*Zoran Šinković**
*Blanka Mateša***
*Luka Pribisalić****

Izvorni znanstveni rad
UDK 336.22:347.23
DOI: https://doi.org/10.25234/pv/41474
Rad primljen: 9. ožujka 2026.
Rad prihvaćen: 8. lipnja 2026.

POREZ NA NEKRETNINE – POREDBENOPRAVNI I NACIONALNI ASPEKT

Sažetak: *U radu se analiziraju teorijska polazišta oporezivanja imovine, pravna priroda poreza na nekretnine te njegov odnos prema ustavnopravnoj zaštiti prava vlasništva i institutima stvarnog prava. Posebna pozornost posvećena je argumentima za i protiv oporezivanja imovine (nekretnina) kao i utjecaju takvog oporezivanja na ostvarivanje načela jednakosti i porezne pravednosti. Ono što je najvažnije naglasiti jest da je gotovo nemoguće pronaći element poreza na nekretnine koji je zajednički svim državama članicama Europske unije. Cilj je ovog rada poredbenopravni prikaz poreza na nekretnine u odabranim državama članicama Europske unije s naglaskom na određivanje porezne osnovice, poreznog obveznika i modele vrednovanja nekretnina. Nadalje, analizira se postojeći porez na nekretnine koji je u primjeni od 1. siječnja 2025. godine u Republici Hrvatskoj te se iznose pravni i porezno-tehnički argumenti zbog kojih nije opravdano uvesti oporezivanje nekretnina prema njihovoj tržišnoj vrijednosti u poreznopravni sustav Republike Hrvatske.*

Ključne riječi: *pravo vlasništva, imovina, opći porez na imovinu, porez na nekretnine, tržišna vrijednost nekretnine, porezna osnovica*

1. UVOD

Porezi kojima je na određeni način predmetom oporezivanja imovina, nazivaju se imovinskim porezima.[1] Bitni elementi pojma imovine ukupnost su stvari i prava, bez obzira na nji-

* Dr. sc. Zoran Šinković, izvanredni profesor Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu, Domovinskog rata 8, 21000 Split. E-adresa: zoran.sinkovic@pravst.hr. ORCID: https://orcid.org/0000-0003-4775-518X.

** Dr. sc. Blanka Mateša, izvanredna profesorica Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu, Domovinskog rata 8, 21000 Split. E-adresa: blanka.matesa@pravst.hr. ORCID: https://orcid.org/0000-0002-7591-7484.

*** Dr. sc. Luka Pribisalić, docent Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu, Domovinskog rata 8, 21000 Split. E-adresa: luka.pribisalic@pravst.hr. ORCID: https://orcid.org/0000-0001-7442-922X.

1 Božidar Jelčić, *Financijsko pravo i financijska znanost* (Informator 1998) 304.

hova kvantitativna i kvalitativna obilježja i postojanje prava vlasništva na tim stvarima i pravima.[2] Za potrebe oporezivanja imovina se definira kao ukupnost ekonomskih dobara i prava izraženih u novčanom obliku.[3] Imovnu kao pravnu kategoriju čine sva imovinska (građanska) prava koja pripadaju jednom pravnom subjektu. Svaki pravni subjekt može imati samo jednu imovinu jer je ona jedinstvena i nedjeljiva. Imovina je, prema shvaćanju moderne pravne teorije, pravna kategorija koju čine sva imovinska, dakle, građanska prava, kao što je pravo vlasništva i druga stvarna prava, prava iz obveznopravnih odnosa, autorska i druga prava koja pripadaju nekom pravnom subjektu, fizičkoj ili pravnoj osobi.[4]

Imovinski se porezi, prema ulozi koju pri oporezivanju imovina ima, dijele na imovinske poreze u užem i imovinske poreze u širem smislu.[5] Kad se oporezuje imovina kao takva, promatrana statički riječ je o porezu na imovinu u užem smislu. Međutim, oporezivanje imovine može biti predmetom nekog dinamičnog procesa (prometa, promjena vlasništva), a u takvim slučajevima primijenjeni su porezi koji se svrstavaju među imovinske poreze u širem smislu. Imovinski porezi u širem smislu dijele se na: 1) poreze na prijenos vlasništva uz naknadu (nekretnine, vrijednosni papiri, autorska prava) i 2) poreze na prijenos vlasništva bez naknade (darovi i nasljedstva).[6]

Porez na imovinu imovinski je porez u užem smislu, a njegove su karakteristike, dakle oni elementi koji ga razlikuju od drugih imovinskih poreza, sljedeće: 1) predmet (objekt) oporezivanja je sama imovina, tj. imovina *per se*, što proizlazi već iz samog povoda za njezino oporezivanje, 2) povod oporezivanju je postojanje imovine kao takve, tj. imovina u svom statičkom obliku i 3) porezna osnovica je vrijednost oporezivane imovine izražena u novcu, i to u visini kakva postoji u trenutku nastanka porezne obveze.[7]

Porez na imovinu može se definirati kao izravan porez kojim se želi zahvatiti ekonomska snaga poreznog obveznika koja počiva, tj. proistječe iz imovine, pri čemu se kod utvrđivanja poreznog opterećenja uzimaju u obzir određene osobne okolnosti poreznog obveznika bitne za oporezivanje.[8]

Na međunarodnoj razini koristi se klasifikacija Organizacije za ekonomsku suradnju i razvoj (engl. Organisation for Economic Co-operation and Development - OECD). OECD-ova klasifikacija poreza na imovinu obuhvaća sljedećih šest kategorija poreza na imovinu: 1) porezi na nepokretnu imovinu, 2) porezi na neto bogatstvo, 3) porezi na nasljedstva i darove, 4) porezi na kapitalne transakcije, 5) "non – recurrent" porezi su porezi na imovinu plativi jedanput (neto bogatstvo) i 6. ostali porezi na imovinu.[9]

---

2 Olivera Lončarić-Horvat, 'Da li je potrebno u novi porezni sustav Republike Hrvatske uvesti porez na imovinu fizičkih osoba?' (1992) 7-8 Financijska praksa 411.

3 Ljubica Javor, 'Nekretnine kao predmet oporezivanja' (2003) Zbornik radova znanstvenog skupa Promjene u sustavu javnih prihoda, HAZU 76.

4 Više vidjeti u: Petar Klarić i Martin Vedriš, *Građansko pravo* (Narodne novine 2025) 94.–102.; Angelo Contrino i drugi, *Fondamenti di diritto tributario* (treće izdanje, Wolters Kluwer, CEDAM 2024) 78–79.

5 Jelčić (n 1) 304.

6 *Ibid.*

7 Barbara Jelčić, *Porezi – Opći dio* (Visoka poslovna škola Libertas 2011) 165.

8 Tanja Fatur i Saša Živković, 'Porez na imovinu – stvarnost ili mit' (2009) 11 Računovodstvo revizija i financije 112.

9 Tax on property, <https://www.oecd.org/en/data/indicators/tax-on-property.html> pristupljeno 10. rujna 2025.

OECD poreznu osnovicu poreza na imovinu definira kao: 1) nekretnine (zemljišta i građevine), 2) gotov novac, dionice i obveznice, bankarske depozite, osiguravajuće fondove, 3) pokretnine (automobile, brodove, namještaj i sl.) i 4) „nevidljivu" imovinu (umjetničke slike, nakit i sl.) te je oporezuje stalnim ili povremenim porezima za korištenje, vlasništvo ili transfer imovine.[10]

Postoji opći porez na imovinu – oporezuje se ukupna imovina poreznih obveznika, tj. i pokretna i nepokretna imovina. Predmet oporezivanja općim ili jedinstvenim, sintetičkim porezom na imovinu jest ukupna imovina pravne ili fizičke osobe u određenom trenutku, umanjena za obveze koje ju terete, ali i onolika imovina koja je kao predmet oporezivanja određena zakonom.[11] Također, postoje i pojedinačni ili parcijalne porezi na pojedine oblike imovine, a najčešće su to porezi na nekretnine, tj. nepokretnu imovinu.[12],[13]

U Republici Hrvatskoj ne primjenjuje se opći ili sintetički porez na imovinu. Republika Hrvatska opredijelila se za tzv. analitičke poreze na imovinu, što znači da se pojedinim od tih poreza oporezuju samo određeni zakonom utvrđeni imovinski predmeti, odnosno samo dijelovi ukupne imovine poreznih obveznika.[14] U Republici Hrvatskoj primjenjuju se pojedinačni ili parcijalni porezi na pojedine oblike imovine: porez na nasljedstva i darove, porez na cestovna motorna vozila, porez na plovila, porez na nekretnine (porezna osnovica nije tržišna vrijednost nekretnine), porez na korištenje javnih površina, porez na promet nekretnina i porez na dohodak od otuđenja nekretnina i imovinskih prava. U nastavku ovog rada bit će više riječi o porezu na imovinu kao imovinskom porezu u užem smislu, poredbenopravnom prikazu poreza na nekretnine u odabranim državama članicama Europske unije, analizi postojećeg poreza na nekretnine koji je u primjeni od 1. siječnja 2025. godine u Republici Hrvatskoj te argumentima zašto nije opravdano uvesti oporezivanje nekretnina prema njihovoj tržišnoj vrijednosti u poreznopravni sustav Republike Hrvatske.

2. RAZVOJ POREZA NA IMOVINU – OPOREZIVANJE NEKRETNINA

Porezni sustavi suvremenih država počivaju na tripartitnoj osnovi, dakle na oporezivanju dohotka odnosno dobiti, prometa i imovine. Primjenjujući određene kriterije svi porezi mogu

10 Marina Kesner-Škreb, 'Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina' (2009) 46 Newsletter, Institut za javne financije 1.

11 Nataša Žunić-Kovačević, 'Trebaju li nam promjene u nekim aspektima oporezivanja (nepokretne) imovine?' (2007) 28(1) Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 5.

12 *Ibid*., 8.

13 Tako njemački financijskopravni pisac Klaus Tipke razlikuje i: 1) nominalni porez na imovinu (porez na prihod od imovine) smatra se dopunskim porezom porezu na dohodak, odnosno kao posebno porezno opterećenje prihoda od imovine, 2) realni porez na imovinu, koji se plaća iz imovinske supstancije (tvrdnja da se taj porez naplaćuje samo u izvanrednim situacijama kao što je rat i poraće je sporna), 3) porez na imovinu fizičkih osoba, 4) porez na imovinu korporacija, 5) objektni porez na imovinu, 6) subjektni porez na imovinu (vodi se računa o osobnim odnosima između fizičkih osoba), 7) porez na bruto imovinu (oporezuje se imovina zajedno s dugovima na imovinu), 8) porez na neto imovinu (oporezuje se imovina umanjena za dugove) jer prema rimskom pravu: *Bona non sunt nisi deducto aere alieno* („Imovina je samo ono što preostaje nakon isplate dugova"), 9) porez na potrošnu imovinu, 10) porez na imovinu za stvaranje prihoda (imovina u pogonima, imovina u funkciji neke profesije), 11) porez na vrijednost imovine i 12) porez na prihod od imovine. Navedeno prema: Ladislav Horvat, 'Imovina kao porezni objekt – stanje i perspektiva' (2000) Zbornik radova Tendencije u razvoju financijske aktivnosti države, HAZU 256.–257.

