005. i on se kroz vrijeme pokazao iznimno uspješnim budući da lokalne jedinice ostvaruju čak 60 posto prihoda na račun poreza na nekretnine i promet nekretninama što značajno utječe na njihovu stabilnost i omogućuje provedbu infrastrukturnih projekata.

Učinci poreza na nekretnine vidljivi su u cijeloj EU. Tako na primjer Ujedinjeno kraljevstvo od poreza na nekretnine godišnje uprihodi 22 milijarde eura isto kao i Poljska, dok Francuska i njemačka zarade 22, odnosno 10 milijardi eura godišnje. Većina država u hrvatskom susjedstvu također ima porez na nekretnine. Tako se u Sloveniji nekretnine oporezuju stopama od 0.15 posto do 0.75 posto, Mađarska ima stope u visini do 3 posto s tim da je gornja granica 25 eura po metru četvornom. Nadalje Italija nekretnine oporezuje do 0,6 posto dok Austrija ne naplaćuje porez na stambene nekretnine već samo na poslovne. Iako Srbija nije dio Europske unije važno je napomenuti da i ona ima porez na nekretnine u visini 1 posto.

Porez na nekretnine u razvijenim državama je važna stavka državnih prihoda gdje je za razliku od Hrvatske razlika između oporezivanja rada i kapitala puno manja. Opravdanost ovog poreza proizlazi iz toga da je u većini država EU nakon uvođenja došlo do balansa na tržištu nekretnina u vidu smanjivanja cijena, oživljavanja tržišta, a sve to nije značajno utjecalo na budžet

građana. Također prednost se vidjela i u sređivanju tržišta najma stanova jer je pojedincima i poduzećima postalo skupo držati višak nekretnina neiskorištenima. Detaljniji prikaz stopa poreza na nekretnine po zemljama Europske unije kao i osnovice poreza te napomene može se vidjeti u tablici 2.

	Osnovica	Stopa	Napomena
<b>Austrija</b>	Procijenjena vrijednost	0,2-1%	
<b>Bugarska</b>	Procijenjena vrijednost	0,05-0,2%	Za nekretninu u kojoj porezni obveznik stanuje odobrava se olakšica od 50%.
<b>Cipar</b>	Procijenjena vrijednost	0-0,4%	Za nekretninu u kojoj porezni obveznik stanuje odobrava se olakšica od 50%.
<b>Češka</b>	Za zemlju – kupovna cijena	0,25-0,75%	
	Za građevine – površina tlocrta	1-10 CZK po m	
<b>Danska</b>	Porezna vrijednost	1,6-3,4%	
<b>Estonija</b>	Tržišna vrijednost zemljišta	0,1-2,5%	Porez se ubire samo na zemljište.
<b>Finska</b>	Porezna vrijednost	0,5-1%	
<b>Francuska</b>	Rentna vrijednost koju određuju lokalne vlasti	Koeficijenti koje određuju lokalne vlasti	Taxe fonciere (property tax) plaća vlasnik, Taxe d'habitation (residence tax) plaća stanar. Ako stanar stanuje u vlastitom stanu plaća oba poreza.
<b>Njemačka</b>	Fiskalna vrijednost	Utvrđuje ih lokalna vlast, u prosjeku 1,9%	
<b>Grčka</b>	Procijenjena vrijednost	U prosjeku 1,9% Grčka Procijenjena vrijednost Državni porez – 0,1% Lokalni porez – 0,025 – 0,035%	Osnovno stanovanje oslobođeno je plaćanja državnog poreza.
<b>Mađarska</b>	Tržišna vrijednost	Maksimum 3%	
<b>Irska</b>	Rentna vrijednost	Stope godišnje utvrđuju lokalne vlasti	Porez se ne plaća za stambeni prostor.
<b>Italija</b>	Imputirani dohodak od nekretnine	0,4 – 0,7%	Osnovno stanovanje oslobođeno je plaćanja poreza.
<b>Latvija</b>	Katastarska vrijednost	1%	
<b>Litva</b>	Prosječna tržišna vrijednost	1%	Obveznici su samo pravne osobe.
<b>Luksemburg</b>	Procijenjena vrijednost	0,7 – 1%	
<b>Nizozemska</b>	Procijenjena vrijednost	Stope određuju lokalne jedinice	
<b>Poljska</b>	Površina tlocrta, zemlje	0,37 – 19,81PLN po m <sup>2</sup>	
<b>Portugal</b>	Procijenjena vrijednost	0,2 – 1%	Izuzeto osnovno stanovanje
<b>Rumunjska</b>	Računovodstvena vrijednost	0,25 – 1,5%	

<b>Slovačka</b>	Procijenjena vrijednost	Zemlja – 0,25%; Građevine – 1SKK po m2	
<b>Slovenija</b>	Zakonom utvrđena vrijednost	0,1 – 1,5%	Prvih 160 m2 stana oslobođeno je poreza ako vlasnik u njemu stanuje.
<b>Španjolska</b>	Katastarska vrijednost	0,3 – 0,4%	
<b>Švedska</b>	Procijenjena vrijednost	0,5 – 1%	Državni porez na građevine koje se koriste u komercijalne i trgovačke svrhe.
<b>Ujedinjeno kraljevstvo</b>	Procijenjena vrijednost za council tax; rentna vrijednost za national nondomestic rate	Stope svake godine određuju lokalne vlasti	Za privatno stanovanje plaća se council tax. Poduzeća plaćaju national nondomestic rate.

**Tablica 2: Pregled poreza na nekretnine u zemljama EU-27**

Izvor: Marina Kesner-Škreb , Newsletter instituta za javne financije prema podacima IBFD(2009). Preuzeto sa: <http://www.ijf.hr/newsletter/46.pdf>

U tablici 1 je vidljivo kako svaka zemlja ima različite stope oporezivanja nekretnina kao i osnovicu koja se oporezuje. To naravno ovisi o bogatstvu države odnosno o razvijenosti iako postoje primjeri poput Poljske koja po prihodima od poreza na nekretnine daleko nadmašuje puno veće i razvijenije zemlje poput Njemačke i Španjolske. Upravo zbog toga smo za primjer dobrog poreza na nekretnine uzeli Republiku Poljsku te državu Latviju koja, bez obzira što je populacijski manja od RH te po BDP-u nerazvijenija država od Hrvatske, ipak je jako dobar primjer kako funkcionira porez na nekretnine te se smjernice za Hrvatsku mogu pronaći upravo u tom primjeru.

### **3.1. Porez na nekretnine na primjeru Poljske i Latvije.**

Republika Poljska izvrstan je primjer kako porez na nekretnine može dobro funkcionirati na način da ne utječe značajno na financijsko stanje građana, a istovremeno donosi izdašna sredstva proračunu. Porez na nekretnine u Poljskom poreznom sustavu spada u lokalne poreze.

