

# Porez na nekretnine u Republici Hrvatskoj

---

**Matiša, Ana**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2019**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **The University of Applied Sciences Baltazar Zaprešić / Veleučilište s pravom javnosti Baltazar Zaprešić**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:129:347684>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-07-24**

*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository of the University of Applied Sciences Baltazar Zaprešić - The aim of Digital Repository is to collect and publish diploma works, dissertations, scientific and professional publications](#)



**VELEUČILIŠTE**  
**s pravom javnosti**  
**BALTAZAR ZAPREŠIĆ**

**Stručni studij Poslovanje i upravljanje**

**ANA MATIŠA**

**POREZ NA NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ**

**STRUČNI ZAVRŠNI RAD**

**Zaprešić, 2019. godine**

**VELEUČILIŠTE**  
**s pravom javnosti**  
**BALTAZAR ZAPREŠIĆ**

**Stručni studij Poslovanje i upravljanje**  
**Usmjerenje Poslovna ekonomija i financije**

**STRUČNI ZAVRŠNI RAD**

**POREZ NA NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ**

**Mentor:**

**Dr. sc. Miroslav Gregurek, prof.**

**Apsolventica:**

**Ana Matiša**

**Naziv kolegija:**

**TEMELJI POREZNOG SUSTAVA**

**JMBAG studentice:**

**0234044840**

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>2. OPĆENITO O NEKRETNINAMA .....</b>	<b>2</b>
2.1. Pojam nekretnina.....	2
2.2. Porezi u vezi s nekretninama .....	2
2.3. Obveznici plaćanja poreza na promet nekretnina.....	3
<b>3. POREZ NA IMOVINU .....</b>	<b>6</b>
<b>4. POREZ NA PROMET NEKRETNINA U RH .....</b>	<b>7</b>
4.1. Promjene u porezu na promet nekretnina u RH .....	7
4.2. Usluge u vezi s nekretninama .....	8
4.3. Povijest poreza na promet nekretnina u RH.....	8
4.4. Zakon o porezu na promet nekretnina.....	9
<b>5. SUBVENCIONIRANJE STAMBENIH KREDITA.....</b>	<b>11</b>
5.1. Statistika subvencioniranja stambenih kredita .....	12
<b>6. PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA.....</b>	<b>16</b>
6.1. Porezna obveza .....	16
<b>7. OPOREZIVANJE NEKRETNINA U DRUGIM EUROPSKIM DRŽAVAMA.....</b>	<b>17</b>
7.1. Porezni prihodi od nekretnina iskazani udjelom u BDP-u u Hrvatskoj i državama EU.....	17
<b>8. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH .....</b>	<b>19</b>
8.1. Prihodi od poreza na promet nekretnina .....	25
8.2. Cijene nekretnina u Zagrebu.....	26
<b>9. ZAKLJUČAK.....</b>	<b>28</b>
<b>10. POPIS LITERATURE .....</b>	<b>29</b>
10.1. Knjige, stručni članci, časopisi .....	29
10.2. Internetski izvori .....	29
<b>POPIS SLIKA .....</b>	<b>31</b>

## 1. UVOD

U ovom radu se analizira porez na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj. Iako je porez stavka koja nas u svakodnevnom životu “prati na svakom koraku“, nekada nismo niti svjesni koliko i na što sve plaćamo porez. Međutim, porez na promet nekretnina je uobičajen u drugim zemljama svijeta te smo ga i mi prihvatili kao sastavni dio našeg poreznog sustava. Svakako kao pozitivnu stvar glede spomenutog poreza (ako se uopće riječ pozitivno može staviti u istu rečenicu s porezima), treba navesti promjene koje su nastale a tiču se smanjenja stope poreza s 5% na 4% a konačno i na 3%. Također, jedna od pozitivnih stvari u ovom radu je i subvencioniranje stambenih kredita koje je uvedeno 2017. godine te je u brojkama pokušano pobliže prikazati učinkovitost te mjere. Iako se već godinama govori o uvođenju poreza na nekretnine, taj porez do danas nije zaživio.

U ovom radu su korišteni stručni članci i knjige s područja poreza i poreznog sustava i poreza na promet nekretninama. Također su korišteni i podaci službenih stranica Porezne uprave i drugih nadležnih institucija.

Porez na nekretnine kao tema je vrlo važna jer se u životu često susrećemo s tim pitanjem i dobro je imati informacije koje nam mogu pomoći u razumijevanju navedene problematike.

## 2. OPĆENITO O NEKRETNINAMA

### 2.1. Pojam nekretnina

Prema kriteriju prirodnih svojstava, stvari se dijele na pokretne i nepokretne<sup>1</sup>.

Nekretnine možemo definirati kao nepokretne stvari koje se ne mogu premještati s jednog mjesta na drugo, a da se pritom ne povrijedi njihova bit, a prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.

„Kao takva ona može biti predmet prometa tj. prijenosa vlasništva odnosno stvarnog prava koje ovlašćuje svog nositelja na najpotpuniju, za svakog mjerodavnu privatnu pravnu vlast nad stvari što je pravni poredak dopušta i jamči. Zakon o porezu na promet nekretnina, nekretninom smatra zemljišta (poljoprivredna, građevinska i druga) i građevine (stambene, poslovne i sve druge zgrade i njihovi dijelovi)“<sup>2</sup>.