14 Barbara Jelčić, Porez na imovinu u Republici Hrvatskoj (Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Studijski centar za javnu upravu i javne financije, Suvremena javna uprava 2017) 4.

se svrstati u jednu od navedenih kategorija oporezivanja. Najstariji od spomenutih sustava oporezivanja u suvremenim državama je i sustav oporezivanja imovine. Mnogi porezni stručnjaci zalažu se za njegovo ukidanje, dok u isto vrijeme ima dosta zahtjeva za jačanjem njegove uloge.[15]

Porez na nekretnine jedan je od najstarijih poreza i postoje izvori koji navode da se koristio i više od 2000 godina prije Krista.[16] Prema određenim izvorima s oporezivanjem imovine započelo se u Sumeru 2900. godine prije Krista, a poslije i u Egiptu 2610. godine prije Krista. Potom se oporezivanje imovine (nekretnina) proširilo i u drugim kulturama i civilizacijama, i to u Babilonu, grčkim gradovima-državama, Rimu i Perziji.[17] Atenjani su u 4. stoljeću prije Krista za financiranje svojih ratova prikupljali novac porezom na imovinu koji je iznosio 1 %. Taj porez ubirao se isključivo od bogatih građana i uglavnom se plaćao dobrovoljno.[18] Mađarska vlast na području ondašnje Hrvatske uvodi 1542. godine porez na imovinu. Taj je porez zemaljski gospodar naplaćivao od svakog kmeta koji je imao kuću u vrijednosti najmanje 40 forinti, a porez je iznosio šezdeseti dio vrijednosti kuće. Za vrijeme feudalizma u ondašnjoj Hrvatskoj plaćao se kraljevski porez.[19] Na području Njemačke porez na nekretnine (imovinu) bio je glavni porez i u srednjem vijeku i kao takav na većini njemačkog područja ostao je sve do 19. stoljeća. Tijekom tog vremena, zemljište koje se koristilo za poljoprivredu i šumarstvo smatralo se pokazateljem sposobnosti plaćanja poreza. S povećanjem urbanizacije porez na nekretnine nije bio ograničen samo na poljoprivredno zemljište (porez na zemljište; njem. Bodensteuer), već se proširio i na imovinu u gradu (porez na zgrade; njem. Gebäudesteuer). Prema ovom konceptu, a koji vrijedi i danas, porez na nekretnine je porez na imovinu i ciljani porez na dohodak.[20]

3. ARGUMENTI *ZA* I *PROTIV* POREZA NA IMOVINU

Opravdanost uvrštavanja i primjenu poreza na imovinu u porezne sustave njegovi zagovornici objašnjavaju i brane nizom argumenata, među kojima se najčešće ističu sljedeći: 1) mogućnost da se njime jače oporezuju fundirani izvori, 2) mogućnost zahvaćanja ekonomske snage koja se očituje kroz vlasništvo na imovini, 3) jamstvo određene socijalne sigurnosti njezinu vlasniku, 4) mogućnost ostvarivanja određenih prihoda, 5) realna pretpostavka da njezin vlasnik lakše stječe određenu moć, ugled, utjecaj, kreditnu sposobnost, što sa svoje strane pridonosi, odnosno može pridonijeti ostvarenju većeg dohotka, 6) prikupljanje dodatnih javnih prihoda, 7) stabilan i izdašan izvor prihoda lokalnih zajednica, 8) sniženje stope poreza na dohodak, 9) prethodno oporezivanje imovine, pa se tako može utjecati na sniženje stope pore-

15 Božidar Jelčić i drugi, *Financijsko pravo i financijska znanost* (Narodne novine 2008) 446.

16 Klaus Tipke i Joachim Lang, *Steuerrecht* (dvadeset i četvrto izdanje izdanje, Verlag Dr. Otto Schmidt 2021) 1014

17 O povijesnom razvoju oporezivanja imovine više vidjeti u: Nikola Mijatović, *Oporezivanje imovine s posebnim osvrtom na oporezivanje nasljedstva i darova* (Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu 2004) 18.–25.

18 Dieter Birk, Marc Desens i Tappe Henning, *Steuerrecht* (osamnaesto izdanje, C. F. Müller 2015) 5.

19 O povijesnom razvoju oporezivanja imovine u Hrvatskoj više vidjeti u: Jelčić i drugi, (n 15) 447.–449.

20 Tipke, Lang (n 16) 1014.

za na nasljedstvo i 10) kontrolna uloga, to jest njegova uporaba kao sredstva da se njegovom primjenom isprave propusti u oporezivanju prijašnjih godina.[21]

Protivnici poreza na imovinu navode mu brojne nedostatke. U najčešće mu ubrajaju: 1) teško se utvrđuju porezne osnovice kod određene imovine (tko će, primjerice, utvrditi cijenu umjetničkog djela?), 2) teško se graniče fundirani i nefundirani izvori gospodarske snage, 3) ne ostvaruje se ciljevi redistribucijske državne politike (porezne stope poreza na imovinu ne smiju biti visoke), 4) zadire u privatan život poreznih obveznika, 5) ubiranje poreza je skupo, a mogućnost porezne utaje velika i 6) nepovoljno utječe na štednju, a to je s gospodarskog i šireg društvenog stajališta kobno.[22]

Nakon navedenih argumenata za i protiv poreza na imovinu može se postaviti pitanje je li opravdano oporezivati pojedine oblike imovine odnosno treba li uvesti porez na nekretnine? Financijsko-znanstvene rasprave iznjedrile su dva osnovna načela oporezivanja, a to su: načelo oporezivanja prema gospodarskoj snazi i načelo ekvivalencije. Oba načela proizlaze iz duge intelektualne rasprave, iako moderni porezni sustavi uvijek sadrže kombinaciju oba načela.[23]

1) Načelo oporezivanja prema gospodarskoj snazi – općeprihvaćeni kriterij pravedne raspodjele poreznog tereta je gospodarska snaga (engl. *economic faculty*), odnosno sposobnost plaćanja (engl. *ability to pay*, njem. *Leistungsfähigkeit*) poreznog obveznika. Schön navodi: „Kako se tradicija oporezivanja sukladno gospodarskoj snazi poreznih obveznika, duboko ukorijenjena u zapadnjačkim zemljama, zasniva na solidarnosti svih članova društva, koji u obliku poreza podnose „financijsku žrtvu" za financiranje javnih dobara".[24] Dakle, načelo oporezivanja prema gospodarskoj snazi zahtijeva da porezni obveznici dijele među sobom porezni teret u skladu s vlastitom individualnom gospodarskom (ekonomskom) snagom. Ovo načelo zahtijeva da porezni obveznici iste gospodarske (ekonomske) snage snose jednako visok porezni teret. Ovdje je riječ o vodoravnoj pravednosti (njem. horizontale *Gerechtigkeit*). Također, prema načelu oporezivanja prema gospodarskoj snazi, porezni obveznici različite gospodarske (ekonomske) snage snose različit porezni teret koji je razmjeran njihovoj gospodarskoj (ekonomskoj) snazi (njem. *vertikale Gerechtigkeit*).[25]

Ovim načelom nastoji se opravdati osobito porez na ukupnu imovinu koji zahvaća svu imovinu koja se nalazi u vlasništvu fizičke osobe. Ova argumentacija je uvjerljiva kada treba obuhvatiti one prednosti koje su povezane s imovinskim stanjem pojedinca, kao što su sigurnost, društveni ugled i veća neovisnost pojedinca. Međutim, ta argumentacija je neuvjerljiva s gledišta socijalnog osiguranja i inflacije u slučaju da se imovinskim porezima želi nadoknaditi prihod od poreza na dohodak tako da se pri oporezivanju fundiranih prihoda (onih prihoda koji su dobiveni u svezi s imovinom) koriste više porezne stope, nego što se koriste pri oporezivanju rada. To se obrazlaže činjenicom da prihodi od rada zbog opasnosti od gubitke posla

21 Jelčić (n 7) 168.

22 Nikša Nikolić, *Počela javnog financiranja* (Ekonomski fakultet u Splitu 1999) 106.

23 Ewald Nowotny, *Der offentliche Sektor, Einfiihrung in die Finanzwissenschaft* (četvrto izdanje, Springer-Verlag 1999) 248.

24 Stjepan Gadžo, 'Prilog istraživanju sadržaja načela pravednosti kao kriterija evaluacije normi međunarodnog poreznog prava' (2015) 31(2) Pravni vjesnik 135.

25 Jelčić i drugi, (n 15) 451.–452. Vidjeti i Harvey Sheldon-Rosen i Ted Gayer, *Javne financije (*osmo izdanje, Institut za javne financije 2010) 401.–414.

predstavljaju sniženu gospodarsku snagu. Međutim, kod oporezivanja nasljedstva i darova pozivanje na načelo oporezivanja prema gospodarskoj snazi ima veliko značenje.[26]

Najbolji pokazatelji gospodarske snage poreznog obveznika njegova je imovina, dohodak i potrošnja. Sve do srednjeg vijeka gospodarska snaga poreznog obveznika proizlazila je iz imovine koju je posjedovao, odnosno čiji je bio vlasnik, a ponajprije u zgradama, zemljištima ili broju stoke. Ima mišljenja kako bi trebalo ukinuti imovinske poreze, pri čemu dolazi do traženja drugih mjerodavnih pokazatelja gospodarske snage poreznih obveznika, a to su dohodak kojim porezni obveznici raspolažu, kao i potrošnja tog dohotka od strane poreznih obveznika radi zadovoljavanja njihovih potreba.[27]

2) Načelo ekvivalencije – porez na nekretnine (imovinu) može se opravdati načelom ekvivalencije. Prema tom načelu porezni obveznici kojima država pruža neku uslugu moraju sudjelovati u financiranju tih usluga. Sukladno tome, visina plaćenog poreza mora biti jednaka koristi koju taj porezni obveznik ima od države. Načelo ekvivalencije povezuje dvije strane državnog proračuna na način da se visina poreza procjenjuje prema koristi koju porezni obveznici mogu dobiti od usluga koje im država pruži. Stoga se može reći da se kod načela ekvivalencije ostvaruje tržišno načelo *dam da daš* (lat. *do ut des*).[28] Načelom ekvivalencije zahtijeva se sklad između visine porezne obveze koju porezni obveznik plaća i usluga koje država pruža (obavlja) poreznom obvezniku. Tu se jednakost (ekvivalencija) može odnositi kako na podjelu koristi koju porezni obveznici ostvare koristeći usluge države (ekvivalencija koristi), tako i u sudjelovanju u troškovima koje je država imala obavljajući usluge poreznim obveznicima (ekvivalencija troškova).[29]

Sukladno tome, porez na nekretnine namijenjen je plaćanju troškova lokalne zajednice za infrastrukturne usluge koji ponajprije nastaju korištenjem nekretnine, uz naknade i doprinose. Toj ideji odgovara da se porez na nekretnine prevaljuje na stanare kao korisnike nekretnine (čak i u socijalnim stanovima). S obzirom na sadržaj porezne obveze, porez na nekretnine praktički je dobio karakter boravišne pristojbe (njem. *Einwohnersteuer*).[30]

Međutim, nametanje poreznog tereta za stanovanje koji se temelji na načelu ekvivalencije krši načelo oporezivanja prema ekonomskoj (gospodarskoj) snazi, budući da se oporezuje onaj neoporezivi dio nužan za ljudsku egzistenciju. To je u suprotnosti s načelom supsidijarnosti, koje se može izvesti iz temeljnog prava na slobodu stjecanja i egzistencije, kada država oporezuje dio od prihoda vlasnika nekretnine i (neizravno) najmoprimca u obliku poreza na nekretnine, koji ona potom vraća u obliku subvencija za izgradnju stanova ili stambenih naknada.[31] Nemali broj znanstvenika, stoga je, s dobrim razlozima zagovarao ukidanje poreza na nekretnine.[32]

26 Mijatović (n 17) 30.–31.

27 *Ibid.*, 31.–32.

28 *Ibid.,* 33.–34.

29 Jelčić i drugi, (n 15) 452.–453.

30 Tipke, Lang (n 16) 1014.–1015.

31 *Ibid.,* 1015.

32 *Ibid.*

4. USTAVOM ZAJAMČENO PRAVO VLASNIŠTVA I OPOREZIVANJE NEKRETNINA

Većina suvremenih država jamči pravo vlasništva u ustavu kao pravnom aktu najviše pravne snage. Međutim, suvremene države koristeći svoju vlast mogu ograničiti pravo vlasništva. Ponajprije mogu propisati oporezivanje imovine. Oporezivanje imovine, a osobito oporezivanje nekretnina, od velike je važnosti u državama u kojima lokalne jedinice najveći dio svojih prihoda ubiru oporezivanjem nekretnina, tj. zemljišta i građevina (npr. Sjedinjene Američke Države, engl. *real property tax*). Nadalje, država može ograničiti pravo vlasništva nad imovinom ili ga koristiti u javne svrhe. To će biti, u pravilu, u onom razdoblju u kojem zauzvrat pruža odgovarajuću naknadu vlasniku/cima te imovine. Naposljetku, država može ograničiti vlasniku pravo korištenja imovine propisujući kada, pod kojim uvjetima i na koji način se imovina može koristiti.[33]

Primjena poreza može dovesti do višestrukih posljedica, pa se tako može govoriti o oporezivanju kao „pravu koje uključuje moć uništavanja". U skladu s tim, kod oporezivanja imovine (nekretnina) ako se ne postave čvrste granice u državnom zahvaćanju u nekretnine, porez na imovinu (nekretnine) može poprimiti konfiskacijski karakter (konfiskacijski porez). Nadalje, svaki porez pa tako i porez na nekretnine može služiti kao nadomjestak kaznenim i administrativnim sankcijama određene države zbog toga što će ga ona visinom poreza na posredan način kontrolirati odnosno ili odvratiti poreznog obveznika od neželjene upotrebe imovine (prohibitivni porez). Zbog toga bi kod oporezivanja imovine države trebale postupati u skladu s ustavnim načelom jednakosti u oporezivanju. Naravno, to se odnosi samo na okvirno poštivanje navedenog ustavnog načela iz razloga što bi za potpuno poštivanje istoga trebalo uzeti u obzir sve raznolikosti koje mogu nastati u vezi imovine (nekretnina) i poreznih obveznika. Kod oporezivanja nekretnina prema načelu jednakosti u oporezivanju, slično situirane vlasnike nekretnina trebalo bi, prema određenim kriterijima, svrstati u porezne razrede te nakon toga pristupiti utvrđivanju visine poreza. Međutim, kako to predstavlja mukotrpan posao, koji zahtijeva uzimanje u obzir cijelo mnoštvo raznovrsnih čimbenika, postavlja se pitanje koliko je u stvarnosti moguće postići potpunu jednakost u oporezivanju? Također, takav posao bio bi popraćen iznimno visokim troškovima koji su kod ubiranja imovinskih poreza, u odnosu na druge poreze, ionako vrlo visoki.[34]

5. POREZ NA NEKRETNINE U ODABRANIM DRŽAVAMA ČLANICAMA EUROPSKE UNIJE

Neke države članice Europske unije imaju opći porez na imovinu – oporezuje se ukupna imovina poreznih obveznika, to jest i pokretna i nepokretna imovina. Predmet oporezivanja općim ili jedinstvenim, sintetičkim porezom na imovinu jest ukupna imovina pravne ili fizičke osobe u određenom trenutku, umanjena za obveze koje ju terete, ali i onolika imovina koja je

33 Mijatović (n 17) 15.

34 *Ibid.*, 15.–16.

kao predmet oporezivanja određena zakonom.[35] Države članice Europske unije koje nemaju opći porez na imovinu, u pravilu, primjenjuju pojedinačne ili parcijalne poreze na pojedine oblike imovine, a najčešće su to porezi na nekretnine, to jest na nepokretnu imovinu.