Predmet oporezivanja:

- a) Zemlja (uključuje i najam zemlje)
- b) Zgrade
- c) Građevine i gradilišta (građevine u izgradnji)

Kao osnovica za porez na nekretnine uzima se tlocrtna veličina odnosno kvadratura zgrade. Za zemlju je to površina iste, a za građevine u izgradnji uz površinu planiranog objekta uzima se u obzir i deprecijacija. Nadalje u oporezivanju se ne koriste stope već fiksni iznosi po metru kvadratnom koje određuje svaka lokalna jedinica zasebno no ipak postoje maksimalne vrijednosti određene od strane centralne vlasti koje se ne smiju prelaziti. Maksimalne vrijednosti po skupinama građevina su prikazane u tablici 3 te su okvir za lokalne jedinice koje su odrednice visine poreznog nameta<sup>2</sup>

Iznos	Namjena
<b>0,89 PLN (1,51 HRK) / m<sup>2</sup></b>	Zemljišta koja se koriste za poslovne aktivnosti.
<b>0,47 PLN (0,8 HRK) / m<sup>2</sup></b>	Za ostala zemljišta koja se koriste za ne poslovne aktivnosti.
<b>0,75 PLN (1,27 HRK) / m<sup>2</sup></b>	Prostori za život i stanovanje
<b>22,66 PLN (38,37 HRK) / m<sup>2</sup></b>	Građevine i prostori za poslovne aktivnosti.
<b>7,62 PLN (12,90 HRK) / m<sup>2</sup></b>	Građevine i prostori drugih namjena.

**Tablica 3: Pregled iznosa poreza na nekretnine u Republici poljskoj.**

Izvor: Izračun autora prema podacima KPMG (2017)

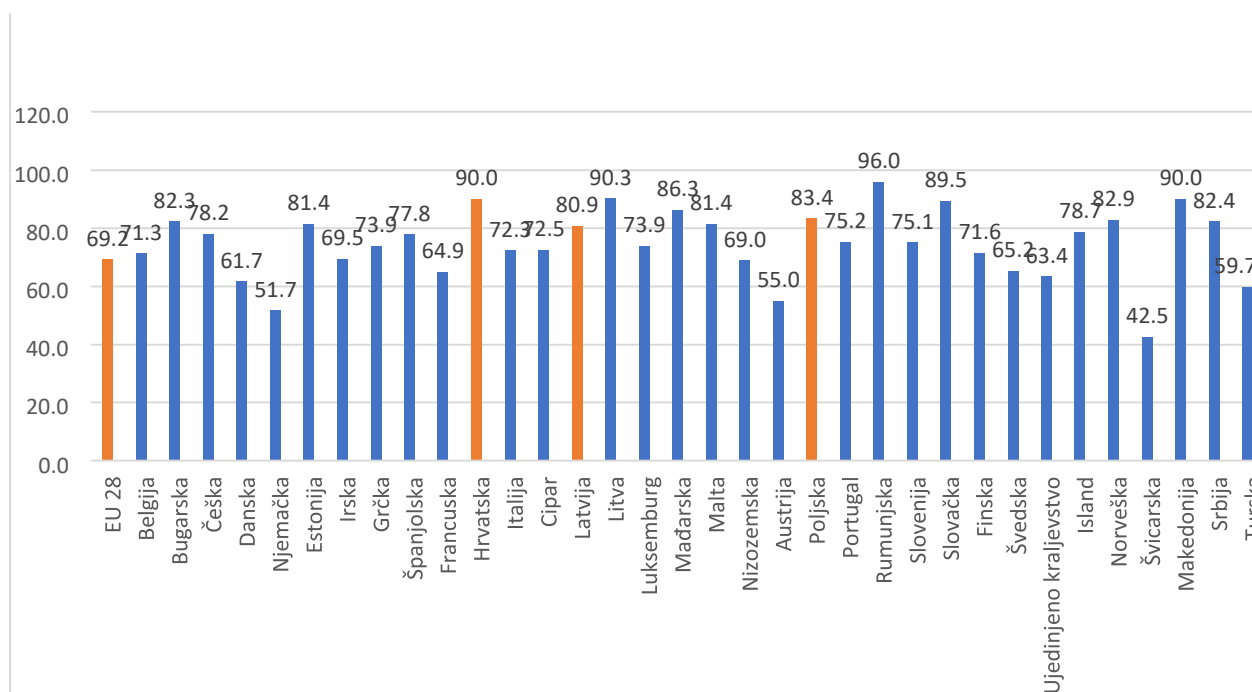
Kao što se može vidjeti u tablici 3 iznosi poreza na nekretnine nisu ni na koji način pretjerani pa tako četveročlana obitelj koja živi u stanu od 75 metara četvornih mjesečno plaća 56,25 PLN što je na godišnjoj razini 675 PLN odnosno preračunato u Hrvatsku valutu 857,25 HRK. Iako je u općoj predodžbi Poljska bogatija i razvijenija zemlja od RH, podaci od BDP-u i nominalnom BDP-u per capita pokazuju da su dvije zemlje jako slične s obzirom da se u obje nominalni BDP per capita kreće oko iznosa od 15 tisuća dolara. Ovi podaci su jako bitni za nadolazeći dio rada koji je vezan za uvođenje poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj, a koji nailazi na veliki otpor javnosti kao porez koji će dotući budžete građana.

<sup>2</sup> Vrijednosti u tablici su prikazane u valuti poljski zlot(PLN) te su zbog lakšeg razumijevanja pored iznosa dodani iznosi u Hrvatskoj valuti(HRK) preračunate po srednjem tečaju na dan 27.08.2019.



Iako je poljska višestruko brojnija zemlja od RH pa podaci o poreznim prihodima nisu usporedivi sa mogućim prihodima od ovog poreza u RH, važno je napomenuti da na godišnjoj razini lokalne jedinici zarade približno 25 milijardi PLN<sup>3</sup> (42 milijarde HRK) od poreza na nekretnine. Taj podatak kao što je rečeno nije primjenjiv na Hrvatsku no bitan je

podatak da je taj iznos toliko velik iz razloga što u Poljskoj kao i u Hrvatskoj i Latviji (porez na nekretnine u Latviji i njegove karakteristike slijede u nadolazećem dijelu rada) stanovništvo je u velikoj mjeri vlasnik nekretnine u kojoj žive (graf 1) te su sve tri zemlje iznad europskog prosjeka.