### 2.2. Porezi u vezi s nekretninama

U RH se plaćaju slijedeći porezi na stjecanje ili isporuke nekretnina.

Porez na promet nekretnina - obračunava se i plaća na stjecanje vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj kad se na takvo stjecanje ne plaća PDV. Svako stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj se smatra prometom nekretnina. Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine u Republici Hrvatskoj kad se na takvo stjecanje ne plaća PDV. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja. Porezni obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine – kupac.

Porez na dodanu vrijednost (PDV) - obračunavaju i plaćaju porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a kad isporučuju, daruju, ili na neki drugi način prenose građevinska

---

<sup>1</sup> [http://www.rifin.com/images/stories/vodici/vodic\\_05\\_za\\_razumijevanje\\_nekretnina.pdf](http://www.rifin.com/images/stories/vodici/vodic_05_za_razumijevanje_nekretnina.pdf) (25.09.2019.)

<sup>2</sup> Nikolina Kovač, *Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj*, paragraf god.2, br.1/2018, str.248

zemljišta i građevine, ili dijelove građevina (i zemljišta na kojima su izgrađene), ako su te građevine i njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine.

Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina - obračunava se i plaća:

a) ako fizička osoba nekretninu otuđuje unutar 3 godine od dana njezine nabave

b) ako fizička osoba proda, zamjeni, ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 nekretnine iste vrste u razdoblju od 5 godina od dana njihove nabave.

c) kad se u razdoblju od 5 godina od dana nabave darovatelja proda, zamjeni, ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 darovane nekretnine iste vrste.

Otuđenje nekretnine je prodaja, zamjena i drugi oblik prijenosa vlasništva nekretnine. Predujam poreza na dohodak na zaradu ostvarenu od prodaje nekretnina plaća se prema rješenju Porezne uprave.

Prerez porezu na dohodak - obračunava se i plaća ako je u mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta obveznika poreza na dohodak prerez porezu na dohodak propisan gradskom ili općinskom odlukom<sup>3</sup>.

### 2.3. Obveznici plaćanja poreza na promet nekretnina

Stjecatelj nekretnine u Republici Hrvatskoj kad se na takvo stjecanje ne plaća PDV. PDV se plaća kad isporučitelj koji je upisan u registar obveznika PDV-a isporučuje, to jest prodaje, daruje, ili na neki drugi način prenosi vlasništvo građevinskog zemljišta i građevina, ili njihovih dijelova (i zemljišta na kojima su izgrađene), ako su te građevine i njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine. U svim drugim slučajevima porezni obveznik je stjecatelj nekretnine, bez obzira na vrstu zemljišta i vrijeme nastanjenosti ili korištenja građevina i njihovih dijelova<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> <https://www.terradaimatica.hr/savjeti-pri-kupnji/oporezivanje-u-vezi-s-nekretninama/> (01.10.2019.)

<sup>4</sup> [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf) (01.10.2019)

Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina, članku 11., porez na promet nekretnina ne plaćaju<sup>5</sup>:

1. Građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje. Pritom trebaju biti zadovoljeni slijedeći uvjeti: da imaju hrvatsko državljanstvo, da imaju prijavljeno prebivalište u mjestu i na adresi gdje se nekretnina nalazi, da veličina nekretnine koju kupuje građanin ne prelazi površinu kako slijedi:
  - za 1 osobu do 50m<sup>2</sup>,
  - za 2 osobe do 65m<sup>2</sup>,
  - za 3 osobe do 80m<sup>2</sup>,
  - za 4 osobe do 90m<sup>2</sup>,
  - za 5 osoba do 100m<sup>2</sup>,
  - za 6 osoba do 110m<sup>2</sup>,
  - za 7 i više osoba do 120m<sup>2</sup>.

Pritom se podrazumijeva da su osobe koje zajedno ulaze u nekretninu članovi uže obitelji, tj. bračni drug i djeca, te da su svi prijavljeni na adresi te nekretnine.

Ako veličina nekretnine koju građanin kupuje prelazi navedene površine, tada se porez na nekretninu plaća samo na višak stambenog prostora.

Porez na promet nekretnina ne plaća se niti kod kupnje zemljišta površine do 600 m<sup>2</sup>, nabavljenog za gradnju kuće za rješavanje stambenog pitanja. Površina kuće nije bitna. Ostali kriteriji vrijede kao kod kupnje stana i (gotove) kuće.

Ukoliko građanin koji kupuje nekretninu i članovi njegove uže obitelji već imaju u vlasništvu stan, kuću za odmor ili druge nekretnine značajnije vrijednosti, tada porezno oslobođenje ne vrijedi. Pritom se pod drugom nekretninom podrazumijeva građevinsko zemljište ili poslovni prostor u kojem građanin ili članovi njegove uže obitelji ne obavljaju registriranu djelatnost, a pod značajnijom vrijednosti smatra se vrijednost približna vrijednosti nekretnine koju građanin kupuje.

---

<sup>5</sup> <http://www.ekonoss.hr/porezi/oporezivanje-prometa-nekretnina-ii-dio/> (25.09.2019.)