Ono što je najvažnije naglasiti jest da je gotovo nemoguće pronaći element poreza na nekretnine koji je zajednički svim državama članicama Europske unije, ali može se zaključiti da je taj porez većinom prihod lokalne samouprave, jedino u Francuskoj je porez na nekretnine istodobno prihod lokalne i regionalne razine, kako što je to i u Republici Hrvatskoj. Što se tiče definiranja vrste poreza, poreznog obveznika i porezne osnovice, oni su definirani tako da je porezni obveznik vlasnik ili korisnik nekretnine, gdje se porezna osnovica uzima kao tržišna vrijednost, prilagođena tržišna vrijednost s obzirom na inflaciju ili katastarska i računovodstvena vrijednost.[36] U nekim državama članicama Europske unije porez na nekretnine čine porezi na stambene i poslovne nekretnine, zemljišta i ostale nekretnine. Ne treba zanemariti ni činjenicu da postoje porezni sustavi koji oporezuju imovinu (nekretnine) samo fizičkih osoba i sustavi koji oporezuju imovinu (nekretnine) ne samo fizičkih, već i pravnih osoba.

Zbog toga što je porezni sustav Njemačke uzor poreznom sustavu Republike Hrvatske detaljno će se analizirati porez na nekretnine u Njemačkoj (njem. *Grundsteuer*). Također će biti dan i prikaz poreza na nekretnine u Francuskoj, Italiji, Portugalu i Grčkoj.

5.1. POREZ NA NEKRETNINE U NJEMAČKOJ

Prvi jedinstveni porezni zakon koji je regulirao oporezivanje nekretnina bio je Zakon o porezu na nekretnine koji je donesen 1. prosinca 1936. godine u Njemačkoj, a stupio je na snagu 1. siječnja 1938. godine.

Pravna osnova za ubiranje poreza na nekretnine u Njemačkoj je Zakon o porezu na nekretnine iz 1973. godine, s kasnijim izmjenama i dopunama od kojih je posljednja od 2. prosinca 2024. godine.[37]

Porez na nekretnine objektni je porez zbog toga što osobna svojstva vlasnika nisu od značaja za utvrđivanje porezne obveze.[38] Svojstvo poreza na nekretnine kao objektnog poreza proizlazi iz odredbe § 12 GrStG-a kojom je propisano da se porez na nekretnine temelji na objektu oporezivanja kao javnoj obvezi.[39]

Provodeći odluku Saveznog ustavnog suda Njemačke krajem 2019. godine donesen je Zakon o reformi poreza na nekretnine i Zakon o procjeni (njem. *Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz* – GrStRefG).

35 Žunić-Kovačević (n 11) 5.

36 Nenad Šćulac, 'Porez na nekretnine – Što se uvodi i hoće li uspjeti' (2025) 2 Pravo i porezi 4.

37 Grundsteuergesetz (BGBl. 1973 I S. 965, BGBl. 2024 I Nr. 387, dalje: GrStg). (DE) Pročišćeni tekst zakona dostupan na: <https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/GrStG.pdf> pristupljeno 15. siječnja 2026.

38 Mijatović (n 17) 77.

39 Tipke, Lang (n 16) 1025.

5.1.1. Reforma poreza na nekretnine iz 2019. godine

Savezni ustavni sud Njemačke je 2018. godine proglasio neustavnim trenutačni sustav procjene poreza na nekretnine jer različito tretira slične nekretnine i time krši načelo jednakosti sadržano u njemačkom Ustavu (Temeljnom zakonu; njem *Grundgesetz*; dalje u tekstu: GG). Odlučeno je i da se novi propis mora donijeti najkasnije do 31. prosinca 2019. godine. Međutim, porez na nekretnine može se nastaviti ubirati u nepromijenjenom obliku u prijelaznom razdoblju koje traje do 31. prosinca 2024. godine. Od 1. siječnja 2025. godine porez na nekretnine će se naplaćivati na temelju novih pravila. Usvajanjem paketa zakona za reformu poreza na nekretnine u roku koji je odredio Savezni ustavni sud Njemačke (do kraja 2019. godine), savezni zakonodavac ispunio je svoju obvezu da porez na nekretnine zadrži kao važan izvor prihoda za gradove i općine i nakon 2019. godine. Gradovi i općine mogu se i dalje oslanjati na ovaj važan izvor prihoda usmjeren za obnovu škola, knjižnica, izgradnju cesta i igrališta te za financiranje vatrogasnih postrojbi i bolnica.[40] Dakle, prihod od poreza na nekretnine prihod je isključivo gradova i općina. Trenutačno se tim porezom prikupi više 15 milijardi eura na godinu.[41] Porez na nekretnine jedan je od najvažnijih izvora prihoda gradova i općina.[42]

Savezni ustavni sud Njemačke naglasio je u svojoj odluci o neustavnosti standardne procjene vrijednosti predmeta oporezivanja poreza na nekretnine da „zakonodavac […] ima veliku slobodu u izboru osnovice za procjenu i u određivanju pravila za procjenu poreza, sve dok ta pravila sadrže valjani razlog za nametanje poreznog opterećenja te istodobno odražavaju stvarni odnos između gospodarskih dobara".[43] Zakon mora odrediti ciljanu procjenu predmeta oporezivanja koja se smatra odlučujućom za razlog poreznog opterećenja. Dakle, Savezni ustavni sud Njemačke izričito naglašava da novi Zakon o porezu na nekretnine mora utvrditi razloge poreznog opterećenja porezom na nekretnine. Iz njih će se na logičan, stvaran i pravedan način odrediti procjena predmeta oporezivanja, a time i porezno opterećenje.[44] U izjavi danoj na javnoj raspravi Odbora za financije njemačkog Bundestaga, Gregor Kirchhof poziva se na ovo vodeće načelo Saveznog ustavnog suda Njemačke i iz njega izvodi zaključak da se razlog za oporezivanje nekretnina razlikuje od razloga za oporezivanje ostale imovine.[45] Tako Kirchhof navodi: „U smislu jasnoće razloga opterećenja i cilja utvrđivanja poreza, porez na nekretnine mora se ustavnopravno značajno razlikovati od ostalih poreza, a posebno od poreza na imovinu". Te nastavlja: „U svakom slučaju, porez na nekretnine ne može se oprav-

40 Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html> pristupljeno 17. siječnja 2026.

41 Von Michele Goddemeier, Was Eigentümer zur neuen Grundsteuer wissen müssen (2024) <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/grundsteuer-faq-aktuelle-lage-100.html> pristupljeno 18. siječnja 2026.

42 Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html> pristupljeno 17. siječnja 2026.

43 Verfassungsrechtliche Aspekte des Grundsteuer-Reformgesetzes Ergänzende Darstellung zu WD4-119/19 (2019) 4 <https://www.bundestag.de/resource/blob/672238/65df59ce979b75943d2de52831f4daf1/wd-4-142-19-pdf-data.pdf> pristupljeno 20. siječnja 2026. Vidjeti Odluku Saveznog ustavnog suda Njemačke, BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 –, BVerfGE 148, 147–217, Leitsatz 1.

44 Gregor Kirchhof, „Verfassungsrechtlicher Änderungsbedarf bei den erwogenen Reformen zur Grundsteuer", Stellungnahme für die öffentliche Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages (2019) 16 <https://www.bundestag.de/resource/blob/656876/a80cdba97342115b3a65c83cf759529a/12-Prof-Kirchhofdata.pdf> pristupljeno 20. siječnja 2026.

45 Verfassungsrechtliche Aspekte des Grundsteuer-Reformgesetzes Ergänzende Darstellung zu WD4-119/19 (2019) 4 <https://www.bundestag.de/resource/blob/672238/65df59ce979b75943d2de52831f4daf1/wd-4-142-19-pdf-data.pdf> pristupljeno 20. siječnja 2026.

dati i ustavno ocjenjivati samo kao ciljani porez na dohodak. Posjedovanje imovine (njem. *Innehaben von Vermögen*), također, opisano u obrazloženju zakona ne razlikuje se dovoljno sa stajališta oporezivanja imovine jer se i posjedovanje imovine oporezuje. Porez na nekretnine nije porez na imovinu i od njega se mora razlikovati pristupom uspješnosti (njem. *Leistungsfähigkeit*), ali i zbog drugačije ustavne raspodjele dohotka i zakonodavne nadležnosti. Nikakav porez na nekretnine ne može se ubirati pod izlikom poreza na imovinu. Određivanje tržišne vrijednosti, također, ne daje valjan razlog za naplatu poreza na nekretnine koji bi ga dovoljno razlikovao od ostalih poreza".[46]

Razgraničenje razloga opterećenja porezom na imovinu iz kojeg nastaje porez na nekretnine nije spomenuto u odluci Saveznog ustavnog suda Njemačke. Umjesto toga, Savezni ustavni sud Njemačke daje zakonodavcu veću slobodu u određivanju tržišne vrijednosti kod oporezivanja nekretnina, nego u području poreza na imovinu. Johanna Hey, također, smatra cilj procjene dovoljno definiranim,[47] te navodi: „(...) U tom je pogledu, međutim, vladin nacrt sada vrlo jasan i stoga ispunjava zahtjeve Saveznog ustavnog suda Njemačke za prepoznatljivost cilja procjene. Zakon o reformi poreza na nekretnine želi promijeniti osnovnu strukturu dosadašnjeg oporezivanja i pridržavati se pravnih pravila prilikom oporezivanja nekretnina. Cilj procjene Zakona o reformi poreza na nekretnine također je određivanje objektivizirane, stvarne vrijednosti unutar vrijednosnog smjera fer tržišne vrijednosti u smislu § 9. stavka 1. Zakona o procjeni".[48]

Dosadašnji obračun poreza na nekretnine temeljio se na vrijednostima nekretnina koje su bile desetljećima stare (tzv. standardne vrijednosti). Na Zapadu se nekretnine razvrstavaju prema vrijednosti iz 1964. godine. U istočnonjemačkim pokrajinama temeljne vrijednosti još su starije i temelje se na vrijednostima iz 1935. godine. Te standardne vrijednosti množe se jedinstvenim faktorom, tzv. poreznim indeksom, a zatim s tzv. stopom procjene. Dok se porezni referentni broj utvrđuje za cijelu državu prema starom zakonu, stopu procjene, a time i iznos poreza na imovinu određuju općine.[49] Kako je i gore navedeno, ovakav strukturni deficit procjene vrijednosti, već nekoliko desetljeća krši ustavno načelo jednakosti i kao takav ne može opstati. Koristeći dvogodišnje prijelazno razdoblje koje je navedeno u odluci Saveznog ustavnog suda Njemačke o porezu na nekretnine, glavna procjena vrijednosti poreza na nekretnine koja se utvrđuje u sedmogodišnjem ciklusu procjene (§ 221. nove verzija Zakona o procjeni) mora se provesti na dan 1. siječnja 2022. godine u skladu s § 266. nove verzije Zakona o procjeni. Na temelju toga, glavna promjena vezana za porez na nekretnine odnosno procjena mora se provesti do 1. siječnja 2025. godine. [50] Dotad će se u prijelaznom razdoblju nastaviti primjenjivati dosadašnji porez na nekretnine temeljen na materijalno neustavnim jediničnim vrijednostima.

46 Gregor Kirchhof, „Verfassungsrechtlicher Änderungsbedarf bei den erwogenen Reformen zur Grundsteuer", Stellungnahme für die öffentliche Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages (2019) 16 <https://www.bundestag.de/resource/blob/656876/a80cdba97342115b3a65c83cf759529a/12-Prof-Kirchhofdata.pdf> pristupljeno 20. siječnja 2026.

47 Verfassungsrechtliche Aspekte des Grundsteuer-Reformgesetzes Ergänzende Darstellung zu WD4-119/19 (2019) 4 <https://www.bundestag.de/resource/blob/672238/65df59ce979b75943d2de52831f4daf1/wd-4-142-19-pdf-data.pdf> pristupljeno 20. siječnja 2026.

48 Johanna Hey, „Stellungnahme zu dem Entwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD Grundsteuer-Reformgesetz" (2019) 9 <https://www.bundestag.de/resource/blob/656092/ 1417af2f0455d387d0484 f5393ec26 c5/09-Prof-Hey-data.pdf"> pristupljeno 21. siječnja 2026.

49 Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html> pristupljeno 17. siječnja 2026. Više vidjeti u: Mijatović (n 17) 77.