**Graf 1: Postotak populacije koji živi u vlastitoj nekretnini**

Izvor: Eurostat (2016)

Kao što je vidljivo iz grafa 1 najveći postotak populacije koja živi u vlastitoj nekretnini ima Republika hrvatska čak 90 posto čime spada u top tri države Europske unije po tim podacima. Poljska i Latvija imaju 83,4 odnosno 80,9 posto populacije koja živi u vlastitoj nekretnini što

<sup>3</sup> Iznos se odnosi isključivo na porez na nekretnine ne uzimajući u obzir porez na promet nekretnina i porez na nasljedstva i darove

je u oba slučaja iznad prosjeka EU čime se potvrđuje navod iz prethodnog dijela teksta o sličnosti mogućih utjecaja poreza na nekretnine u RH.

Slijedeći primjer Države u Europskoj uniji koja je uvela porez na nekretnine i gdje taj porez jako dobro funkcionira kao oblik lokalnog poreza<sup>4</sup> te donosi izdašna sredstva lokalnim

---

samoupravama bez da narušava budžete građana. Iako većina građana ne plaća porez na nekretnine budući da privatne osobe plaćaju porez tek ako imaju vrijednost nekretnina veću od 220 000 EUR, u Latviji se godišnje od poreza na nekretnine prikupi više od 220 milijuna EUR od čega više od pola u glavnom gradu Rigi. To znači da se porez plaća samo na luksuzne nekretnine čime se jako dobro ostvaruje distribucijska funkcija ovog poreznog oblika.

Lokalne samouprave imaju slobodu u određivanju stopa poreza, no unutar predviđenih granica od 0,2 do 3 posto od katastarske vrijednosti nekretnine. Većina stopa idu do 1,5 posto budući da se stopa koja nadmašuje 1,5 posto može primijeniti samo na nekretnine kojima se ne upravlja na odgovarajući način. Porez na nekretnine se dijeli na tri kategorije:

- a) Za građevine i zemljišta koja se koriste za poslovne aktivnosti te također tvornice, pogoni i ostale tehničke građevine: 1,5% od katastarske vrijednosti
- b) Za poljoprivredna zemljišta koja se trenutno ne koriste za poljoprivredne aktivnosti : 3% od katastarske vrijednosti
- c) Za kuće, stanove te ostale privatne objekte (garaže, skladišne objekte, itd.) koje se ne koriste u poslovne svrhe porezne stope su prikazane u tablici 4.

Porezna stopa	Uvjet
<b>0,2%</b>	Ukoliko katastarska vrijednost ne prelazi iznos od 56 915 EUR

---

<sup>4</sup> U Hrvatskoj također prijedlog zakona o porezu na nekretnine predviđa istog kao lokalni porez koji bi zamijenio komunalnu naknadu.

<b>0,4%</b>	Ukoliko katastarska vrijednost iznosi od 56 915 EUR do 106 715 EUR
<b>0,6%</b>	Ukoliko katastarska vrijednost prelazi iznos od 106 715 EUR

**Tablica 4: Prikaz poreznih stopa na privatne nekretnine u Latviji**

Izvor: KPMG (2017)

Također postoje brojna ograničenja u vidu oporezivanja nekretnina kao i olakšice. Što se ograničenja tiče ona su najčešće u obliku maksimalne visine porezne stope (3 posto) ili u vidu najmanjeg poreznog davanja koji jedna osoba može platiti, a koji iznosi 7 EUR. Olakšice se najviše odnose na obitelji sa troje i više djece imaju mogućnost do 50 posto manjih davanja s tim da smanjenje davanja ne smije preći iznos od 427 EUR. Olakšice su moguće i u područjima takozvane posebne državne skrbi gdje se olakšice kreću i do 80 posto. Sažeti prikaz utjecaja poreza na nekretnine na proračun i udio u BDP-u za Poljsku i Latviju prikazan je u tablici 5<sup>5</sup>.

	Porezne stope	Prihod od poreza na nekretnine	Broj stanovnika	Prihod od poreza na nekretnine per capita	Udio poreza na nekretnine u BDP-u
Poljska	0,89 – 22,6 PLN/m <sup>2</sup>	5 701 913 705 EUR	38 433 600	148,36 EUR	0,53%
Latvija	0,2% - 3%	220 000 000 EUR	2 254 653	97,56 EUR	0,83%

**Tablica 5: Sažeti prikaz djelovanja poreza na nekretnine na gospodarstvo Poljske i Latvije**

Izvor: Izračun autora

Iz tablice 5 vidljivo je kako bez obzira što Republika Poljska na porezu na nekretnine zaradi višestruko više od Latvije podatak o zaradi o glavi stanovnika prikazuje da razlike nisu toliko velike s tim više što u Latviji postoji više oblika olakšica te većina stanovništva i ne plaća porez

<sup>5</sup> Preračunavanje Poljske valute (PLN) u EUR te EUR u USD za potrebe kalkulacije udjela poreza na nekretnine u BDP-u rađeno je prema srednjem tečaju na dan 28.08.2019. <sup>6</sup> Izračun autora prema podacima Eurostata

na nekretnine kao što je prethodno navedeno. Tim se da zaključiti da te olakšice ne postoje, prihod Latvije od poreza na nekretnine po glavi stanovnika bi mogao bio veći od Poljskog. Također je iz tablice vidljivo kako je udio poreza u BDP-u kod Latvije veći za 0,30 p.p. u odnosu kod Poljske što nije zanemariva razlika što upućuje na to da ovaj porezni oblik ima izraženiju ulogu u Latviji, no iz podataka o proračunu ovih država je vidljivo da puno jaču ulogu porez na nekretnine ima u Poljskoj budući da čini 20,6 posto proračunskih prihoda (2018) dok u Latviji taj udio iznosi svega 2,75 posto (2018). Usprkos brojnim razlikama u ova dva porezna sustava i efektima koje on nosi, vidljivo je da porez na nekretnine ima izraženu ulogu kako u proračunu središnje države tako i u funkciji distribucije poreznog opterećenja.

## **4. POREZ NA NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ**

### **4.1 Oporezivanje nekretnina u RH**

Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj nije novitet koji dolazi uvođenjem poreza na nekretnine već su za nekretnine vezane brojne skupine poreznih oblika poput poreza na promet nekretnina, poraza na nasljedstva i darove, porez na kuće za odmor, itd. Iako ti porezni oblici (osim poreza na kuće za odmor) nisu vezani za vlasništvo nekretnine već na promjene u vlasništvu nekretnina, oni imaju široku primjenu te su dio poreznog sustava dugi niz godina. Autor će se ukratko osvrnuti na sva tri navedena porezna oblika kao i na njihove učinke nakon čega slijede točke o uvođenju, modelu i učincima poreza na nekretnine u RH.

### **4.1 Porez na promet nekretnina**

Kao što mu i samo ime govori, porez na promet nekretnina ima za cilj oporezivanje stjecanja nekretnine ( sva stjecanja nekretnine osim ako se na stjecanje ne plaća PDV). Nekretnine se po definiciji u Hrvatskoj dijele na dvije skupine kao što je prikazano u tablici 6.

