

NADOMESTILA LASTNIKOM ZEMLJIŠČ NA PODLAGI POGODB O SLUŽNOSTI

Pojasnilo DURS, št. 424-01-10037/2005, 14. 3. 2005

V zvezi z vprašanjem glede obdavčitve nadomestil lastnikom zemljišč na podlagi služnosti v nadaljevanju odgovorjam:

Na podlagi 210. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002), v nadaljevanju: SPZ, je služnost pravica, uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opusti določena dejanja, ki bi jih drugače imel pravico opravljati na svoji stvari (služeča stvar).

Po določbah 213. člena SPZ je stvarna služnost pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), opravljati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služeče stvari, da opusti določena dejanja, ki bi jih drugače imel pravico opravljati na svoji nepremičnini (negativna služnost). Stvarna služnost nastane z zakonom, na podlagi pravnega posla ali z odločbo državnega organa, kakor to določa 214. člen SPZ.

Nastanek stvarne služnosti na podlagi pravnega posla opredeljuje 215. člen SPZ, ki v drugem odstavku določa, da mora pogodba o ustanovitvi služnosti vsebovati ime lastnikov gospodujoče in služeče nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako obeh nepremičnin, natančen opis služnosti in morebitno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik gospodujoče nepremičnine. Nadomestilo se lahko določi v enkratnem znesku ali v periodično zapadlih obrokih.

Menimo, da pri pozitivni služnosti nastanejo dohodki iz oddajanja premoženja v najem po določbi 65. člena* Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 54/2004, 56/2004 - popr., 62/2004 - popr., 63/2004 - popr., 80/2004 in 139/2004), v nadaljevanju: ZDoh-1, pri negativni služnosti pa drug dohodek po določbi 6. točke tretjega odstavka 98. člena ZDoh-1, ki določa, da se kot drugi dohodki obdavčujejo nadomestila, prejeta v zvezi z ustanovitvijo ali obremenitvijo pravice, in drugi dohodki, doseženi s prenosom oziroma odstopom pravice na premoženju, ki je prenosljiva in katere vrednost je mogoče izraziti v denarju.

Opomba:

Navedeno pojasnilo se smiselno uporablja tudi za namene izvajanja ZDoh-2, razen v delu, ki se nanaša na negativno služnost. Davčna obravnava negativne služnosti po ZDoh-2 je pojasnjena v [pojasnilu z dne 21. 6. 2007](#).

** 65. člen ZDoh-1 je primerljiv s 75. členom Zakona o dohodnini - ZDoh-2 (Uradni list RS, št. 51/10-UPB6 in 106/10).*