50 Tipke, Lang (n 16) 1017.

5.1.2. Predmet oporezivanja, porezni obveznik i visina poreza

Budući da bi, prema članku 106. VI GG-a, općine trebale imati pravo na oporezivanje nekretnina na svom području, predmet poreza (objekt poreza) na nekretnine je nekretnina koja se nalazi na području određene općine.[51] Slijedom toga, prema GrStG-u općine određuju hoće li porezom na nekretnine oporezivati nekretnine na svom području. Predmet oporezivanja nekretnine su koje se nalaze na području Njemačke, i to zemljišne čestice uključujući zgrade, kao i nekretnine u kojima (na kojima) se obavljaju poljoprivredne i šumarske djelatnosti. U načelu ga plaćaju vlasnici tih nekretnina. U slučaju iznajmljivanja, porez na imovinu može se prenijeti na stanare kroz troškove najma.[52] U mjeri u kojoj se porezom na nekretnine oporezuju poljoprivredne i šumarske djelatnosti te poslovna imovina možemo reći da je riječ o oporezivanju trgovačkih društava. Nažalost, Zakonom o reformi poreza na nekretnine iz 2019. godine zakonodavac je propustio priliku ukinuti ovo posebno opterećenje za trgovačka društva. Porezni prihod od poreza na nekretnine u kojima (na kojima) se obavljaju djelatnosti poljoprivrede i šumarstva, tzv. porez na nekretnine A (tzv. GrSt A) zanemariv je. Dvostruko oporezivanje ciljanim porezom na dohodak koji proizlazi iz uporabe nekretnina trgovačkog društva i porezom na nekretnine u sklopu tzv. poreza na nekretnine B (GrSt B) koji se plaća na temelju vlasništva nad nekretninom, kao i s porezom na obrtničke djelatnosti suzbija se na sustavno suprotan i nejasan način odredbom o smanjenju propisanoj § 9. točkom 1. Zakona o porezu na obrtničku djelatnost, koja se primjenjuje na dohodak od obrta.[53]

Također, u Njemačkoj je uveden i tzv. porez na nekretnine C (tzv. GrSt C). U Njemačkoj postoji znatan nedostatak stambenog prostora posebno u urbanim područjima. Povezani porast vrijednosti građevinskog zemljišta sve se više koristi za držanje tog zemljišta spremnog za izgradnju kao spekulativnog objekta. U nekim slučajevima, građevinsko zemljište kupuje se samo da bi se čekalo povećanje vrijednosti, a zatim da bi se to isto zemljište ponovno prodalo uz dobit. Ova špekulacija s građevinskim zemljištem onemogućuje stvaranje prijeko potrebnog životnog prostora. I ovaj problem je riješen reformom poreza na nekretnine. Ubuduće će općine moći odrediti veću stopu procjene za parcele (zemljišta) koje su spremne za izgradnju, ali su neizgrađene i ako se na njima ne počinje graditi. Taj tzv. GrSt C poskupljuje špekulacije i stvara financijske poticaje da se na parcelama spremnim za gradnju stvarno stvori prostor za življenje.[54]

Porezni obveznik je osoba kojoj se pri utvrđivanju procijenjene vrijednosti poreza na nekretnine pripisuje predmet oporezivanja. Pripis se temelji na kriterijima ekonomskog vlasništva.[55] Ako se porez obračunava za više osoba, one za plaćanje poreza odgovaraju solidarno.[56]

Porez na nekretnine i ubuduće će se obračunavati u tri koraka: vrijednost nekretnine x porezna osnovica x porezna stopa. Prvi korak: Izračun vrijednosti poreza na imovinu – bitni

51 *Ibid.*, 1016.

52 Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html> pristupljeno 17. siječnja 2026. Više vidjeti u: § 1. i 2. GrStG-a.

53 Tipke, Lang (n 16) 1016.

54 Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html> pristupljeno 17. siječnja 2026.

55 Tipke, Lang (n 16) 1025.

56 § 10. stavak 2. GrStG-a.

čimbenici su odgovarajuća vrijednost zemljišta (referentna vrijednost zemljišta) i iznos statistički utvrđene neto „hladne najamnine", koja ovisi, među ostalim, o tzv. visini najamnine pojedine općine (viša razina najamnine, što je najam veći u općini). Ostali čimbenici uključuju površinu nekretnine, vrstu nekretnine i starost zgrade. Standardne vrijednosti zemljišta mogu se vidjeti u državnim informacijskim sustavima o vrijednosti zemljišta (npr. za NRW: BORIS NRW – Aktualne informacije o tržištu nekretnina). Savezno ministarstvo financija Njemačke razvrstalo je općine prema razinama najamnine na temelju podataka Saveznog ureda za statistiku o prosječnim najamninama u svih 16 država (Uredba o klasifikaciji razine najamnine od 18. kolovoza 2021., BStBl. I str. 1871).

Drugi korak: Naknada za povećanja vrijednosti koja su nastala u usporedbi s trenutačnim vrijednostima i onima koje nisu ažurirane od 1935. ili 1964. godine. Osim toga, tzv. porezna osnovica – čimbenik važan za izračun poreza na nekretnine – naglo se smanjuje na oko 1/10 prethodne vrijednosti odnosno s 0,35 % na 0,031 % za stambene nekretnine (pojedinačne i obiteljske kuće, nekretnine za iznajmljivanje i stanove) i 0,034 % za nestambene nekretnine (komercijalne nekretnine, nekretnine mješovite namjene, nekretnine u suvlasništvu (njem. *Teileigentum*), ostale izgrađene nekretnine). Osim toga, nastavit će se promicati socijalno stanovanje te komunalno i zadružno stanovanje, uključujući porez na nekretnine. Zbog tog razloga trgovačka društva koje nude pristupačnu stanogradnju i stanove koji se subvencioniraju socijalnom stanogradnjom dobivaju dodatni odbitak od 25 % od porezne osnovice, što za posljedicu ima smanjenje porezne obveze.

Treći korak: Prilagodba poreznih stopa od strane općina – ako se prihod od poreza na nekretnine promijeni u pojedinim općinama zbog revalorizacije, one imaju mogućnost prilagoditi svoje porezne stope i na taj način osigurati da se njihov ukupni prihod od poreza na nekretnine značajno ne promijeni.[57]

Od 1. siječnja 2020. godine uzima se u obzir vrijednost nekretnine ili prihod koji se ostvaruje od komercijalizacije nekretnine, kao što je, primjerice, prihod od najma. Provedenom reformom predviđena je uvodna klauzula za savezne države kako bi općine mogle ubirati porez na nekretnine s izmijenjenim postupkom vrednovanja. Novoizračunati porez na nekretnine plaća se od 1. siječnja 2025. godine na temelju utvrđene revalorizirane vrijednosti nekretnina i statistički određene visine najamnine. Prema saveznom modelu u obračun poreza na nekretnine ulazit će samo nekoliko relativno jednostavnih parametara pa će se obračun poreza na nekretnine na primjer za stambene nekretnine temeljiti na pet parametara: površina zemljišta, referentna vrijednost zemljišta, vrsta nekretnine, starost objekta i visina najma.[58]

Od 1. siječnja 2025. godine na sve izgrađene i neizgrađene nekretnine primjenjivat će se stopa poreza na nekretnine od 0,34 %. Iznimka su pojedinačne i obiteljske kuće, nekretnine za iznajmljivanje i stanovi – ovdje jedinstvena stopa poreza na imovinu iznosi 0,31 %. Međutim, pojedine savezne države mogu odrediti i više iznose poreza kako bi porez bio neutralan u pogledu prihoda od poreza na nekretnine. Jedan primjer je Hamburg koji ne oporezuje nekretnine prema saveznom modelu, već prema modelu područja s faktorom lokacije. Ovdje fiksni iznos poreza na imovinu od 2025. godine iznosi 0,70 %. Ukupno jedanaest saveznih država

57 Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html> pristupljeno 17. siječnja 2026.

58 Dubravka Jurlina-Alibegović, 'Porez na nekretnine – iskustva europskih država' (2024) 6866 Novi informator 1.–4.

slijedi savezni model, pri čemu Saska i Saarland imaju niže porezne stope za stambene nekretnine. Preostale savezne države odlučile su se za vlastite modele. Na primjer, Bavarska, Hessen, Hamburg i Donja Saska koriste model površine u kojem se izračun temelji samo na nekretnini ili stambenoj površini i vrsti korištenja. Hamburg kao što je navedeno uzima u obzir faktor lokacije. Baden-Württemberg izračunava porez na nekretnine prema modelu vrijednosti zemljišta. Ovdje se površina nekretnine množi sa standardnom vrijednošću zemljišta.[59]

5.2. FRANCUSKA

Lokalne vlasti naplaćuju različite poreze na nekretnine. Lokalni porez na nekretnine treba platiti vlasnik nekretnine koja se nalazi u Francuskoj (bez obzira na to koristi li vlasnik nekretninu ili ne koristi). Porez se utvrđuje godišnje na dan 1. siječnja, i to na katastarsku vrijednost nekretnine (koja može varirati od stvarne tržišne vrijednosti). Poreznu stopu svake godine utvrđuju lokalne vlasti (općine, departmani i regije) pa iznos poreza može znatno varirati ovisno o lokaciji nekretnine. Stopa lokalnog poreza na nekretnine, primjerice, u Parizu iznosi 20,5 %.[60]

Boravišnu pristojbu na kraju porezne godine (obično u studenom) treba platiti osoba koja koristi nekretninu na dan 1. siječnja porezne godine. Kao i kod lokalnog poreza na nekretnine, boravišna se pristojba obračunava na katastarsku vrijednost nekretnine. Boravišnu pristojbu ne plaća vlasnik kuće ili stana u kojem boravi vlasnik nekretnine, i to oni porezni obveznici s dohotkom ispod zakonski utvrđenog praga dohotka. Vlasnici praznih nekretnina i kuća za odmor obvezni su plaćati boravišnu pristojbu. Stopa boravišne pristojbe je, primjerice, u Parizu iznosila 20,32 % 2023. godine.[61] Na boravak (noćenje) u nekretninama plaća se i turistička pristojba, a u 2026. godini u Parizu iznosi od 0,65 eura do 15,93 eura za odrasloj osobi po danu.[62]

Na koncu Francuska ima i porez na bogatstvo u nekretninama (franc. *Impôt sur la Fortune Immobilière*). Ovom porezu podliježu francuski porezni rezidenti čija je neto imovina u nekretninama u cijelom svijetu procijenjena na 1,3 milijuna eura i više. Porez plaćaju i strani državljani koji imaju nekretnine vrjednije od 1,3 milijuna eura u Francuskoj. Porezna stopa, ovisno o vrijednosti nekretnine, kreće se između 0,5 % i 1,5 % ukupne vrijednosti neto nekretnine: 1) udio vrijednosti neto nekretnine između 0 i 800.000 eura porezna stopa iznosi 0 %, 2) udio vrijednosti neto nekretnine između 800.001 i 1.300.000 eura porezna stopa iznosi 0,5 %, 3) udio vrijednosti neto nekretnine između 1.300.001 i 2.570.000 eura porezna stopa iznosi 0,7 %, 4) udio vrijednosti neto nekretnine između 2.570.001 i 5.000.000 eura porezna stopa iznosi 1 %, 5) udio vrijednosti neto nekretnine između 5.000.001 i 10.000.000 eura porezna

59 Viviane Ohlinger, Grundsteuer und Grundsteuerreform 2025: Was Immobilienbesitzer wissen müssen (2025) <https://www.drklein.de/grundsteuer.html> pristupljeno 22. siječnja 2026.

60 Grands principes de la fiscalité locale <https://www.paris.fr/pages/taxes-et-impots-2318> pristupljeno 15. veljače 2026.