<b>1. Zemljišta</b>	Građevinska (izgrađena i neizgrađena)
	Poljoprivredna (uređena i neuređena)
	Šume i šumska zemljišta
<b>2. Građevine</b>	Stambene zgrade i njihovi dijelovi
	Poslovne i sve druge zgrade, kao i njihovi dijelovi
	Ostale građevine i njihovi dijelovi (ceste, mostovi ,garaže, grobnice i slično)

**Tablica 6: Vrste nekretnina u RH**

Izvor: Ministarstvo financija, Porezna uprava.

Kao što je već spomenuto oporezuje se svako stjecanje nekretnine, a pod stjecanjem nekretnine se smatra:

1. Kupoprodaja nekretnine
2. Zamjena nekretnine
3. Nasljeđivanje nekretnina
4. Darovanje nekretnina
5. Unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva
6. Svi ostali načini stjecanja nekretnine

Porezna stopa na promet nekretnina iznosi 3 posto od tržišne vrijednosti nekretnine ( u nekim slučajima stjecanja nekretnine postoje iznimke poput stjecanja nekretnine nakon smrti primatelja uzdržavanja na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju) te je obveza stjecatelja nekretnine u roku od 30 dana od nastanka porezne obveze prijaviti nastanak iste ispostavi porezne uprave, a nakon dostave rješenja o poreznoj obvezi od strane porezne uprave, podmiriti obvezu za porez na promet nekretnina u roku 15 dana.

Porez na promet nekretnina primjenjiv na sva stjecanja nekretnina postoje brojne olakšice te iznimke iako je ona najbitnija olakšica za mlade koji kupuju svoju prvu nekretninu i bili su

izuzeti od plaćanja poreza na promet nekretnina, ukinuta u 2017. . Ta mjera, odnosno olakšica je pogotovo bila važna za mlade koji kupuju svoju prvu nekretninu te su bili izuzeti ne baš tako “financijski male“ obveze. Kao primjer se može dati kupovina stana od 75 metara četvornih na području grada Splita koji po prosječnim cijenama iz 2018. vrijedi 187 500 EUR ( 2500 EUR/m<sup>2</sup> iznosi prosječna cijena nekretnine na području grada Splita po podacima iz 2018).

Naime na tržišnu odnosno transakcijsku vrijednost nekretnine te iznos stope od 3 posto dolazi se do iznosa porezne obveze od 5 625 EUR odnosno 41 620 HRK<sup>6</sup> što je iznos jednak 6.67 prosječnih plaća u RH<sup>7</sup> u 2018. godini. Spomenuti iznos s ne može nazvati niskim, no tu se dolazi do činjenice da ukoliko je netko spreman dati prethodno spomenuti iznos za kupnju stana, obveza u iznosu 3 posto vrijednosti stana svakako tu osobu neće odvratiti od kupnje te iste nekretnine. Iako u javnosti porez na promet nekretnina nije predstavljen kao sporan upravo

zbog prethodno navedene tvrdnje, u literaturi koja se bavi ovom tematikom uglavnom se nailazi na negativan stav o ovom poreznom obliku pa tako Filipić (20017) tvrdi kako porez na promet nekretnina predstavlja prepreku mobilnosti radne snage jer demotivira pojedince na kupnju nekretnine. Iako se može govoriti o više negativnih strana ovog poreza, bitno je napomenuti da njegov utjecaj na tržište nekretnina u Hrvatskoj ima svoje specifičnosti ovisno o regiji koja se promatra. Tako na primjeru grada Splita u kojem je prisutna puno veća potražnja nego ponuda na tržištu nekretnina, porez na promet nekretnina postaje gotovo nebitna stavka u procesu stjecanja nekretnine dok u vremenima krize te smanjene aktivnosti na tržištu nekretnina porez može dovesti do dodatnog demotiviranja na kupnju . Što se tiče fiskalnih utjecaja poreza na promet nekretnina, on je i dalje na državnoj razini jako mali prihod što se može vidjeti u tablici 7.

	<b>Prihod od poreza na promet nekretnina</b>	<b>Ukupni porezni prihodi države</b>	<b>Udio poreza na nekretnine u ukupnim poreznim prihodima</b>
2014	386 mil. HRK	63 278 mil. HRK	0,61%
2015	172 mil. HRK	68 000 mil. HRK	0,25%
2016	701 mil. HRK	71 691	0,9%

<sup>6</sup> Izračun je rađen po srednjem tečaju na dan 29.08.2019

<sup>7</sup> Prosječna plaća u 2018. iznosila je 6236 HRK prema podacima Državnog zavoda za statistiku.

2017	885 mil. HRK	75 243 mil. HRK	1,1%
------	--------------	-----------------	------

**Tablica 7: Analiza prihoda od poreza na promet nekretnina u RH.**

Izvor: Izračun autora prema podacima ministarstva financija.

Iz tablice 7 može se vidjeti kako prihodi od poreza na nekretnine nemaju značajan utjecaj na državni proračun tim više što većina prihoda odlazi lokalnim jedinicama( u 2017. i 2018 cjelokupni prihod je išao lokalnim jedinicama) te je logično pitanje je li takav porezni oblik uopće potreban u poreznom sustavu Republike Hrvatske.

### **4.3. Porez na nasljedstva i darove**

Porez na nasljedstva i darove, u ovom slučaju nasljeđivanje i darovanje nekretnina, u Republici Hrvatskoj odnosno u poreznom sustavu RH spada u županijske poreza. Osnovica poreza na nasljedstva je kao i kod poreza na promet nekretnina tržišna vrijednost nekretnine na dan nastanka obveze. Obveza poreza na nasljedstva i darove nastaje:

- a) U trenutku pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju.
- b) U trenutku pravomoćnosti odluke državnog tijela ili suda.
- c) U trenutku sklapanja ugovora o darovanju
- d) U trenutku primitka dara, ako ugovor nije zaključen

Porezna stopa iznosi 4 posto te je bitno napomenuti kako su iz plaćanja poreza isključena nasljedstva i darovi od strane bračnog druga i krvnih srodnika. Kako ovaj porez nije glavna tema rada autor će se ovdje zadržati u objašnjavanju poreza na nasljedstvo i darove.

#### **4.4. Uvođenje poreza na nekretnine u republici Hrvatskoj**

Sve prethodno navedeno dovodi do glavne teme ovog rada, a to je uvođenje poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj. Taj porez je jako istaknuta tema kako u poslovnim i znanstvenim krugovima, tako i u medijima upravo zbog činjenice da je to opći porezni oblik koji ne izuzima nijednu fizičku i pravnu osobu koja je vlasnik nekretnine. Prvi prijedlog nacrtu zakona o porezu na nekretnine napravljen je 2012. godine prije ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju. Naime jedan od pristupnih uvjeta odnosno obaveza nakon ulaska u EU, bilo je upravo uvođenje ovog poreza.