Ukoliko se kupljena nekretnina ili zemljište otuđi tj. proda u roku od 5 godina od dana kupnje, gubi se pravo na ostvareno porezno oslobođenje. Također, ukoliko se u roku od 5 godina ne sagradi kuća na kupljenom zemljištu, gubi se pravo na oslobođenje od poreza.

Kod kupnje nekretnine izgrađene nakon 01.01.1998.g. treba obratiti pažnju na to da li je u cijeni nekretnine iskazan PDV ili nije. Ukoliko jest, treba znati da navedeno oslobođenje ne vrijedi za PDV. Tada se porez na promet nekretnina plaća samo na dio vrijednosti nekretnine koji se odnosi na zemljište i komunalnu naknadu (cca. 30% ukupne vrijednosti nekretnine). Uvjeti za oslobođenje od poreza na nekretnine u ovom slučaju isti su kao što je prije navedeno.

2. Ostali – plaćanja poreza na promet nekretnina oslobođeni su i:

- Republika Hrvatska i jedinice lokalne uprave i samouprave, tijela državne vlasti, javne ustanove, zaklade i fondacije, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa,
- diplomatska i konzularna predstavništva, pod uvjetom uzajamnosti,
- osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine,
- prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu,
- građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan na kojem su imali stanarsko pravo,
- osobe koje stječu nekretninu na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, a koje su nasljednici prvog nasljednog reda u odnosu prema davatelju nekretnine.
- osobe koje stječu određene dijelove nekretnine razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva.

### 3. POREZ NA IMOVINU

Porez na imovinu jedan je od najstarijih oblika oporezivanja. Naime, dok je u povijesti bilo malo novčanih transakcija, posjedovanje zemlje ili stoke bilo je mnogo lakše oporezivati nego novčane dohotke. Tijekom vremena taj porez sve više zamjenjuje porez na dohodak, pa njegovo značenje stalno pada. Ipak, porez na imovinu zadržao se u većem broju zemalja, gdje pretežno čini prihod lokalnih proračuna<sup>6</sup>.

„Pod imovinom se nerijetko misli na oporezivanje nekretnina samo u smislu građevina i zemljišta, što je dosta površno gledište jer je pojam znatno širi pa obuhvaća i različite oblike stjecanja nekretnina (promet nekretnina, uključujući nasljeđivanje i darovanje), kao i primitke koji se ostvaruju od imovine (najam stambenih i poslovnih prostora) i kapitalnu dobit što proizlazi iz porasta vrijednosti imovine (neovisno o obliku u kojemu se pojavljuje, na primjer financijska imovina, nekretnine, pokretnine itd.)“<sup>7</sup>.

„Porez na imovinu se uglavnom pojavljuje u obliku poreza na nekretnine, a njegova osnovica nije mobilna. Zbog toga lokalne jedinice mogu djelomično mijenjati stope poreza bez većeg rizika od migracija rezidenata, poslovnih aktivnosti ili kapitala. Porez na imovinu udovoljava kriteriju lokalne odgovornosti. Lokalni glasači mogu birati između viših poreza i više kvalitete lokalnih javnih dobara i usluga, odnosno nižih poreza i niže kakvoće lokalnih javnih dobara i usluga. Kako je prilično teško izbjeći obvezu plaćanja poreza na imovinu njime se mogu prikupiti znatni javni prihodi. S druge strane, taj porez nije elastičan na promjene bruto dohotka i cijena. Prihodi od poreza na imovinu mogu rasti jedino ako se u okviru lokalne jedinice grade novi objekti i ako raste vrijednost imovine. Najveći je problem uvođenja poreza na imovinu procjena vrijednosti imovine“<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> <https://www.ijf.hr/hr/korisne-informacije/pojmovnik-javnih-financija/15/porezi/279/porez-na-imovinu/286/> (26.09.2019.)

<sup>7</sup> Kordić, G. i Podborkić, R. (2010.) *Oporezivanje imovine: Hrvatska praksa i europska iskustva*, Ekonomska misao i praksa, br.1, Sveučilište u Dubrovniku, str. 2

<sup>8</sup> *Porezni vjesnik* 6/2019, dr.sc. Predrag Bejaković – povijest i suvremeni trendovi u oporezivanju nekretnina, str. 88

## 4. POREZ NA PROMET NEKRETNINA U RH

S početkom 2019. godine na snagu je stupio novi Zakon o porezu na promet nekretnina koji donosi novosti u oporezivanju nekretnina, a radi se o samo dvije male, ali značajne promjene u usporedbi s prijašnjim Zakonom iz 2017. godine.

### 4.1. Promjene u porezu na promet nekretnina u RH

Prva promjena:

Tiče se uštede i stoga je najprimamljivija većini. Radi se o smanjenu stope poreza na promet nekretninama koja mjesto nekadašnjih 4% sada iznosi 3%. To znači da je 2019. godina puno povoljnija za kupnju nekretnine jer će vam porez biti manji. U brojkama bi računica bila ovakva – na nekretninu od milijun kuna plaćate porez od 3% koji iznosi 30 tisuća kuna. Nova stopa će se primjenjivati na sve ugovore sklopljene od 1. siječnja 2019. godine.