61 Jurlina-Alibegović (n 58) 1.–4.

62 Évolution en 2026 de la taxe de séjour à Paris <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A17929> pristupljeno 15. veljače 2026.

stopa iznosi 1,25 % i 6) udio vrijednosti neto nekretnine iznad 10.000.000 eura porezna stopa iznosi 1,5 %.[63]

5.3. ITALIJA

U Italiji se godišnji porez na imovinu naziva (tal. *Imposta Municipale Unica*), što se prevodi kao Ujedinjeni općinski porez. Predmet su oporezivanja nekretnine koje se nalaze na teritoriju Italije. Nekretnine koje se oporezuju jesu zgrade, stanovi, kuće, građevinska zemljišta i poljoprivredna zemljišta. Porezni obveznici poreza na nekretnine fizičke su i pravne osobe koje posjeduju nekretninu na temelju prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava, a to su vlasnik nekretnine, nositelj prava plodouživanja (plodouživatelj), nositelj prava korištenja, nositelj prava stanovanja, nositelj prava emfiteuze te nositelj superficijarnog prava. Porez na nekretnine procjenjuje, utvrđuje i naplaćuje svaka općina za one nekretnine čija se površina u cijelosti ili pretežno nalazi unutar područja same općine. Ako je riječ o zgradama i građevinama, porezna osnovica izračunava se na temelju katastarske vrijednosti nekretnine, uvećane za 5 % i pomnoži s fiksnim državnim koeficijentom (ovisno o kategoriji nekretnine).[64] Na tako utvrđenu poreznu osnovicu primjenjuje se standardna stopa poreza na nekretnine koja je utvrđena zakonom, ali je općine mogu mijenjati povećanjem ili smanjenjem unutar granica utvrđenih zakonom i uredbom.[65] Standardna stopa iznosi 0,86 ‰, ali svaka općina ima pravo sniziti je na 0 ‰ ili povećati na maksimalno 1,06 ‰. Drugim riječima s obzirom na vrstu nekretnine mogu biti propisane različite stope; na primjer za poljoprivredna zemljišta zakonski propisana stopa je 0,76 ‰, a općina može utvrditi stopu od 0 ‰ do 1,06 ‰, za građevinska zemljišta, zgrade za gospodarsku namjenu zakonski propisana stopa je 0,86 ‰, a općina može utvrditi stopu od 0 ‰ do 1,06 ‰, ako porezni obveznik u vlasništvu ima dvije nekretnine koje se nalaze na općinskom području u onoj nekretnini u kojoj ima prebivalište i gdje stanuje ne plaća porez na nekretnine, a u drugoj nekretnini u kojoj nema prebivalište zakonski propisana stopa poreza na nekretnine iznosi 0,5 ‰, a općina može utvrditi stopu od 0 ‰ do 1,06 ‰ i tako dalje.[66]

Izuzeća od plaćanja poreza na nekretnine su: 1) nekretnina u kojoj vlasnik stanuje i ima prijavljeno prebivalište na toj nekretnini (A/2 kuće građanskog tipa, A/3 domovi ekonomičnog tipa, A/4 domovi pučkog tipa, A/5 domovi ultra-pučkog tipa, A/6 domovi ruralnog tipa i A/7 domovi u manjim vilama) i pertinenze, odnosno samo jedna nekretnina za svaku kategoriju (C/2 skladišta, C/6 životinjske staje, konjušnice, spremišta i garaže i C/7 zatvorene ili otvorene

63 Službena stranica francuske porezne uprave: Impôt sur la fortune immobilière (IFI) personnes et biens concernés <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F563> pristupljeno 15. veljače 2026., Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ? <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impot-fortune-immobiliere-ifi> pristupljeno 15. veljače 2026.

64 Sve nekretnine upisane u katastru zgrade/građevine podijeljene su u tri kategorije nekretnina, ovisno o njihovoj namjeni: 1. nekretnine redovite namjene, 2. nekretnine specifične namjene i 3. nekretnine posebne namjene. Unutar svake kategorije nekretnina postoji daljnja podjela na grupu nekretnina (A, B, C, D, E), a unutar grupe postoji podjela po brojevima.

65 DECRETO 6 novembre 2025 Integrazione del decreto 6 settembre 2024 concernente l'individuazione delle fattispecie in materia di imposta municipale propria (IMU), in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160. (25A06119) (GU Serie Generale n.263 del 12-11-2025).

66 Ministero dell'Economia e delle Finanze <https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/disciplina-del-tributo/aliquote/> pristupljeno 17. veljače 2026.

nadstrešnice), 2) stambene zgrade namijenjene socijalnom stanovanju, 3) nezakonito zauzete nekretnine s posebnom prijavom pravosudnim vlastima ili za koje je pokrenut kazneni postupak zbog nezakonitog zauzimanja, potrebno je o tome obavijestiti općinu, 4) poljoprivredno zemljište koje se nalazi u ograničenim planinskim ili brdovitim područjima, 5) nekretnine nekomercijalnih subjekata, samo ako su namijenjene isključivo za obavljanje nekomercijalnih djelatnosti, 6) nekretnine kao kulturna dobra (muzeji, knjižnice i tako dalje), 7) nekretnine namijenjene isključivo za obavljanje bogoslužja, 8) nekretnine u vlasništvu Svete Stolice, 9) imovina Accademia dei Lincei, čak i ako se ne koristi izravno u njezine institucionalne svrhe, 10) nekretnine za posebne namjene i tako dalje.[67]

Također se može smanjiti oporeziva osnovica poreza na nekretnine za 50 % za stanove u kojima besplatno stanuju krvni srodnici prvog stupnja u ravnoj liniji (roditelji – djeca) pod uvjetom da je ugovor o najmu sklopljen i prijavljen i da je najmodavac vlasnik samo jedne stambene nekretnine u Italiji (glavno prebivalište), te da je registriran kao stanovnik i da stanuje u istoj općini u kojoj se nalazi nekretnina koja je dana u najam. Također se za 50 % može smanjiti oporeziva osnovica za nenastanjive/neupotrebljive i *de facto* nekorištene nekretnine, te se za 25 % može smanjiti (ili ekvivalentno 75 %) oporeziva osnovica za stanove iznajmljene na temelju sklopljenog ugovora o najmu i tako dalje.[68]

5.4. PORTUGAL

Godišnji porez na imovinu u Portugalu naziva se (port. *Imposto Municipal sobre Imóveis)*. Vlasništvo nad nekretninom podliježe općinskom porezu na nekretnine koji je godišnji porez koji se naplaćuje na porezno registriranu vrijednost nekretnine, a plaćaju ga svake godine vlasnici nekretnina, plodouživatelji ili osobe koje imaju pravo korištenja nekretnine. Porez na nekretnine uglavnom se plaća u tri rate, u svibnju, kolovozu i studenom. Do 100 eura plaćanje u jednoj rati, s rokom do 31. svibnja, više od 100 eura do 500 eura plaćanje u dvije rate, s rokovima do 31. svibnja i 30. studenog i više od 500 eura plaćanje u tri rate, s rokovima do 31. svibnja, 31. kolovoza i 30. studenog.

Stope poreza na nekretnine trenutačno variraju između 0,3 % i 0,45 % za urbane nekretnine i građevinsko zemljište. Stopa poreza na ruralne nekretnine je 0,8 %. Te se stope godišnje povećavaju na šesterostruki iznos za urbane nekretnine koje su prazne više od dvije godine ili za ruševne zgrade. Oporeziva vrijednost je porezno registrirana vrijednost navedena u katastru. Postoji ograničen broj situacija u kojima može postojati izuzeće od plaćanja poreza na nekretnine (npr. urbane nekretnine, izgrađene, proširene, poboljšane ili stečene uz naknadu, namijenjene za stambene svrhe, porezno registrirane vrijednosti do 125.000 eura, u vlasništvu poreznih obveznika, gdje ukupni bruto dohodak kućanstva ne prelazi 153.300 eura, ruralne i urbane nekretnine s niskom porezno registriranom vrijednošću koju posjeduju porezni obveznici s niskim dohotkom te nekretnine koje se nalaze u urbanim područjima koje se rekonstruira ili urbane nekretnine izgrađene prije više od 30 godina).[69]

67 IMU 2026, <https://www.amministrazionicomunali.it/imu/novita-imu-2026.php> pristupljeno 17. veljače 2026.

68 *Ibid.*

69 Jurlina-Alibegović (n 58) 1–4.

U 2017. godini uveden je dodatni porez na nekretnine. Vlasnici ili korisnici stanova u zgradama u gradskom vlasništvu (fizičke ili pravne osobe) podliježu ovom porezu, kao i vlasnici građevinskog zemljišta. Dodatni porez na nekretnine obračunava se na dan 1. siječnja svake godine na porezno registriranu vrijednost stanova u gradskim zgradama koji su u vlasništvu ili posjedu poreznog obveznika. Samci koji podliježu ovom porezu mogu odbiti 600.000 eura oporezive vrijednosti ili 1.200.000 eura ako je u pitanju par. Stopa dodatnog poreza na nekretnine trenutačno iznosi 0,7 % za pojedinca, 0,4 % za tvrtku i 7,5 % za subjekte s prebivalištem u poreznim oazama. Zgrade koje su prethodne godine bile izuzete od dodatnog poreza na nekretnine izuzete su i od obveze plaćanja dodatnog poreza na nekretnine u tekućoj fiskalnoj godini.[70] Osim toga, dostupne su porezne olakšice, uključujući privremena izuzeća (do tri godine, s mogućnošću produljenja) za nekretnine koje se obnavljaju ili se nalaze u povijesnim područjima. Razdoblje obračuna poreza je u lipnju, a dospijeće plaćanja u rujnu.[71]

5.5. GRČKA

U Grčkoj se godišnji porez na nekretnine naziva (grč. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων). Primjerice, u Grčkoj, gdje se definicija poreza na imovinu poklapa s definicijom poreza na nekretnine (iz oporezivanja su isključene pokretnine i ostalo), a udio u ukupnoj poreznoj masi iznosi visokih 8,1 %, oporezuje se pet stavki: kupnja nekretnine, vlasništvo nad nekretninom, iznajmljivanje nekretnine te prodaja i donacija nekretnine. Porez koji se ubire na osnovi vlasništva nad nekretninom naziva se godišnji porez na nekretninu i ima dvije komponente. Porezna osnova se temelji na kvadraturi i kreće se u rasponu od 0,001 do 13 eura po metru kvadratnom. Točan iznos se određuje na osnovi brojnih čimbenika: području, vrijednosti i starosti nekretnine, itd. Na to se veže dodatno porezno davanje na nekretnine vrijedne najmanje 200.000 eura u katastarskoj vrijednosti po stopi od 0,10 % do 1,15 %, ovisno o vrijednosti nekretnine. Za pravne je osobe ovo davanje fiksirano na 0,55 % od ukupne katastarske vrijednosti nekretnine.[72] Ako je nekretnina bila osigurana najmanje tri mjeseca u prethodnoj godini i njezina oporeziva vrijednost ne prelazi 500.000 eura, primjenjuje se smanjenje poreza na nekretnine od 20 %. Ako vrijednost prelazi ovaj prag, odobrava se smanjena stopa od 10 %. Ako je nekretnina bila osigurana kraće od godinu dana, porezna olakšica odobrava se proporcionalno trajanju osiguranja.[73]

70 Property Taxes in Europe 2025: What Homebuyers Need to Know (2025) <https://feodgroup.com/en/news-en/property-taxes-in-europe-in-2024-countries-with-high-and-low-property-taxes> pristupljeno 1. ožujka 2026.

71 Jurlina-Alibegović (n 58) 1 –4.

72 Kako izgleda porez na nekretnine u nekim državama EU: Što bi nas moglo čekati? (2024) <https://narod.hr/hrvatska/kako-izgleda-porez-na-nekretnine-u-nekim-drzavama-eu-sto-bi-nas-moglo-cekati> pristupljeno 2. ožujka 2026.

73 Property Taxes in Europe 2025: What Homebuyers Need to Know (2025) <https://feodgroup.com/en/news-en/property-taxes-in-europe-in-2024-countries-with-high-and-low-property-taxes> pristupljeno 1. ožujka 2026.

6. POREZ NA NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ

Krajem kolovoza 2024. godine u Republici Hrvatskoj najavljeno je uvođenje poreza na nekretnine. Izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima[74] uvodi se porez na nekretnine. Drugim riječima došlo je do „transformacije" postojećeg poreza na kuće za odmor u porez na nekretnine, tako da se kroz tekst zakona izmijeni ne samo naziv poreza iz porez na kuće za odmor u porez na nekretnine, nego se zakonske izmjene odnose i na preciznije definiranje pojma „nekretnina" za potrebe oporezivanja, predmeta oporezivanja, povećanje raspona cijene po m^2, definiranje oslobođenja i izuzeća od plaćanja poreza i dr.[75]

Važno je istaknuti da se ovdje nije riječ o porezu na nekretnine gdje se nekretnine procjenjuju prema tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Zakonodavac uvođenjem poreza na nekretnine želi postići umanjenje neravnoteže na tržištu stambenih nekretnina i stambenog najma na strani ponude, povećanje broja uređenih odnosa u području iznajmljivanja i posljedično povećanje pravne sigurnosti u odnosima između najmodavaca i najmoprimaca, stvaranje uvjeta za ugovaranje stabilne, predvidljive politike upravljanja nekretninama (potaknuti ugovaranje dugoročnog najma, stvaranje stabilnih stambenih uvjeta za obitelji i zaposlene), povećanje porezne discipline otklanjanjem nejasnoće oko definicije predmeta oporezivanja te omogućavanje prebacivanja težišta oporezivanja pojedine jedinice lokalne samouprave na oporezivanje imovine.[76]

Zakonodavac je naveo potencijalne pozitivne učinke uvođenja poreza na nekretnine jer smatra da će doći do povećanja prihoda lokalnih jedinica od poreza. Povećanje prihoda od poreza na nekretnine ne proizlazi toliko iz mogućnosti većeg određivanja iznosa tog poreza, već zbog proširenja i preciziranja predmeta oporezivanja. Zbog navedenoga očekuje se oporezivanje dodatnih 600.000 praznih stambenih jedinica koje dosad nisu bile na tržištu nekretnina, kao i stranih vlasnika nekretnina u Republici Hrvatskoj. Zakonodavac je iznio očekivano povećanje koje obuhvaća oporezivanja na dodatnih 600.000 nekretnina (koje su, sukladno procjenama, identificirane kao prazne), s prosječnom površinom od 80 m^2 te iznosom poreza od minimalno 0,60 eura po m^2. Sukladno takvoj pretpostavci, ukupni prihodi od poreza na nekretnine u prvoj godini oporezivanja, odnosno 2025. godini, iznosili bi 66,4 milijuna eura. To znači da se porezom na nekretnine očekuje povećanje prihoda od 28,8 milijuna eura u odnosu na prethodno razdoblje.[77] Osim što zakonodavac očekuje unaprjeđenje i jačanje sustava naplate dosadašnjeg poreza na kuće za odmor, odnosno novog poreza na nekretnine, očekuje i određene ekonomske učinke, među kojima je i smanjenje cijene stanovanja. Navedeno proizlazi iz smanjenja neravnoteže ponude i potražnje na tržištu stambenih nekretnina i najma.[78]

74 Zakon o lokalnim porezima (Narodne novine, broj 99 115/2016, 101/2017, 114/2022, 114/2023, 152/2024, dalje: ZLP) (HR).