Kao što je u prethodnim dijelovima ovog rada navedeno gotovo sve članice EU imaju neku vrstu poreza na nekretnine. Iako ni u jednoj članici uvođenje tog poreza nije prošlo bez kritika i pobune javnosti, činjenica je da u većini država jako dobro funkcionira te je izdašan javni prihod. Iako se hrvatska već dugo “opire“ uvođenju ovog poreza, sve su veći pritisci od strane EU i Europske komisije kao i od strane MMF-a koji je dao poruku Vladi RH da svako buduće smanjenje drugih poreza treba kompenzirati uvođenjem poreza na nekretnine. Ne uvođenje poreza na nekretnine u RH povezano je sa brojnim faktorima, no najbitniji je opiranje građana uvođenju takvog poreza. Razmišljanje je javnosti da ovaj porez ne donosi osobite koristi za državu i njen proračun već samo dodatni namet u već po mišljenju javnosti, prekomplikiranom i nepravednom poreznom sustavu. U objašnjavanju poreza na nekretnine i njegovim učincima autor će kao osnovu koristiti Nacrt o prijedlogu zakona o porezu na nekretnine iz 2012. godine budući da je to najcjelovitiji prijedlog, no ni jedan od prijedloga nije do danas zaživio. Navest će se osnovne karakteristike kao i mogući i očekivani učinci kako fiskalni, tako i društveni te učinci na tržište nekretnina.



Početno pitanje koje se postavlja je što to u RH bio porez na nekretnine? On bi po prijedlogu iz 2012. zamijenio komunalnu naknadu i porez na kuće za odmor te ih objedinio u vrijednosni porez na nekretnine. Predmet oporezivanja porezom na nekretnine, prema Prijedlogu Zakona jesu sve nekretnine, izgrađene i neizgrađene, koje se nalaze unutar granica građevnog područja naselja, na kojem se u skladu s prostornim planom, mogu graditi građevine za stambene, poslovne, sportske i druge namjene.

Sve nekretnine koje su predmet oporezivanja, upisuju se u središnji fiskalni katastar koji je pod nadležnošću Porezne uprave. Naravno, fiskalni katastar se tek treba oformiti te bi sadržavao podatke iz više različitih baza te njihov presjek, a najvažnija funkcija koju registar treba ispuniti jest točnost upisanih podataka o čemu će ovisiti i točnost utvrđivanja fiskalne vrijednosti. Upravo nemogućnost koordinacije između različitih baza podataka koji postoje u RH predstavlja najveću prepreku uvođenju ovog poreza.

Porezni obveznik poreza na nekretnine je stvarni korisnik nekretnine koji se može smatrati:

- a) Vlasnik
- b) Stanar
- c) Posjednik

Ukoliko ne postoji mogućnost da se utvrdi korisnik nekretnine, obveznik poreza postaje sama nekretnina koja je zadužuje porezom. Porezna osnovica po prijedlogu zakona propisana je kao 70 posto fiskalne vrijednosti nekretnine dok bi porezna stopa iznosila 1,5 posto. Prije primjenjivanja stope, osnovica poreza se umanjuje za olakšice poput one za trajno i povremeno stanovanje ili za djelatnost ( primjenjuje se za poslovne objekte u kojima se aktivno odvija djelatnost). Upravo postojanje olakšica omogućuje vlasnicima nekretnina koje se koriste da davanja za porez ostanu na razini postojećih komunalnih naknada ili u slučaju poslovnih aktivnosti, u razini postojećih doprinosa i davanja. Ovakav način oporezivanja omogućuje razne prednosti kako za tržište nekretnina tako i fiskalne te razne druge prednosti.

Nakon uvodnog teorijskog dijela o uvođenju poreza na nekretnine još su bitnije posljedice koje ovaj porez donosi. Najistaknutija posljedica odnosno negativna strana uvođenja ovog poreza, svakako su dosta veći izdaci obveznika ovog poreza u odnosu na dosadašnje. Iako su pretpostavljene brojne olakšice, činjenica je da je velik broj građana u Hrvatskoj vlasnik više od jedne nekretnine<sup>8</sup>. Prema podacima Eurostata koji su navedeni u prethodnom dijelu rada u RH čak 92,1 posto građana živi u vlastitoj nekretnini što je treće mjesto u EU po tom kriteriju. Građani Republike Hrvatske nekretnine vide kao najsigurniji oblik štednje pogotovo u vremenima krize. Također bitna posljedica spomenutog je i mentalitet građana kojima je jedna od najbitnijih ciljeva koje u životu moraju ostvariti upravo kupovina ili posjedovanje vlastite nekretnine.

Što bi onda uvođenje poreza na nekretnine značilo za korisnike nekretnina? Odgovor na to pitanje može se pronaći u tablici 8<sup>9</sup> koja je prikaz procjene autora na osnovi podataka o poreznoj stopi te prosječnih cijena nekretnina u RH. Bitna je također činjenica kako je tržište nekretnina u Hrvatskoj podijeljeno na više mikro tržišta te se ne može govoriti o tržištu nekretnina u RH kao jedinstvenom. Upravo zbog toga u tablici je prikaz utjecaja poreza na nekretnine po gradovima Hrvatske kako bi prikazani utjecaj bio što realniji<sup>11</sup>.

	<b>Veličina nekretnine (stan)</b>	<b>Cijena po metru četvornom</b>	<b>Ukupna vrijednost stana</b>	<b>70% fiskalne vrijednosti stana (osnovica)</b>	<b>Iznos poreza na nekretnine (po stopi od 1,5%)</b>
<b>Zagreb</b>	75 m <sup>2</sup>	2025 EUR	151 875 EUR	106 312 EUR	11 826 HRK
<b>Split</b>	75 m <sup>2</sup>	2895 EUR	217 125 EUR	151 987 EUR	16 900 HRK
<b>Rijeka</b>	75 m <sup>2</sup>	1554 EUR	116 550 EUR	81585 EUR	9069 HRK
<b>Osijek</b>	75 m <sup>2</sup>	979 EUR	73 425 EUR	51 397 EUR	5710 HRK
<b>Dubrovnik</b>	75 m <sup>2</sup>	3890 EUR	291 750 EUR	204 225 EUR	22 714 HRK

<sup>8</sup> U ovom kontekstu se misli na građevine i građevne objekte izuzimajući značaj zemljišta.

<sup>9</sup> Novčani iznosi preračunavati su po srednjem tečaju na dan 30.08.2019. <sup>11</sup>

Prikazane cijene kvadrata po gradovima odnose se na travanj 2019.