Druga promjena:

Tiče se ukinuća prijenosa porezne obveze za isporuke nekretnina koje prodaje ovršenik u postupku ovrhe, a nije na odmet spomenuti još jednu zanimljivu stavku za oporezivanje inozemnog društva. Naime, neće se oporezivati kontrolirano inozemno društvo koje obavlja znatnu gospodarsku djelatnost s pomoću osoblja, opreme, imovine, nekretnina i slično što je u konačnici dobra informacija za strane investitore.

Ove promjene vrijede za sve sklopljene ugovore i druge isprave o stjecanju nekretnina koje su postale pravomoćne do 31. prosinca 2018. i na njih se primjenjuju odredbe Zakona o porezu na promet nekretnina (»Narodne novine«, br. 115/16.), neovisno o statusu porezne prijave<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> <https://prvikvadrat.hr/porta1/novosti-oporezivanja-nekretnina-u-2019-godini/> (05.10.2019.)

## 4.2. Usluge u vezi s nekretninama

Usluge u vezi s nekretninama obuhvaćaju sljedeće usluge<sup>10</sup>:

- Usluge koje se obavljaju pomoću nekretnina ( npr. Iznajmljivanje kuća, stanova, soba, smještaj u hotelima, kampovima za odmor i objektima slične namjene, zemljišta – npr. Parkirnih mjesta, vezova za brodove, iznajmljivanje teniskih terena, kuglana, održavanje grijanja i dizala.)
- Usluge koje se obavljaju na nekretnini obuhvaćaju usluge koje služe neposredno uređivanju nekretnine ( npr. Geodetski radovi), usluge koje služe za pripremu građevinskih radova, obavljanje građevinskih radova, obavljanje usluga građevinskog nadzora.
- Usluge koje se obavljaju u vezi s kupovinom i prodajom nekretnina ( npr. Usluge odvjetnika, bilježnika i posrednika pri kupoprodaji nekretnine.)

## 4.3. Povijest poreza na promet nekretnina u RH

Bitne značajke oporezivanja prometa nekretnina za stjecatelje nekretnina koje su bile važeće do 31.12.2016. godine<sup>11</sup>:

- Porez na promet nekretnina plaćao se po stopi od 5% u odnosu na poreznu osnovicu.
- Prijavu nastanka porezne za obvezu imao je stjecatelj nekretnine.
- Postojala su porezna oslobođenja u slučajevima kada su građani (fizičke osobe) stjecale:
  - prvi stan ili kuću kojim su rješavali vlastito stambeno pitanje,
  - zemljište unutar građevinskog područja površine do 600 m<sup>2</sup> na kojem su trebali izgraditi kuću kojom su rješavali vlastito stambeno pitanje,
  - nekretninu u vlasništvu RH na području posebne državne skrbi ako su imali prijavljeno prebivalište na adresi te nekretnine.

---

<sup>10</sup> Financije, pravo i porezi: TEB, Zagreb, 1/17., str. 133

<sup>11</sup> <https://www.agenti.hr/promjene-u-oporezivanju-prometa-nekretnina-od-1-1-2017/> (05.10.2019)

- Postojalo je porezno oslobođenje u slučajevima kada su pravne osobe unosile nekretnine u osnivački ulog ili radi povećanja temeljnog kapitala.

Bitne značajke oporezivanja prometa nekretnina za stjecatelje nekretnina koje su važeće od 1.1.2017. godine<sup>12</sup>:

- Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 4% u odnosu na poreznu osnovicu što predstavlja umanjene za 1 postotni bod.
- Prijavu nastanka porezne obveze sada ima javni bilježnik te sudovi i druga javnopravna tijela uz iznimke pri kojima je to obveza stjecatelja nekretnine:
  - ako ispravu o stjecanju nekretnine nije ovjerio javni bilježnik odnosno nije ju izdao sud ili drugo javnopravno tijelo
  - kada ispravu nije izdao sud ili drugo javnopravno tijelo a isporučitelj na isporuku nekretnine obračunava PDV
  - kod prijenosa porezne obveze

#### 4.4. Zakon o porezu na promet nekretnina

Prema Zakonu<sup>13</sup>, promet nekretnina je svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj. Stjecanjem nekretnine smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje temeljem zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba. Nekretnine su zemljišta (poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta) i građevine (stambene, poslovne i sve druge zgrade te njihovi dijelovi).

Tržišna vrijednost nekretnine je cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Isprava o stjecanju nekretnine je svaka isprava,

---

<sup>12</sup> <https://www.agenti.hr/promjene-u-oporezivanju-prometa-nekretnina-od-1-1-2017/> (05.10.2019.)

<sup>13</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, NN 115/16, 106/18

javnobilježnički akt ili odluka nadležnog tijela kojom dolazi do stjecanja ili promjene vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj.

Prema članku 12. Zakona, od 1. siječnja 2019. godine porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%.

## 5. SUBVENCIONIRANJE STAMBENIH KREDITA

Subvencioniranje stambenih kredita je mjera pomoći Vlade Republike Hrvatske kojom se hrvatskim državljanima olakšava stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita. Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita<sup>14</sup> i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita<sup>15</sup>.