75 Porez na stambene nekretnine prema površini, a neovisno o vrijednosti nekretnine, kakav je sada uveden u Republici Hrvatskoj, imaju i zemlje poput Bugarske, Portugala, Rumunjske i Slovačke. Druge zemlje imaju porez na stambene nekretnine koji se obračunava prema vrijednosti nekretnine: poput Cipra, Danske, Finske, Francuske, Grčke, Irske, Italije, Latvije, Litve, Španjolske i Švedske. Pojedine zemlje oporezuju samo prihod od najma ili raspolaganja nekretninama poput Austrije, Belgije, Malte, Nizozemske i Slovenije, a u Mađarskoj za određivanje porezne osnovice poreza na nekretnine kombiniraju površinu i vrijednost imovine. Navedeno prema: Šćulac (n 36) 7.

76 Ružica Krizmanić i Marta Brajdić, 'Prijedlog uvođenja poreza na nekretnine' (2024) 11 RRIF 18–19.

77 Marina Lesar, 'Učinci poreza na nekretnine' (2024) 6861 Novi informator 1–4.

78 *Ibid.*

6.1. POREZNI OBVEZNIK

Člankom 25. st. 1. i 2. ZLP-a regulirano je da porez na nekretnine plaćaju domaće i strane, pravne i fizičke osobe koje su vlasnici nekretnina na dan 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez. Iznimno ako se ne može utvrditi vlasnik, porez na nekretnine plaća korisnik nekretnine određen prema odredbama propisa kojim se uređuje komunalno gospodarstvo.[79]

S obzirom na to da se ovim porezom obuhvaća ukupan stambeni fond nekretnina, kao bitno se upravo navodi definicija poreznih obveznika, koji su vlasnici nekretnina na cijelom području Republike Hrvatske. Dakle, domaće i strane pravne i fizičke osobe izjednačene su glede plaćanja ovoga poreza.

6.2. PREDMET OPOREZIVANJA

Zakonska izmjena donijela je i mogućnost redefiniranja određenih pojmova, tako da je redefiniran pojam „nekretnine" za potrebe poreza na nekretnine te predmeta oporezivanja, smatrajući da je na ograničenu učinkovitost instrumenta poreza na kuće za odmor predstavljalo neodgovarajuće razumijevanje dosadašnjih definicija.[80] Prema čl. 2. ZLP-a predmet oporezivanja nekretnina je svaka stambena zgrada ili stambeni dio stambeno-poslovne zgrade ili stan te svaki drugi samostalni funkcionalni prostor namijenjen stanovanju. Nekretninom se ne smatraju gospodarstvene zgrade koje služe samo za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora te nekretnine za koje se prema odluci o komunalnoj naknadi određuje koeficijent namjene za proizvodni ili neproizvodni poslovni prostor.

Također je čl. 25. st. 3. ZLP-a regulirano da za novoizgrađene nekretnine obveza plaćanja poreza na nekretnine nastaje danom izvršnosti uporabne dozvole godine za koju se utvrđuje porez, odnosno danom početka korištenja nekretnine koja se koristi bez uporabne dozvole.[81]

79 Kada se govori o vlasništvu nad nekretninama, bitno je napomenuti da se to utvrđuje u zemljišnim knjigama kao mjerodavnim za pravni promet i utvrđivanje vlasništva. U slučaju nekretnina koje su u zemljišnim knjigama i dalje upisane kao „društveno vlasništvo", a s obzirom na presumpciju propisanu Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 81/2015, 94/2017, 52/2025) (HR) vlasnikom nekretnine u društvenom vlasništvu smatra se osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati. Nadalje, ako se zaista ne može utvrditi tko je vlasnik nekretnine, tada se kao iznimka navodi da će se poreznim obveznikom smatrati korisnik ako vlasnika nije moguće odrediti. Korisnik nekretnine, u ovom slučaju, određuje se prema odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 68/2018, 110/2018, 32/2020, 145/2024) (HR). Tako se korisnik nekretnine, u smislu Zakona, smatra poreznim obveznikom ako je na njega obveza plaćanja komunalne naknade prenesena pisanim ugovorom, ako nekretninu koristi bez pravne osnove ili ako se ne može utvrditi vlasnik.

80 Šćulac (n 36) 6.

81 Obveza plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima te organiziranja kampova prema odredbama propisa o porezu na dohodak, obveza plaćanja drugih poreza s osnove obavljanja djelatnosti te prijava prostora kao nekomercijalnog smještaja nema utjecaja na utvrđivanje statusa nekretnine za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine (čl. 25. st. 4. ZLP-a).

6.3. POREZNA OSNOVICA

Prema čl. 26. ZLP-a porez na nekretnine plaća se godišnje od 0,60 do 8,00 eura/m² korisne površine nekretnine, određene propisom kojim se uređuju uvjeti i mjerila za izračun zaštićene najamnine. Visinu poreza (iznosa) na nekretnine u gore navedenim granicama predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave propisuje svojom odlukom. Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave svojom odlukom ne propiše visinu poreza na nekretnine, porez se određuje u iznosu od 0,60 eura/m² korisne površine nekretnina.[82] U tom slučaju Porezna uprava nadležno je porezno tijelo za utvrđivanje i naplatu poreza na nekretnine. Jedinica lokalne samouprave može propisati visinu poreza na nekretnine ovisno o mjestu, ulici, naselju ili zoni gdje se nekretnina nalazi. Visina poreza može se uvećati ovisno o drugim kriterijima koji utječu na vrijednost nekretnine kao što je starost nekretnine i prisutnost sadržaja koji povećavaju vrijednost nekretnine.

Prema raspoloživim podacima, 95 jedinica lokalne samouprave nema uveden porez na kuće za odmor te je njima na temelju odredaba ZLP-a od 1. siječnja 2025. godine uveden porez na nekretnine.[83] Jedna je od najvećih razlika ta što je obveza propisivanja poreza za gradove i općine prijašnjeg poreza na kuće za odmor bila fakultativna, a porez na nekretnine je obligatoran. Prilično je neobično obrazloženje razloga koje je iznio zakonodavac tijekom postupka donošenja zakona: „Kako bi se omogućilo povećanje fiskalne autonomije jedinica lokalne samouprave, potrebna je promjena zakonskih odredaba koje propisuju ovu vrstu poreza kao opcijskog poreza u obvezni porez, a s obzirom na to da su, za potrebe plaćanja predmetnog poreza, jedinice lokalne samouprave ovlaštene samostalno utvrđivati njegovu visinu u zakonskim granicama, potrebno je povećati zakonski raspon u kojemu su jedinice lokalne samouprave ovlaštene svojim odlukama samostalno propisivati visinu poreza".[84] Ako gledamo iz perspektive gradova i općina koji su provodili naplatu poreza na kuće za odmor po najvišoj stopi, godišnji prihod od tog poreza uglavnom nije prelazio više od 4 % ukupnih proračunskih prihoda, tako da ni porez na nekretnine neće biti znatno viši, pogotovo ako znamo da je zapravo jedinicama lokalne samouprave oduzet dio prihoda od tog poreza i umanjena porezna osnovica.[85] Ako usporedimo iznose poreza na nekretnine u 2025. i u 2026. godini možemo vidjeti da su 41 općina i grad povećali iznos poreza na nekretnine, dvanaest općina i gradova smanjilo je iznos poreza na nekretnine i 503 općine i grada zadržalo je isti iznos kao i prošle godine. Prema podacima za 2026. godinu minimalni iznos od 0,60 eura/m² primjenjuje 125 gradova i općina i najveće porezno opterećenje od 5,00 do 8,00 eura/m² propisalo je 84 grada i općine.[86]

82 Za jedinice lokalne samouprave koje su svojim odlukama propisale visinu poreza na kuće za odmor primjenjive u 2024. godini, a najkasnije do 28. veljače 2025. godine ne usklade svoje odluke, za potrebe utvrđivanja i naplate poreza na nekretnine, smatrat će se da je donesena odluka o visini poreza na nekretnine, a u visini poreza na kuće za odmor utvrđenom prema tim odlukama. Ako su Porezna uprava ili jedinica lokalne samouprave, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave nadležno porezno tijelo, nadležna jedinica lokalne samouprave dužna je nadležnom poreznom tijelu dostaviti podatke za obračun poreza na nekretnine najkasnije do 30. lipnja 2025. godine.

83 Krizmanić, Brajdić (n 76) 16.

84 Šćulac (n 36) 7.

85 *Ibid.*

86 Porez na nekretnine, <https://porezna-uprava.gov.hr/hr/porez-na-nekretnine-4816/4816> pristupljeno 6. ožujka 2026.

6.4. POREZNA OSLOBOĐENJA

Prema čl. 27. st. 1. t. 1.-9. ZLP-a porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine:

1. koje služe za stalno stanovanje, 2. koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje (ako je u određenom poreznom razdoblju iznajmljena najmanje deset mjeseci),[87] 3. javne namjene i nekretnine namijenjene institucionalnom smještaju osoba, 4. koje se u poslovnim knjigama trgovačkih društava vode kao nekretnine namijenjene prodaji, ako je od dana unosa u poslovne knjige do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci, 5. preuzete u zamjenu za nenaplaćena potraživanja, ako je od dana preuzimanja do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci, 6. koje zbog proglašenja prirodnih nepogoda u određenom poreznom razdoblju nisu podobne kao stambeni prostor, 7. u slučajevima kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine, 8. u vlasništvu jedinica lokalne samouprave koje se nalaze isključivo na teritoriju te jedinice lokalne samouprave i 9. koje domaćinu određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost služe za stalno stanovanje.[88]

Članak 27. st. 2. ZLP-a propisuje da se od obveze plaćanja poreza na nekretnine može osloboditi socijalno ugroženi građanin pod uvjetima koje svojom odlukom odredi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.[89]

6.5. UTVRĐIVANJE I DOKAZIVANJE STATUSA NEKRETNINE OPOREZIVE POREZOM NA NEKRETNINE

U dijelu nekretnina koje služe za stalno stanovanje, bitno je napomenuti kako se prijava prebivališta ne smatra dokazom da osoba zaista stalno živi na adresi nekretnine. Upravo zbog navedenog, u svrhu oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine, porezni bi obveznik trebao na poziv poreznog tijela dokazati činjenicu stalnog stanovanja. Jednako tako, porezni obveznik koji koristi nekretninu za iznajmljivanje na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje, obvezan je na poziv poreznog tijela to dokazati koristeći se odgovarajućim dokaznim podatcima koji će to i potvrditi. Naime, Općim poreznim zakonom[90] propisano je da u poreznom postupku teret dokaza za činjenice koje smanjuju ili ukidaju porez snosi porezni obveznik. U

87 Zakonodavac smatra da će oslobađanjem dugotrajnog najma stambenog prostora od plaćanja poreza pridonijeti povećanju pravne sigurnosti u međusobnim odnosima, i to postizanju transformacije prema dostupnom, stabilnom, dugotrajnom i predvidljivom stambenom tržištu. Navedeno prema: Šćulac (n 36) 7.

88 Obveznik poreza na nekretnine dužan je do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez poreznom tijelu prijaviti promjenu podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja poreza na nekretnine, a osobito promjenu obračunske površine nekretnine, odnosno promjenu namjene nekretnine koja utječe na obračun poreza ili dokaze koji utječu na ostvarivanje uvjeta za oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine iz navedenog čl. 27. st. 1. t. 2. do 7.

89 Naime, kako jedinice lokalne samouprave samostalno upravljaju vlastitim prihodima koristeći kombinacije stopa (porezom na dohodak, porezom na nekretnine), tako ostvaruju bitne ciljeve razvoja. Upravo radi obveze uvođenja poreza na nekretnine, jedinicama lokalne samouprave omogućuje se da svojim odlukama propišu dodatna oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine, ali na temelju ciljanih i planiranih programa za socijalno ugrožene osobe. Navedeno prema: Krizmanić, Brajdić (n 82) 18.