## Tablica 8: Prikaz cijena nekretnina te porezne obveze po odabranim gradovima RH

Izvor: Izračun autora

Iz tablice 8 vidi se raznolikost mikro tržišta nekretnina kao i velika razlika u poreznim obvezama po gradovima. Prva važna pretpostavka u analizi poreznih obveza jest cijena same nekretnine. Naime u Hrvatskoj je već nekoliko godina prisutan rast cijena nekretnina pogotovo na obali te u gradu Zagrebu pa se tako na primjeru grada Splita može vidjeti kako je u travnju 2019. u odnosu na travanj 2015. cijena prosječnog kvadrata stana narasla za čak 30 posto što je u apsolutnom iznosu 700 EUR. Činjenica da je taj iznos skoro pa jednak prosječnoj cijeni kvadrata u Osijeku sama za sebe govori o razlikama u poreznoj obvezi u ta dva grada. Iako se na temelju podataka iz tablice 8 ne može govoriti o iznosu porezne obveze za nekretninu koja se koristi budući da je ona pod utjecajem olakšica, navedeni izračun je primjenjiv na sve ostale nekretnine koje se ne koriste. Kako rast cijena nekretnina ne prati proporcionalan rast dohotka

---

dolazi do problema i u vidu iznosa obveze za porez na nekretnine. Pa tako u gradu Zagrebu porezna obveza za stan od 75 metara četvornih iznosi 11 826 kuna odnosno na mjesečnoj razini 985,5 HRK. U Osijeku je ta obveza puno manja te iznosi 5710 kuna dok bi u gradu Dubrovniku za stan iste površine trebalo platiti čak 22 714 HRK godišnje odnosno 1892 HRK mjesečno. Iako su razlike u davanjima ponegdje i višestruke pretpostavka je da ako si netko može priuštiti stan u Dubrovniku vrijedan skoro 300 tisuća HRK onda si taj isti pojedinac može priuštiti i plaćanje poreza u iznosu od preko 22 tisuće HRK. No činjenica je da građani Republike Hrvatske već dugi niz godina kao što je prethodno navedeno gledaju na nekretnine kao način štednje te velik broj građana u svom vlasništvu ima jednu ili više nekretnina koje se aktivno ne koriste, a koje su stekli nasljedstvom.

Budući da je prethodno navedeno realna situacija, dolazi do problema za vlasnike više od jedne nekretnine budući da ona nije izuzeta iz oporezivanja u punom iznosu odnosno ne primjenjuju se nikakve olakšice. Pa tako na primjeru pojedinca koji ima dodatnu nekretninu u gradu Splitu, površine 75 metara četvornih vrijednog približno 220 tisuća EUR, dolazi do nastajanja obveze za porez na nekretnine u iznosu od 16 900 HRK. Navedeni iznos je ekvivalent 2,62 prosječne

plaće u RH<sup>10</sup> što je za pojedinca ili obitelj predstavlja jako veliku obavezu. Iako bi porez na nekretnine jednim dijelom trebao zamijeniti komunalnu naknadu, u pojedinim gradovima iznos poreza na nekretnine višestruko nadmašuje iznos komunalne naknade. U tablici 9 su prikazani su iznosi komunalne naknade na primjeru grada Splita.

Zona	Stambeni	Poslovni	Proizvodni
1	138,29 HRK	138,29 HRK	138,29 HRK
2	131,38 HRK	131,38 HRK	131,38 HRK
3	124,46 HRK	124,46 HRK	124,46 HRK
4	76,06 HRK	117,55 HRK	96,80 HRK
5	55,32 HRK	103,72 HRK	76,06 HRK

**Tablica: Prikaz komunalne naknade**

Izvor: Službeni glasnik grada Splita 39/12

---

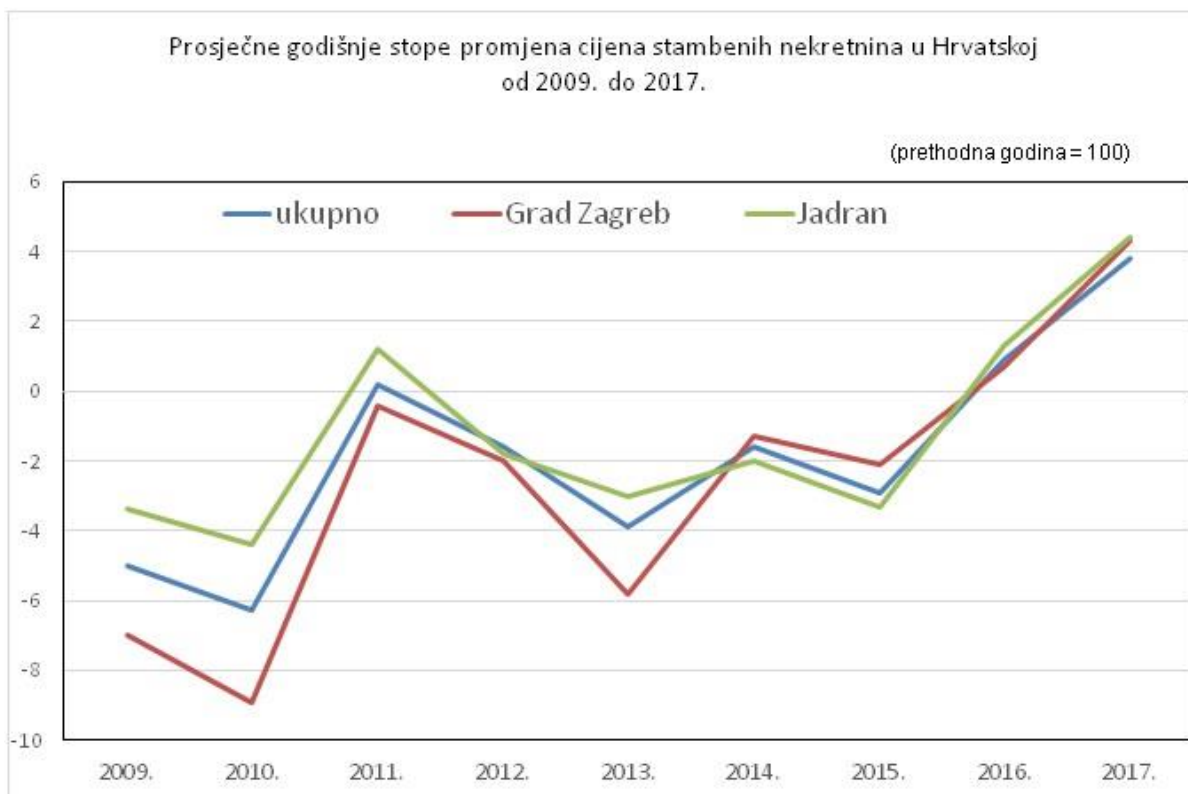
Kao što je vidljivo iz tablice čak i ako se u obzir uzme najviši iznos naknade, dolazi se do iznosa od 1659,48 HRK godišnje što je daleko manje od poreza na nekretnine koji iznosi 16 900 HRK. Postavlja se pitanje tko si može priuštiti plaćanje navedenih iznosa? Upravo tu se krije i smisao ovog poreza. U mnogim državama EU ovaj porez se još naziva i porezom na bogatstvo odnosno porezom za bogate. Postoje pojedinci i tvrtke koji u svom vlasništvu imaju nekoliko, pa i desetak i više nekretnina te je upravo na njih usmjeren porez na nekretnine. Po mišljenju autora najveći “udar“ od ovog poreza osjetit će vlasnici jedne do dvije nekretnina koje se ne koriste aktivno budući da kao što je prethodno spomenuto višak nekretnina najčešće dolazi iz nasljedstva. Jedan mogućih, a i najizglednijih scenarija jest da će prethodno navedeni vlasnici sve više odlučivati na prodaju viška imovine odnosno nekretnina. Koje su posljedice toga te što to znači za tržište nekretnina?