Izmjenama Zakona koje su objavljene 10. srpnja 2019. godine omogućeno je daljnje subvencioniranje stambenih kredita za mlade, kojim bi se i nadalje omogućila financijska pomoć građanima RH, u skladu s indeksom razvijenosti grada ili općine gdje žive te dodatne pomoći građanima uređuje se dodatno subvencioniranje kredita za jednu godinu po djetetu, članu kućanstva podnositelja zahtijeva, a koje nema navršenih 18. godina.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) raspisat će poziv kreditnim institucijama (bankama) koje žele sudjelovati u provedbi zakona te će nakon njihovog odabira s istima biti sklopljeni ugovori.

Zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita moći će podnijeti građani s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjavaju uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija (banka), koji nisu stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu nema stan, odnosno kuću ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Ovaj zakon ima i demografsku mjeru jer se dodatno produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine za svako živorođeno, odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja

---

<sup>14</sup> Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, "Narodne novine" broj 65/17,61/18 ,66/19.

<sup>15</sup> Naputak o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, "Narodne novine" broj 76/17.

kredita, te isto tako se produžuje rok subvencioniranja kredita za jednu godinu po djetetu, članu kućanstva podnositelja zahtjeva, a koje nema navršenih 18.godina. Također, u slučaju da je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog kućanstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.

Subvencioniranje kredita odobravat će se za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće do najviše 1.500,00 eura po metru kvadratnom u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke, odnosno do najvišeg iznosa kredita od 100.000,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita i čiji rok otplate ne smije biti kraći od 15 godina.

Visina subvencije ovisiti će o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje odnosno gradi i kretat će se od 30 do 51%. Sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti „Narodne novine“ broj 132/17. definirano je 8 skupina u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti i to:

- Skupina I 51% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina II 48% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina III 45% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina IV 42% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina V 39% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VI 36% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VII 33% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VIII 30% mjesečnog obroka ili anuiteta<sup>16</sup>

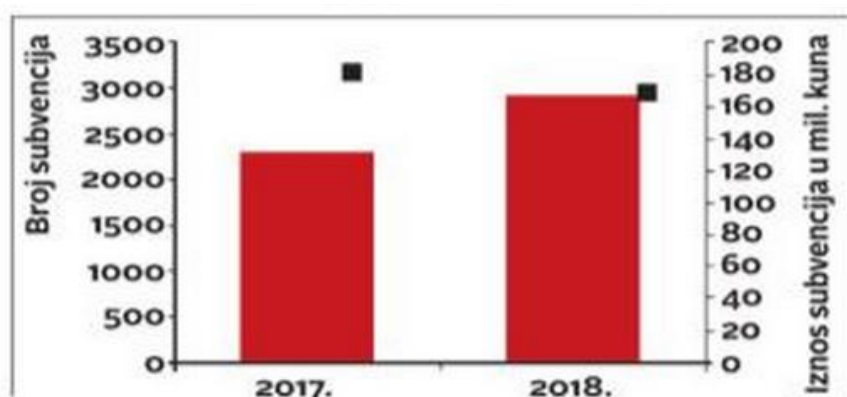
## 5.1. Statistika subvencioniranja stambenih kredita

---

<sup>16</sup> <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita> (08.10.2019)



Na iduće dvije stranice se nalaze Izvješća o provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita zaprimljenih u 2017. i 2018. godini. Na temelju Izvješća vidljivo je da provedbom zakona o subvencioniranju stambenih kredita iz 2017. i 2018. godine realizirano je i odobreno 5278 zahtjeva za subvencioniranje kredita. Također, 67 zahtjeva je odbijeno, a njih 87 je odustalo od podnesenog zahtjeva. Prema trenutnim podacima rođeno je više od 700 djece čime je ostvareno pravo dodatnog subvencioniranja korisnika kredita.



Slika 1. Broj i iznos odobrenih subvencija u 2017. i 2018. godini

Izvor: <https://novac.jutarnji.hr/makro-mikro/analiza-subvencije-stambenih-kredita-pumpaju-cijene-stanova-i-iskrivljuju-trziste/9177869/> (07.10.2019.)

Sa slike 1. razvidno je da su podaci identični kao u Izvješćima o provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita zaprimljenih u 2017. i 2018. godini, odnosno da je u 2017. godini bilo 2399 subvencija, a u 2018. godini 3033 subvencije.

**IZVJEŠĆE O PROVEDBI ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU  
STAMBENIH KREDITA**

od 05.09.2017. godine do 12.07.2019.