90 Opći porezni zakon (Narodne novine, broj 115/2016, 106/2018, 121/2019, 32/2020, 42/2020, 114/2022, 152/2024, 151/2025) (HR).

skladu s navedenim, teret dokazivanja svih činjenica i okolnosti prema kojima se utvrđuje da se nekretnina koristi za stalno stanovanje, pri čemu se uzima u obzir središte životnih interesa osobe (kako osobne tako i gospodarske veze), snosi porezni obveznik. Upravo zbog navedenoga, sama prijava prebivališta na adresu nekretnine ne smatra se utvrđenom činjenicom stalnog stanovanja na nekretnini jer samo po sebi ne znači da se nekretnina koristi za stalno stanovanje i ne oslobađa osobu od obveze plaćanja poreza na nekretnine, već se sveobuhvatno promatraju cjelokupni dokazni materijali koji upućuju na središte životnih interesa osobe. Jednako tako, radi ostvarivanja prava za oslobođenje u ostalim slučajevima kada se iz svih objektivnih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine, porezni obveznik je obvezan dokazati da je onemogućena stambena namjena nekretnine.[91]

6.6. OBRAČUNAVANJE I PLAĆANJE POREZA

Člankom 49. ZLP-a regulira da porezno tijelo donosi rješenje o porezu na nekretnine za svaku kalendarsku godinu prema stanju, namjeni i vlasništvu nekretnine utvrđenima na dan 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez. Iznimno porezno tijelo neće donositi rješenje o porezu na nekretnine u slučaju kada se poreznog obveznika oslobađa od obveze poreza na nekretnine. Promjene koje nastanu tijekom godine, a od utjecaja su na utvrđivanje porezne obveze, primjenjuju se od sljedeće kalendarske godine. Porez na nekretnine plaća se u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza. Žalba izjavljena na rješenje o utvrđivanju poreza na nekretnine ne odgađa izvršenje rješenja. Obveznik poreza na nekretnine dužan je do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez poreznom tijelu prijaviti promjenu podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja poreza na nekretnine, a osobito promjenu obračunske površine nekretnine odnosno promjenu namjene nekretnine koja utječe na obračun poreza ili dokaze koji utječu na ostvarivanje uvjeta za oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine.

7. ARGUMENTI PROTIV OPOREZIVANJA NEKRETNINA PREMA NJIHOVOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Uvođenje poreza na nekretnine prema tržišnoj vrijednosti nekretnine nije opravdano uvoditi u poreznopravni sustav Republike Hrvatske zbog sljedećih argumenata:

1) Poseban je problem vrednovanje nekretnina prema tržišnim vrijednostima. Nekretnine su heterogena dobra i teško je prema svim kriterijima naći dvije posve identične. Na njihovu vrijednost utječe niz čimbenika: lokacija, starost, kvaliteta gradnje i opreme, položaj u zgradi i sl. Vrijednost zemlje pak ovisi o lokaciji, kvaliteti i veličini, kao i o kvaliteti okoliša. Zato je teško utvrditi stvarnu vrijednost nekretnine pa često nastaju razlike između vrijednosti utvrđene poreznim rješenjem i tržišne vrijednosti.[92] Republika Hrvatska donijela je Zakon o

91 *Ibid.*

92 Fatur, Živković (n 8) 119.

procjeni vrijednosti nekretnina[93] i Uredbu o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina[94] na temelju kojih se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina.[95] ZPVN isključivo se bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koje se procjenjuju s pomoću tri metode (poredbena, prihodovna i troškovna) i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, a potom evaluiraju i dalje koriste. UMPVN je određen način utvrđivanja identifikacije nekretnina, a za osnovicu za vrednovanje nekretnina određena je tržišna vrijednost nekretnina. Procijenjene vrijednosti nekretnina koje su dobivene primjenom metode za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina predstavljaju prilagođene tržišne vrijednosti nekretnina. Određeno je da se za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina koristi metoda višestruke regresijske analize, da se modeli za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina temelje na tri pristupa vrijednosti nekretnina: troškovnoj, poredbenoj i prihodovnoj, određuju se nužni podaci, postupci korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina na području Republike Hrvatske. Stručnjaci ističu mnoge primjedbe u vezi s utvrđivanjem tržišne vrijednosti nekretnina navodeći da je manjkavost prihodovne metode izračuna procjene vrijednosti nekretnine u tome što se temelji na budućim primanjima iznajmljivanjem nekretnine. Ugovor o najmu (iznajmljivanju) određuje cijenu, no ako je tržište poremećeno, najmoprimac ne plaća najam i naposljetku dogovara s vjerovnikom na primjer oprost polovine duga, čime vrijednost nekretnine drastično pada. Zato u Hrvatskoj udruzi poslodavaca smatraju da bi metoda trebala biti elastičnija. Iako u Ministarstvu prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske smatraju suprotno, u Hrvatskoj udruzi poslodavaca tvrde da prihodovna metoda nije potpuno usklađena s međunarodnim standardom procjene vrijednosti nekretnina, a ni s međunarodnim standardom evaluacije novčanih tokova. Pogreška je, smatraju sudski vještaci, što je stopa kapitalizacije doslovno prepisana iz njemačkog zakona i nije prilagođena hrvatskom tržištu. Riječ je o postotku koji se određuje prema odnosu između prihoda nekretnine i njezine vrijednosti. U Njemačkoj je tržište stabilnije i stopa kapitalizacije može se odrediti za svako tamošnje područje i za idućih dvadeset godina, no na nestabilnom tržištu kakvo je hrvatsko besmisleno ju je definirati jer se vrijednosti nekretnina i prihodi od njih često mijenjaju, zato ta varijabla može biti slaba karika u prihodovnoj metodi procjene vrijednosti nekretnina.[96]

2) Vrednovanje imovine dodatno komplicira inflacija, pa svake godine treba revalorizirati imovinu kako bi se zadržala stalnost njezine realne vrijednosti.[97]

3) Osim što treba postojati kvalitetna i ažurirana baza podataka o nekretninama (veličina, smještaj, vlasništvo nekretnine i sl.) te jasno određivanje metode vrednovanja nekretnina (tržišne procjene nekretnina), potrebno je sve to uskladiti: a) s bankarskim podacima (jer znamo da su nekretnine mnogih fizičkih i pravnih osoba u Republici Hrvatskoj opterećene

93 Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/2015, dalje: ZPVN) (HR).

94 Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 28/2019, dalje: UMPVN) (HR).

95 Republika Hrvatska je donijela i dva pravilnika u vezi s procjenom vrijednosti nekretnina i to Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/2015) (HR) i Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine, broj 68/2020, 12/2024) (HR) i druge podzakonske propise.

96 Edo Felić, Deset nedostataka i primjedbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (2015) <https://lidermedia.hr/aktualno/tvrtke-i-trzista/poslovna-scena/deset-nedostataka-i-primjedbi-zakona-o-procjeni-vrijednosti-nekretnina-61638> pristupljeno 8. ožujka 2026.

97 Fatur, Živković (n 8) 119.

kreditima,[98] pa bi osnovicu ovog poreza trebala činiti neto vrijednost nekretnine) i b) katastarske podatke Državne geodetske uprave Republike Hrvatske treba uskladiti sa zemljišnoknjižnim podacima Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije jer isti nisu do kraja usklađeni zbog velikog broja neriješenih imovinskopravnih odnosa (a samim time i predmeta) u Republici Hrvatskoj.

4) Republika Hrvatska nema jasno propisane kriterije koju fakultetsku naobrazbu treba imati sudski vještak za procjenu nekretnina, odnosno sudski procjenitelj nekretnina, a poželjno bi bilo visokoškolsko obrazovanje poput građevinskog, arhitektonskog, geodetskog (geodezija – geoinformatika) ili ekonomskog fakulteta.

5) Uvođenje poreza na nekretnine prema tržišnoj vrijednosti nekretnine iziskuje mnogo pravnih, porezno-tehničkih i administrativnih napora, te visoke troškove ubiranja uzevši u obzir da se porezna osnovica uvijek mijenja sukladno kretanjima na tržištu nekretnina, a za sada s neizvjesnim prihodnim rezultatom. Zbog koncepata na kojima će se temeljiti oporezivanje nekretnina nužno je odrediti kakvu će ulogu i značaj imati porez na nekretnine unutar poreznopravnog sustava i hoće li prihodi od tog poreza dijelom zamijeniti prihode od drugih poreznih i neporeznih prihoda, odnosno predvidjeti porezne olakšice i oslobođenja za fizičke i pravne osobe.

6) Za donošenje kvalitetne odluke o uvođenju poreza na nekretnine prema tržišnoj vrijednosti nekretnine trebalo bi provesti više nezavisnih znanstvenih i stručnih empirijskih istraživanja o specifičnostima tržišta nekretnina Republike Hrvatske. Navedena empirijska istraživanja su nužna jer ne treba zanemariti najnovije podatke Eurostata, statističkog ureda Europske unije, prema kojima su u četvrtom tromjesečju 2024. godine cijene stambenih nekretnina u Europskoj unije rasle 4,9 % u odnosu na isto razdoblje u prošloj godini, a 0,75 % u odnosu na jesen 2024. godine. Republika Hrvatska se u toj statistici s godišnjom stopom od 10,1 %, našla u društvu samo još nekoliko država članica koje bilježe dvoznamenkasti rast, a među kojima su Bugarska, Španjolska, Mađarska, Nizozemska, Poljska i Portugal. Cijene stambenih nekretnina porasle su za 5,1 % u eurozoni i za 5,5 % u Europskoj uniji u trećem tromjesečju 2025. godine u usporedbi s istim kvartalom 2024. godine.[99] Cijene nekretnina u Republici Hrvatskoj, unatoč naznakama usporavanja tržišta i dalje pokazuju tendenciju rasta, a što se posljedično odražava i na veću prodajnu cijenu (tržišnu vrijednost) nekretnina u Republici Hrvatskoj.

98 Promatrano prema sektorima, na kraju prosinca 2025. godine krediti kućanstvima iznosili su 27,4 milijarde eura; od toga se 13,7 milijardi eura odnosilo na stambene, a 10,6 milijardi eura na gotovinske nenamjenske kredite. U odnosu na kraj prosinca 2024. godine krediti kućanstvima porasli su za 3,2 milijarde eura. Time se na godišnjoj razini njihov rast usporio s 14,0 % na kraju rujna 2025. godine na 13,0 % na kraju prosinca 2025. godine što je uzrokovano smanjenjem godišnje stope rasta gotovinskih nenamjenskih kredita s 12,8 % na 11,3 % i ostalih kredita s 15,3 % na 9,2 % (zbog učinka baznog razdoblja u kojem je došlo do preuzimanja portfelja od ostalih financijskih institucija), dok se rast stambenih kredita nastavio ubrzavati s 14,5 % na 15,5 %. Navedeno prema: Hrvatska narodna banka, Objava statističkih podataka o depozitima i kreditima kreditnih institucija za prosinac 2025. godine <https://www.hnb.hr/-/objava-statistickih-podataka-o-depozitima-i-kreditima-kreditnih-institucija-za-prosinac-2025> pristupljeno 8. ožujka 2026.

99 Eurostat, Housing price statistics – house price index <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index> pristupljeno 9. ožujka 2026.

8. ZAKLJUČAK

Dok su imovinski porezi u ranijim stoljećima svog ubiranja bili glavni porezni prihod države, danas imovinski porezi predstavljaju poreze koji dopunjuju porez na dohodak i porez na promet. Imovinski porezi su porezi čija porezna osnovica ovisi o veličini imovine.[100] Oporezivanje imovine uglavnom se opravdava potrebom za uvođenjem veće pravednosti u sustav oporezivanja, i to prema kriteriju koristi i kriteriju mogućnosti plaćanja.[101] Pri oporezivanju imovine porezna bi se vlast trebala pridržavati ustavnog načela jednakosti u oporezivanju. Pritom se može govoriti samo o okvirnom poštovanju tog ustavnog načela jer bi primjereno ostvarenje tog načela trebalo uzeti u obzir sve raznolikosti koje mogu nastati u vezi s imovinom i poreznim obveznicima.[102]

S obzirom na različite modalitete oporezivanja imovine na razini Europske unije postoje države članice koje imaju opći porez na imovinu (oporezuje se ukupna imovina poreznih obveznika, to jest i pokretna i nepokretna imovina) i države članice Europske unije koje nemaju opći porez na imovinu, u pravilu, primjenjuju pojedinačne ili parcijalne poreze na pojedine oblike imovine, a najčešće su to porezi na nekretnine, to jest na nepokretnu imovinu. Ono što je važno naglasiti jest da je gotovo nemoguće pronaći element poreza na nekretnine koji je zajednički svim državama članicama Europske unije, ali može se zaključiti da je taj porez najčešće prihod lokalne samouprave, jedino u Francuskoj je porez na nekretnine istodobno prihod lokalne i regionalne razine, kako što je to i u Republici Hrvatskoj.

Porezna osnovica kao konkretizacija predmeta oporezivanja u fokusu je definiranja pravednosti oporezivanja kao cilja predmetnog poreznog oblika. Poredbenopravna analiza pokazuju kako je dominantan model uređenja porezne osnovice kod poreza na nekretnine upravo vrijednosna porezna osnovica. No, takvo određenje neprecizno je i teorijski nepotpuno s obzirom na to da se u pojedinim državama članicama Europske unije porezna osnovica može uzimati kao tržišna vrijednost, prilagođena tržišna vrijednost s obzirom na inflaciju ili katastarska i računovodstvena vrijednost. U Republici Hrvatskoj osnovica je godišnjeg poreza na nekretnine korisna površina nekretnine. Odnosno, porez se plaća godišnje od 0,60 do 8,00 eura/m^2 korisne površine nekretnine, određene propisom kojim se uređuju uvjeti i mjerila za izračun zaštićene najamnine.