---

<sup>10</sup> Za izračun je korištena prosječna plaća u travnju 2019. koja je iznosila 6434 HRK.

Od 2015. u Republici Hrvatskoj bilježi se rast aktivnosti na tržištu nekretnina kao što će biti prikazano u nadolazećim tablicama te je on dosegao razinu iz pred kriznog razdoblja odnosno rekordne 2008. dok su 2018. i početak 2019. godine obilježili nastavak rasta cijena kao i veća potražnja u odnosu na ponudu nekretnina (Zane UniCredit Group, 2019.). Radi lakšeg razumijevanja autor će se zadržati na primjeru grada Splita kao jako dobrog primjera kako bi porez na nekretnine mogao utjecati njegovo tržište nekretnina. U gradu Splitu postoji deficit ponude stanova i novogradnje već dugi niz godina. Razlog tomu je s jedne strane geografske prirode budući da je Split smješten na poluotoku te ima ograničen prostor za širenje, dok je drugi sveprisutniji razlog povećanje korištenja stanova u turističke svrhe te se iz godine u godinu povećanje broja kapaciteta u obiteljskom smještaju mjeri dvoznamenkastim rastom.

Odgovor na pitanje o utjecaju uvođenja poreza na nekretnine na tržište nekretnina može se pronaći upravo u mogućnosti sve intenzivnije prodaje viška nekretnina. Ukoliko dođe do toga to bi značilo povećanje ponude na tržištu nekretnina. Logičan zaključak je da ukoliko dođe do povećanja ponude uz konstantnu potražnju, dolazi do smanjenja ravnotežne cijene odnosno u ovom slučaju prosječne cijene nekretnina. To bi pozitivno utjecalo na kupce prve nekretnine te mlade kao i sve pojedince koji kupnju nekretnine financiraju iz kredita. No mora li nužno povećanje ponude na tržištu dovesti do smanjenja cijena? Na primjeru grada Splita može se zaključiti kako u kratkom roku ne bi došlo do promjene cijena budući da su cijene i dalje u uzlaznoj putanji kao što je prikazano na slici 2



**Slika 2: Prikaz prosječnih godišnjih stopa promjena cijena stambenih nekretnina u RH**

Izvor: Državni zavod za statistiku

Dugoročno predviđanje kretanja cijena nekretnina te utjecaj poreza na nekretnine na iste gotovo je nemoguće predvidjeti zbog brojnih drugih faktora koji utječu na cijene, ali jedna od pretpostavki poreza na nekretnine jest sređivanje tržišta nekretnina pogotovo u vremenima skupih stanova, najmova, te troškova života. Porez na nekretnine donekle prisiljava vlasnike viška nekretnina na prodaju čime se drugima omogućuje jeftinije stanovanje te jeftinije rješavanje stambenog pitanja.

Uz prethodno navedeno, porez na nekretnine ima brojne fiskalne kao i socio-kulturne utjecaje. Najvažniji fiskalni utjecaj jest onaj na lokalne samouprave budući da bi prihod od poreza na nekretnine bio usmjeren upravo njima. Lokalne samouprave su te koje su odgovorne za pravilno raspoređivanje prikupljenih sredstava te unaprjeđenje kvalitete života. Također, s obzirom da uvođenje poreza na nekretnine podrazumijeva veliki iznos prikupljenih sredstava,

stvaraju se svojevrsni uvjeti za decentralizaciju vlasti te prijenos pojedinih funkcija sa državne, na lokalnu razinu.

Značaj ovog poreza sa stajališta fiskalnih koristi najviše bi se osjetio u gradovima budući da su oni mjesta najveće koncentracije nekretnina kao i na cijeloj Hrvatskoj obali iz razloga što je gotovo u svakom mjestu, općini ili gradu na obali prisutan obiteljski smještaj odnosno apartmani, sobe i sl. koji su u kontekstu poreza na nekretnine veliki generator sredstava za lokalne samouprave.

Iako uvođenje poreza na nekretnine već godinama nailazi na veliki otpor javnosti i građana, po mišljenju autora, javnost je nedovoljno upućena u karakteristike i odredbe nacrtu o zakonu. Naime porez na nekretnine okružuje opća negativnost prema istom no iz čega proizlazi ta negativna konotacija? Građani RH već generacijama štede u nekretninama i smatraju je najsigurnijom imovinom. Iako nekretnine uz zlato jesu najsigurnija imovina, velika većina građana nije upoznata sa pojmom financijsko planiranje. Ulaganje štednje u instrumente tržišta kapitala za širi dio javnosti i dalje je nepoznanica te se smatra izrazito nesigurnim ulaganjem. Prethodno navedeno pretpostavka je za još jednu prednost poreza na nekretnine. Kako je porez značajan teret za nekorištene nekretnine dolazi do preusmjerenja novca u alternativne oblike imovine što za rezultat može imati oživljavanje tržišta kapitala i sličnih tržišta.

## **5. ZAKLJUČAK**

U srži ljudskog roda je da ne voli plaćati poreze. Porezi su državno davanje koje nema izravnu protučinidbu te upravo zbog te činjenice da država uzima dio prihoda građanima i poduzećima, porezi su jedna od najnegativnijih pojava u društvu no bez kojih ne bi mogle postojati ni funkcionirati države. S druge strane nekretnine su u razmišljanjima ljudi jedna od najbitnijih stavki svačijeg života. Posjedovanje nekretnine predstavlja svojevrsan uspjeh u životu kao i osiguranje mjesta za život te pretpostavku za osnutak obitelji. Upravo zbog tih činjenica

oporezivanje nekretnina je pojedincu izravan udar na njegov životni prostor. No porez na nekretnine kao dio poreza na imovinu postoji već stoljećima te je za državu bio jedan od najsigurnijih i najizdašnijih prihoda.