**Zaprimljeni zahtjevi u 2017. g**

<b>Red.br.</b>	<b>Pokazatelji</b>	<b>Ukupno</b>
1	broj zaprimljenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	2399
2	broj obrađenih zahtjeva za subvencioniranje kredita na sjednici Povjerenstva	2399
3	broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	2313
4	broj odbijenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	42
5	broj podnositelja koji su odustali	44
6	broj potpisanih ugovora o subv. kreditu dostavljenih kreditnim institucijama	2313
7	broj konačnih ugovora o subvenc. stamb. kreditiranju dostavljenih APN-u (banka, APN i klijent)	2313
8	broj isplaćenih subvencija u 2017 godini za I. godinu subvencioniranja	1433
9	iznos isplaćenih subvencija u 2017 godini za I. godinu subvencioniranja (kn)	2,448,205.53 kn
10	broj isplaćenih subvencija u 2018 godini za I. godinu subvencioniranja	880
11	iznos isplaćenih subvencija u 2018 godini za I. godinu subvencioniranja (kn)	15,075,327.77 kn
12	broj isplaćenih subvencija u 2018 godini za II. godinu subvencioniranja	1433
13	iznos isplaćenih subvencija u 2018 godini za II. godinu subvencioniranja (kn)	25,207,713.04 kn
14	broj isplaćenih subvencija u 2019 godini za II. godinu subvencioniranja	880
15	iznos isplaćenih subvencija u 2019 godini za II. godinu subvencioniranja (kn)	15,394,163.64 kn
16	broj isplaćenih subvencija u 2019 godini za III. godinu subvencioniranja	1433
17	iznos isplaćenih subvencija u 2019 godini za III. godinu subvencioniranja (kn)	25,150,211.20 kn
18	planirani iznos subvencija za 2020 godinu za odobrene zahtjeve (kn)	40,350,665.98 kn
19	Ukupni planirani iznos subvencija za odobrene zahtjeve (kn)	182,174,302.10 kn
21	broj zaprimljenih zahtjeva za dodatno subvencioniranje	520
22	broj odobrenih zahtjeva za dodatno subvencioniranje	515
23	broj odbijenih zahtjeva za dodatno subvencioniranje	5
24	broj odobrenih zahtjeva s utvrđenim invaliditetom podnositelja zahtjeva ili člana njegova kućanstva- u fazi obrade zahtjeva	27
25	broj odobrenih zahtjeva radi povećanja obitelji zbog rođenja ili posvojenja djeteta dodatno subvencioniranje	512 (530 djece)
26	broj odobrenih zahtjeva zbog naknadno utvrđenog invaliditeta korisnika kredita ili člana njegova kućanstva- dodatno subvencioniranje	3

**IZVJEŠĆE O PROVEDBI ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU  
STAMBENIH KREDITA**

od 05.09.2018. godine do 12.07.2019.

**Zaprimljeni zahtjevi u 2018. g**

Tablica 1.

<b>Red.br.</b>	<b>Pokazatelji</b>	<b>Ukupno</b>
1	broj zaprimljenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	3033
2	broj obrađenih zahtjeva za subvencioniranje kredita na sjednici Povjerenstva	3033
3	broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	2965
4	broj odbijenih zahtjeva za subvencioniranjem kredita	25
5	broj podnositelja koji su odustali	43
6	broj potpisanih ugovora o subv. kreditu dostavljenih kreditnim institucijama	2965
7	broj konačnih ugovora o subvenc. stamb. kreditiranju dostavljenih APN-u (banka, APN i klijent)	2932
8	broj isplaćenih subvencija u 2018 godini za I. godinu subvencioniranja	1342
9	iznos isplaćenih subvencija u 2018 godini za I. godinu subvencioniranja (kn)	1,468,960.11 kn
10	broj isplaćenih subvencija u 2019 godini za I. godinu subvencioniranja	1577
11	iznos isplaćenih subvencija u 2019 godini za I. godinu subvencioniranja (kn)	16,642,662.52 kn
12	broj isplaćenih subvencija u 2019 godini za II. godinu subvencioniranja	1342
13	iznos isplaćenih subvencija u 2019 godini za II. godinu subvencioniranja (kn)	15,006,012.21 kn
15	planirani iznos subvencija za 2019 godinu za odobrene zahtjeve (kn)	32,342,805.17 kn
16	planirani iznos subvencija za 2020. godinu za odobrene zahtjeve (kn)	32,896,621.95 kn
17	Ukupni planirani iznos subvencija za odobrene zahtjeve (kn)	169,044,570.50 kn
18	broj zaprimljenih zahtjeva za dodatno subvencioniranje	195
19	broj odobrenih zahtjeva za dodatno subvencioniranje	183
20	broj odbijenih zahtjeva za dodatno subvencioniranje	12
21	broj odobrenih zahtjeva s utvrđenim invaliditetom podnositelja zahtjeva ili člana njegova kućanstva- u fazi obrade zahtjeva	36
22	broj odobrenih zahtjeva radi povećanja obitelji zbog rođenja ili posvojenja djeteta- dodatno subvencioniranje	181 (184 djece)
23	broj odobrenih zahtjeva zbog naknadno utvrđenog invaliditeta korisnika kredita ili člana njegova kućanstva- dodatno subvencioniranje	2

## 6. PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA

Promet nekretnina Poreznoj upravi više ne prijavljuju stjecatelji nekretnina već isto za Vas obavljaju javni bilježnici, sudovi i javnopravna tijela kada donose odluke u okviru svoje nadležnosti.

Iznimno, kao stjecatelji nekretnina Poreznoj upravi ste dužni prijaviti promet nekretnina ako ste sastavili privatnu ispravu kojom raspoložete nekretninama, a niste ju ovjerali kod javnog bilježnika.