Ključni su ciljevi i razlozi uvođenja poreza na nekretnine u Republiku Hrvatsku aktivacija praznih nekretnina, smanjenje špekulativnog vlasništva, veća pravna sigurnost i porezna disciplina, povećanje prihoda lokalnih jedinica i socijalna pravednost. U pravnom smislu ne postoji nikakva zapreka da zakonodavac izmijeni odredbe Zakona o lokalnim porezima kojima je reguliran porez na nekretnine, ako ovaj porez u praksi ne ostvari pozitivne učinke u pravnom, političkom, financijskom, ekonomskom ili socijalnom smislu.

100 Mijatović (n 17) 14.

101 Prema kriteriju koristi, vlasnici imovine moraju državi platiti troškove koje ona ima u zaštiti njihove imovine: troškove sudstva, policije i državne administracije. Osim pružanja sigurnosti i zaštite imovine, država gradeći komunalnu infrastrukturu podiže vrijednost kuća na tom području. Prema kriteriju mogućnosti plaćanja, veća imovina pojedinca znači da je on platežno sposobniji, pa prema tome mora platiti i veći porez. Imovina pojedincu daje veću mogućnost plaćanja poreza te zbog povećanja pravednosti brojni autori osim dohotka zagovaraju i oporezivanje imovine. Navedeno prema: *ibid*.

102 *Ibid.,* 16.

Uvođenje poreza na nekretnine prema tržišnoj vrijednosti nekretnine nije opravdano uvoditi u poreznopravni sustav Republike Hrvatske zbog mnogih problema koji bi mogli nastati u vezi s metodama vrednovanja nekretnina prema tržišnoj vrijednosti, inflacijom, nedovoljno sređenim bazama podataka vezanih za nekretnine (katastar-zemljišnik), velikim brojem neriješenih imovinskopravnih odnosa, opterećenošću mnogih nekretnina kreditima fizičkih i pravnih osoba te specifičnošću samog tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj. Drugim riječima, uvođenje poreza na nekretnine prema tržišnoj vrijednosti nekretnine smatra se neopravdanim, odnosno društveno štetnim zbog opasnosti od socijalne ugroženosti, problema s nenaseljenim područjima, neujednačenosti tržišnih vrijednosti i netransparentnosti tržišta.

Iz svega navedenog proizlazi da se oporezivanjem nekretnina prema njihovoj tržišnoj vrijednosti ne bi postigla socijalna i porezna pravednost. Ako bi *pro futuro* došlo do promjena u sustavu oporezivanja nekretnina, sve navedene promjene trebale bi biti u skladu s načelom pravednosti u oporezivanju, fiskalnim razlozima, razlozima socijalno-političke prirode, razlozima političke naravi te razlozima porezno-tehničke naravi.

BIBLIOGRAFIJA

1. Birk D i drugi, *Steuerrecht* (osamnaesto izdanje, C. F. Müller 2015)
2. Contrino A i drugi, *Fondamenti di diritto tributario* (treće izdanje, Wolters Kluwer, CEDAM 2024)
3. Fatur T i Živković S, 'Porez na imovinu – stvarnost ili mit' (2009) 11 Računovodstvo revizija i financije 112
4. Gadžo S, 'Prilog istraživanju sadržaja načela pravednosti kao kriterija evaluacije normi međunarodnog poreznog prava' (2015) 31(2) Pravni vjesnik 131
5. Horvat L, 'Imovina kao porezni objekt – stanje i perspektiva' (2000) Zbornik radova Tendencije u razvoju financijske aktivnosti države, HAZU 245
6. Javor Lj, 'Nekretnine kao predmet oporezivanja' (2003) Zbornik radova znanstvenog skupa Promjene u sustavu javnih prihoda HAZU 75
7. Jelčić Ba, *Porezi – Opći dio* (Visoka poslovna škola Libertas 2011)
8. Jelčić Ba, *Porez na imovinu u Republici Hrvatskoj* (Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Studijski centar za javnu upravu i javne financije, Suvremena javna uprava 2017)
9. Jelčić Bo, *Financijsko pravo i financijska znanost* (Narodne novine 1998)
10. Jelčić Bo i drugi, *Financijsko pravo i financijska znanost* (Narodne novine 2008)
11. Jurlina-Alibegović D, 'Porez na nekretnine – iskustva europskih država' (2024) 6866 Novi informator 1
12. Kesner-Škreb M, 'Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina' (2009) 46 Newsletter, Institut za javne financije 1
13. Krizmanić R i Brajdić M, 'Prijedlog uvođenja poreza na nekretnine' (2024) 11 RRIF 16
14. Lesar M, 'Učinci poreza na nekretnine' (2024) 6861 Novi informator 1
15. Lončarić-Horvat O, 'Da li je potrebno u novi porezni sustav Republike Hrvatske uvesti porez na imovinu fizičkih osoba?' (1992) 7–8 Financijska praksa 400
16. Mijatović N, *Oporezivanje imovine s posebnim osvrtom na oporezivanje nasljedstva i darova* (Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu 2004)

17. Nikolić N, *Počela javnog financiranja* (Ekonomski fakultet u Splitu 1999)
18. Nowotny E, *Der offentliche Sektor, Einfiihrung in die Finanzwissenschaft* (četvrto izdanje, Springer-Verlag 1999)
19. Rosen H. S i Gayer T, *Javne financije* (osmo izdanje, Institut za javne financije 2010)
20. Šćulac N, 'Porez na nekretnine – Što se uvodi i hoće li uspjeti' (2025) 2 Pravo i porezi 3
21. Tipke K i Lang J, *Steuerrecht* (dvadeset i četvrto izdanje izdanje, Verlag Dr. Otto Schmidt 2021)
22. Klarić P i Vedriš M, *Građansko pravo* (Narodne novine 2025)
23. Žunić-Kovačević N, 'Trebaju li nam promjene u nekim aspektima oporezivanja (nepokretne) imovine?' (2007) 28(1) Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 1

PROPISI I DOKUMENTI

1. Opći porezni zakon (Narodne novine, broj 115/2016, 106/2018, 121/2019, 32/2020, 42/2020, 114/2022, 152/2024, 151/2025) (HR)
2. Zakon o lokalnim porezima (Narodne novine, broj 115/2016, 101/2017, 114/2022, 114/2023, 152/2024) (HR)
3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/2015) (HR)
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 81/2015, 94/2017, 52/2025) (HR)
5. Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 68/2018, 110/2018, 32/2020, 145/2024) (HR)
6. Zakon o porezu na nekretnine Grundsteuergesetz (BGBl. 1973 I S. 965, BGBl. 2024 I Nr. 387) (DE)
7. DECRETO 6 novembre 2025 Integrazione del decreto 6 settembre 2024 concernente l'individuazione delle fattispecie in materia di imposta municipale propria (IMU), in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160. (25A06119) (GU Serie Generale n.263 del 12-11-2025) (IT)
8. Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 28/2019) (HR)

PRESUDE I DRUGE ODLUKE

1. Odluka Saveznog ustavnog suda Savezne Republike Njemačke, BverfG – 1 BvL 11/14 – BVerfGE 148, 147–217, Leitsatz 1 (10. April 2018)

MREŽNI IZVORI

1. Tax on property, <https://www.oecd.org/en/data/indicators/tax-on-property.html> pristupljeno 10. rujna 2025.
2. Grundsteuergesetz (GrStG), <https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/GrStG. pdf> pristupljeno 15. siječnja 2026.

3. Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html> pristupljeno 17. siječnja 2026.
4. Goddemeier V.M, Was Eigentümer zur neuen Grundsteuer wissen müssen (2024) <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/grundsteuer-faq-aktuelle-lage-100.html> pristupljeno 18. siječnja 2026.
5. Verfassungsrechtliche Aspekte des Grundsteuer-Reformgesetzes Ergänzende Darstellung zu WD4-119/19 (2019) <https://www.bundestag.de/resource/blob/672238/65df59ce979b75943d2de52831f4daf1/wd-4-142-19-pdf-data.pdf> pristupljeno 20. siječnja 2026.
6. Kirchhof G, „Verfassungsrechtlicher Änderungsbedarf bei den erwogenen Reformen zur Grundsteuer“, Stellungnahme für die öffentliche Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages (2019) <https://www.bundestag.de/resource/blob/656876/a80cdba97342115b3a65c83cf759529a/12-Prof-Kirchhofdata.pdf> pristupljeno 20. siječnja 2026.
7. Hey J, „Stellungnahme zu dem Entwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD Grundsteuer-Reformgesetz“ (2019) <https://www.bundestag.de/resource/blob/656092/1417af2f0455d387d0484f5393ec26c5/09-Prof-Hey-data.pdf“> pristupljeno 21. siječnja 2026.
8. Ohlinger V, Grundsteuer und Grundsteuerreform 2025: Was Immobilienbesitzer wissen müssen (2025) <https://www.drklein.de/grundsteuer.html> pristupljeno 22. siječnja 2026.
9. Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : personnes et biens concernés <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F563> pristupljeno 15. veljače 2026.
10. Comment fonctionne l’impôt sur la fortune immobilière (IFI) ? <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impot-fortune-immobiliere-ifi> pristupljeno 15. veljače 2026.
11. Grands principes de la fiscalité locale <https://www.paris.fr/pages/taxes-et-impots-2318> pristupljeno 15. veljače 2026.
12. Évolution en 2026 de la taxe de séjour à Paris <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A17929> pristupljeno 15. veljače 2026.
13. Ministero dell’Economia e delle Finanze <https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/disciplina-del-tributo/aliquote/> pristupljeno 17. veljače 2026.
14. IMU 2026, <https://www.amministrazionicomunali.it/imu/novita-imu-2026.php> pristupljeno 17. veljače 2026.
15. Property Taxes in Europe 2025: What Homebuyers Need to Know (2025) <https://feodgroup.com/en/news-en/property-taxes-in-europe-in-2024-countries-with-high-and-low-property-taxes> pristupljeno 1. ožujka 2026.
16. Kako izgleda porez na nekretnine u nekim državama EU: Što bi nas moglo čekati? (2024) <https://narod.hr/hrvatska/kako-izgleda-porez-na-nekretnine-u-nekim-drzavama-eu-sto-bi-nas-moglo-cekati> pristupljeno 2. ožujka 2026.
17. Porez na nekretnine, <https://porezna-uprava.gov.hr/hr/porez-na-nekretnine-4816/4816> pristupljeno 6. ožujka 2026.
18. Felić E, Deset nedostataka i primjedbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (2015) <https://lidermedia.hr/aktualno/tvrtke-i-trzista/poslovna-scena/deset-nedostataka-i-primjedbi-zakona-o-procjeni-vrijednosti-nekretnina-61638> pristupljeno 8. ožujka 2026.
19. Hrvatska narodna banka, Objava statističkih podataka o depozitima i kreditima kreditnih institucija za prosinac 2025. godine <https://www.hnb.hr/-/objava-statistickih-podataka-o-depozitima-i-kreditima-kreditnih-institucija-za-prosinac-2025> pristupljeno 8. ožujka 2026.
20. Eurostat, Housing price statistics – house price index <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statist ics_-_house_price_index> pristupljeno 9. ožujka 2026.

*Zoran Šinković**
*Blanka Mateša***
*Luka Pribisalić****

REAL ESTATE TAX – COMPARATIVE LEGAL AND NATIONAL ASPECTS

Summary

The paper analyses the theoretical starting points of property taxation, the legal nature of real estate tax, and its relationship with the constitutional protection of property rights and the legal institutions of property law. Particular attention is paid to the arguments for and against the taxation of property, specifically real estate, as well as to the impact of such taxation on the implementation of the principles of equality and tax fairness. It should be emphasised that it is virtually impossible to identify any element of real estate tax that is common to all Member States of the European Union. The aim of this paper is to provide a comparative legal overview of real estate taxation in selected Member States of the European Union, with particular emphasis on determining the tax base, the taxpayer, and real estate valuation models. Furthermore, the paper analyses the existing real estate tax, which has been in force in the Republic of Croatia since 1 January 2025, and presents legal and tax-technical arguments as to why the introduction of real estate taxation based on market value would not be justified within the tax law system of the Republic of Croatia.

Keywords: *right of ownership, property, general property tax, real estate tax, market value of real estate, tax base*

This work is licensed under a Creative Commons
Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

* Zoran Šinković, PhD, Associate Professor, Faculty of Law, Domovinskog rata 8, 21000 Split. E-mail address: zoran.sinkovic@pravst.hr. ORCID: https://orcid.org/0000-0003-4775-518X.

** Blanka Mateša, PhD, Associate Professor, Faculty of Law, University of Split, Domovinskog rata 8, 21000 Split. E-mail address: blanka.matesa@pravst.hr. ORCID: https://orcid.org/0000-0002-7591-7484.

*** Luka Pribisalić, PhD, Assistant Professor, Faculty of Law, Domovinskog rata 8, 21000 Split. E-mail adress: luka.pribisalic@pravst.hr. ORCID: https://orcid.org/0000-0001-7442-922X.