I u današnje vrijeme porez na nekretnine se u brojnim državama Europske unije pokazao iznimno uspješnim. U pojedinim zemljama on spada među najvažnije porezne oblike koji proračunu donose milijarde te omogućavaju pravednije oporezivanje i porezni sustav

Iako u Hrvatskoj porez na nekretnine još nije uveden neke od mogućih utjecaja je moguće predvidjeti. Za lokalne samouprave on je nesumnjivo jako važan izvor prihoda kojim se omogućuje financiranje brojnih projekata u svrhu poboljšanja kvalitete života njezinih stanovnika. Za tržište nekretnina ovaj porez je svojevrsni stabilizacijski mehanizam koji sprječava monopolistički položaj pojedinačnih vlasnika velikog broja nekretnina. Za građane i poduzeća porez na nekretnine predstavlja jako veliki izdatak. Iako su olakšicama izuzete nekretnine koje su mjesto stanovanja i poslovnih aktivnosti, u Republici hrvatskoj kao državi orijentiranoj na vlasništvo naspram najmu nekretnina, porez na nekretnine i njegovo uvođenje dolazi u pitanje.

Iako nacrt poreza na nekretnine postoji, on nije dovoljno temeljit te izostavlja brojna bitna područja te je kao takav podložan poreznoj evaziji. Iako se u većini Europske unije pokazao uspješnim, svaka država je slučaj za sebe. Uvođenje poreza na nekretnine trebalo bi biti stvar javnog dogovora države i građana kako bi se uspostavio sustav koji je pravedan i donosi što manje nedostataka i što više prednosti ne samo za određene skupine već za cjelokupno gospodarstvo Republike Hrvatske.



## 6. LITERATURA

1. Bašić, I. (2010) Porezni management-nastavni materijali, Ekonomski fakultet Split
2. Europska komisija (2019) Taxation trends in the European union. Raspoloživo na:  
[https://ec.europa.eu/taxation\\_customs/sites/taxation/files/taxation\\_trends\\_report\\_2019.pdf](https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/taxation_trends_report_2019.pdf)
3. Eurostat, (2017). Government revenue, expenditures and main aggregates. European Commission. Raspoloživo na:  
[http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=gov\\_10a\\_main&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=gov_10a_main&lang=en)
4. Eurostat (2017) Housing statistics. Raspoloživo na:  
<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-201711021?inheritRedirect=true>
5. Filipić P. (2007) Uvod u makroekonomiju stanovanja
6. Grad Split (2018): Cijene komunalnih doprinosa na području grada Splita. Raspoloživo na:  
<http://www.split.hr/Default.aspx?art=3114&sec=987>
7. Henry Carlson, R. (2004) A brief history of property tax. Raspoloživo na:  
[https://www.iaao.org/uploads/a\\_brief\\_history\\_of\\_property\\_tax.pdf](https://www.iaao.org/uploads/a_brief_history_of_property_tax.pdf)
8. Hrvatska gospodarska komora (2018): Pregled tržišta nekretnina u RH. Raspoloživo na:  
<https://www.hgk.hr/documents/predavanje-uhlirdocx5c08e3f291b8b.pdf>

9. Kesner-Škreb, M. (2010) Porezni vodič za građane. Raspoloživo na:  
[http://www.ijf.hr/porezni\\_vodic/2010.pdf](http://www.ijf.hr/porezni_vodic/2010.pdf)
10. Kesner-Škreb, M. (2009) Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina. Newsletter Instituta za javne financije. Raspoloživo na: <http://www.ijf.hr/newsletter/46.pdf>
11. Kesner-Škreb, M. (2009) Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina. Newsletter Instituta za javne financije. Raspoloživo na: <http://www.ijf.hr/newsletter/46.pdf>
12. KPMG International (2017) Guide to taxes on real estate in Central and Eastern Europe. Raspoloživo na: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pl/pdf/2017/10/pl-guide-to-taxeson-real-estate-in-cee-2017.pdf>
13. OECD (2018) Revenue statistics in Poland. Raspoloživo na:  
<https://www.oecd.org/tax/revenue-statistics-poland.pdf>
14. Opći porezni zakon („Narodne novine“ broj 147/08, 18/11, 78/12, 136/12, 73/13, 26/15, 44/16)
15. Obiteljski zakon („Narodne novine“ broj 103/15)
16. Ministarstvo financija (2019) Državni proračun-arhiva. Raspoloživo na:  
<http://www.mfin.hr/hr/proracun>
17. Ministarstvo financija, Porezna uprava (2016): Hrvatski porezni sustav. Raspoloživo na:  
[https://www.poreznauprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/PorezniSustav\\_2012.pdf](https://www.poreznauprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/PorezniSustav_2012.pdf)

18. Ministarstvo financija, Porezna uprava (2012): Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine. Raspoloživo na: [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf)
19. Ministarstvo financija, Porezna uprava (2016): Oporezivanje prometa nekretnina. Raspoloživo na: [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf)
20. Nikolić N. (1999) Počela javnog financiranja. Ekonomski fakultet Split
21. Zakon o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“ broj 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11, 143/14)
22. Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine“ broj 147/08, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15)
23. Zane UniCredit Group, (2019). Vijesti s tržišta. Zane UniCredit. Raspoloživo na: <https://www.zane.hr/vijesti-s-trzista/>

## **SAŽETAK**

Cilj i svrha ovog rada bio je predstaviti prijedlog o porezu na nekretnine te način njegovog uvođenja u Republici Hrvatskoj kao i prikazati efekte ovog poreza u odabranim zemljama Europske unije. Unatoč negativnoj percepciji poreza na nekretnine iz navedenih činjenica u ovom radu može se zaključiti kako uvođenje poreza na nekretnine u porezni sustav RH ima dobre i loše posljedice. U dobre posljedice spada pozitivan utjecaj na prihod lokalnih samouprava kao i pozitivno djelovanje na stabilizaciju tržišta nekretnina te razne sociokulturne prednosti, dok s druge strane porez na nekretnine predstavlja jako veliki novčani izdatak za porezne obveznike te je zbog toga potrebna cjelovita priprema svih sudionika u društvu za uvođenje poreza na nekretnine

Ključne riječi: Porez na nekretnine, Tržište nekretnina, Pozitivni i negativni efekti

## **SUMMARY**

Goal and the purpose of this paper was to introduce the motion of real estate tax and the way of its introduction in Croatian Republic as well as showing the effects of this tax form on the example of selected countries in European union. Despite a very negative connotation surrounding it, based on facts mentioned in this paper it can be concluded that real estate tax has good but also bad effects. Good effects imply positive connection with income of local governments as well as positive effect on real estate market stabilization but also many others social and cultural advantages where on the other side real estate tax means large expenditure for tax payers which concludes that it is necessary for all members of the society to completely prepare for introduction of real estate tax.

Key words: Real estate tax, Property market, Positive and negative effects