Takvu ispravu dužni ste dostaviti ispostavi Porezne uprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi u roku od 30 dana od dana kada ste ju sastavili<sup>17</sup>.

### 6.1. Porezna obveza

Porezni obveznik je dužan u roku 30 dana od dana nastanka porezne obveze prijaviti nastanak porezne obveze ispostavi Porezne uprave na čijem je području nekretnina.

Uz prijavu je dužan podnijeti presliku ugovora o kupoprodaji, ili drugog ugovora, odnosno sudske odluke ili odluke tijela državne uprave. Ako se nekretnina stječe na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju porezni obveznik prijavljuje nastanak porezne obveze dostavom preslike pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju.

Na zahtjev Porezne uprave porezni obveznik mora dostaviti i druge podatke potrebne za utvrđivanje poreza. Na temelju podnijete prijave prometa nekretnina nadležna ispostava Porezne uprave donosi rješenje u kojem utvrđuje poreznu osnovicu i pripadajući porez na promet nekretnina<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_obrasci/Stranice/Prijava-prometa-nekretnina-u-2017.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_obrasci/Stranice/Prijava-prometa-nekretnina-u-2017.aspx) (08.10.2019)

<sup>18</sup> [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf) (01.10.2019)

## 7. OPOREZIVANJE NEKRETNINA U DRUGIM EUROPSKIM DRŽAVAMA

„U brojnim državama članicama Europske unije, porez na nekretnine je najčešći oblik oporezivanja imovine“<sup>19</sup>.

„U nekim zemljama porez na nekretnine čine: porez na stambene i poslovne nekretnine, zemljišta i ostale nekretnine (kao što je to slučaj kod Češke), dok su u nekim zemljama odvojena oporezivanja nekretnina kako stambenih, tako poslovnih od poreza na zemljište i poreza na transfer nekretnina (što je slučaj u Španjolskoj i Ujedinjenom Kraljevstvu)“<sup>20</sup>.

### 7.1. Porezni prihodi od nekretnina iskazani udjelom u BDP-u u Hrvatskoj i državama EU

Na razini Europske unije porezni prihodi iskazani udjelom u BDP-u blago su porasli u 2017., na 40,2 posto, s blago na niže revidiranih 39,9 posto u godini ranije.

Blago su povećani i u eurozoni, sa 41,2 posto u 2016. na 41,4 posto u 2017. godini.

Među zemljama članicama najviše je prihode i doprinose iskazane udjelom u BDP-u prošle godine bilježila Francuska, od 48,4 posto. Slijede Belgija sa 47,3 posto i Danska sa 46,5 posto.

Najniže su porezne prihode, iskazane udjelom u BDP-u, u 2017. godini bilježile Irska, od 23,5 posto, i Rumunjska, od 25,8 posto.

Ukupno je 15 zemalja članica u prošloj godini zabilježilo višu razinu poreznih prihoda iskazano udjelom u BDP-u nego u godini ranije. Najviše je njihov udio porastao na Cipru, za 1,1 postotni bod, te u Luksemburgu, za 0,7 postotnih bodova.

---

<sup>19</sup> Jasmina Gerić – završni rad – Porez na nekretnine – prednosti i nedostaci uvođenja, Sveučilište u Zagrebu – Ekonomski fakultet, Zagreb, srpanj 2015.

<sup>20</sup> Vedran Lovrinčević, dipl.oec.: Porez na nekretnine u EU i implikacije za Hrvatsku

U 13 zemalja udio je smanjen, a najviše u Mađarskoj, za 0,9 postotnih bodova. Slijedi Estonija s prošlogodišnjim smanjenjem udjela poreza u BDP-u u odnosu na 2016. za 0,8 postotnih bodova, te Rumunjska s 0,7 postotnih bodova.

U Hrvatskoj su porezni prihodi i doprinosi, iskazani udjelom u BDP-u, u 2017. godini iznosili 37,8 posto, zadržavši se na razini prethodne godine.

Najbliže su Hrvatskoj Mađarska s udjelom poreza u BDP-u od 38,4 posto, Portugal s 36,9 posto i Slovenija s 36,8 posto, pokazuju podaci europskog statističkog ureda<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> <https://www.tportal.hr/biznis/clanak/udio-poreznih-prihoda-u-bdp-u-u-hrvatskoj-ispod-prosjeka-eu-a-foto-20181129> (10.10.2019.)

## 8. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH

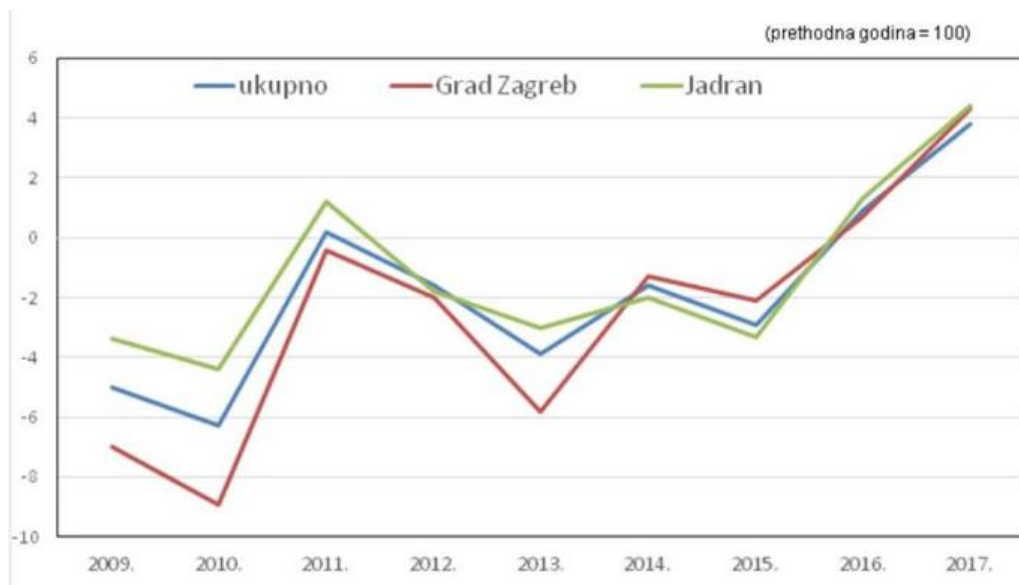
Za razliku od većine drugih dobara čije cijene statistički zavodi prate tijekom vremena, za nekretnine je taj zadatak posebno izazovan. Osnovni je razlog za to očit – ista se nekretnina uglavnom ne prodaje često pa se ne može osigurati neprekidno praćenje cijene jedne nekretnine kao što je to izvedivo s mnogim drugim proizvodima. Osim toga, za neku nekretninu teško je osigurati stalnost u kvaliteti. Primjerice, čak i da se prodalo istih N nekretnina svakog tromjesečja tijekom više godina, jednaka kvaliteta proizvoda, što je nužna pretpostavka za izradu konzistentnog indeksa cijena, tijekom vremena nije zajamčena, npr. do razlike u kvaliteti dolazi iz jednostavnog razloga što vrijednost pojedine nekretnine s godinama opada zbog upotrebe. Suprotno tomu, njezina vrijednost može i rasti ako se nekretnina obnavlja ili ako se u nju ulaže na neki drugi način. Također, neki dio grada može postati relativno privlačniji i zbog toga skuplji pa se nekoj nekretnini u tom dijelu može povećati vrijednost premda se ništa efektivno na samoj nekretnini nije promijenilo<sup>22</sup>.

Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj porasle su u drugom tromjesečju za 10,4 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Time je rast cijena dodatno ubrzao na godišnjoj razini, nakon 7,4-postotnog rasta u prva tri ovogodišnja mjeseca<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> <https://www.hnb.hr/documents/20182/2626448/p-041.pdf/a46c4569-30fc-4bb9-80e5-4f5953762d25> (08.10.2019.)

<sup>23</sup> <http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-nekretnina-skocile-su-u-hrvatskoj-dvostruko-vise-od-prosjeka-eu-utoj-su-skupini-samo-jos-tri-drzave-358263> (10.10.2019.)

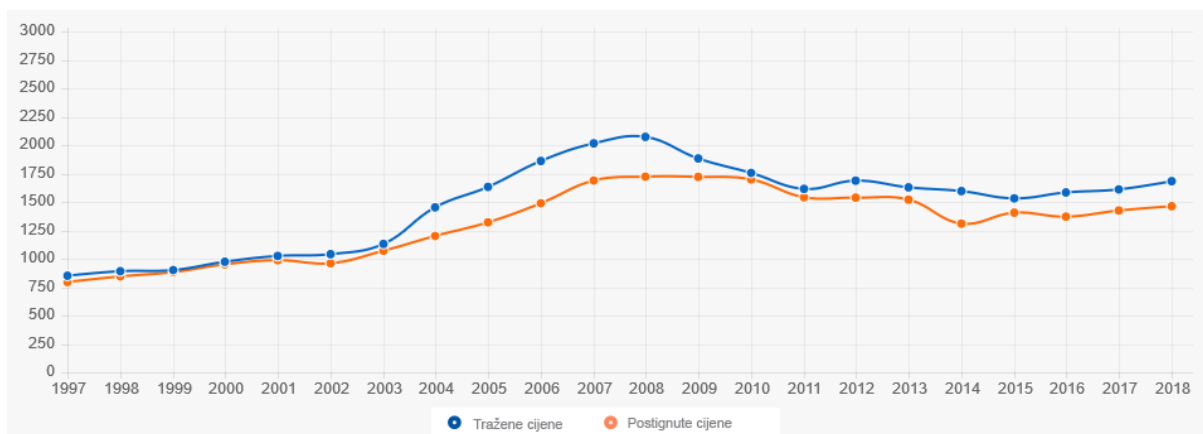


Slika 2. Prosječne godišnje stope promjena cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj od 2009. do 2017. godine

Izvor: <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-uhlirdocx5c08e3f291b8b.pdf> (08.10.2019)

Stope kretanja cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2011. godini na Jadranu su bile više u odnosu na Grad Zagreb iste godine. U 2017. godini stope su porasle i za Jadran i Grad Zagreb i gotovo su jednake kao što možemo vidjeti na slici 2.

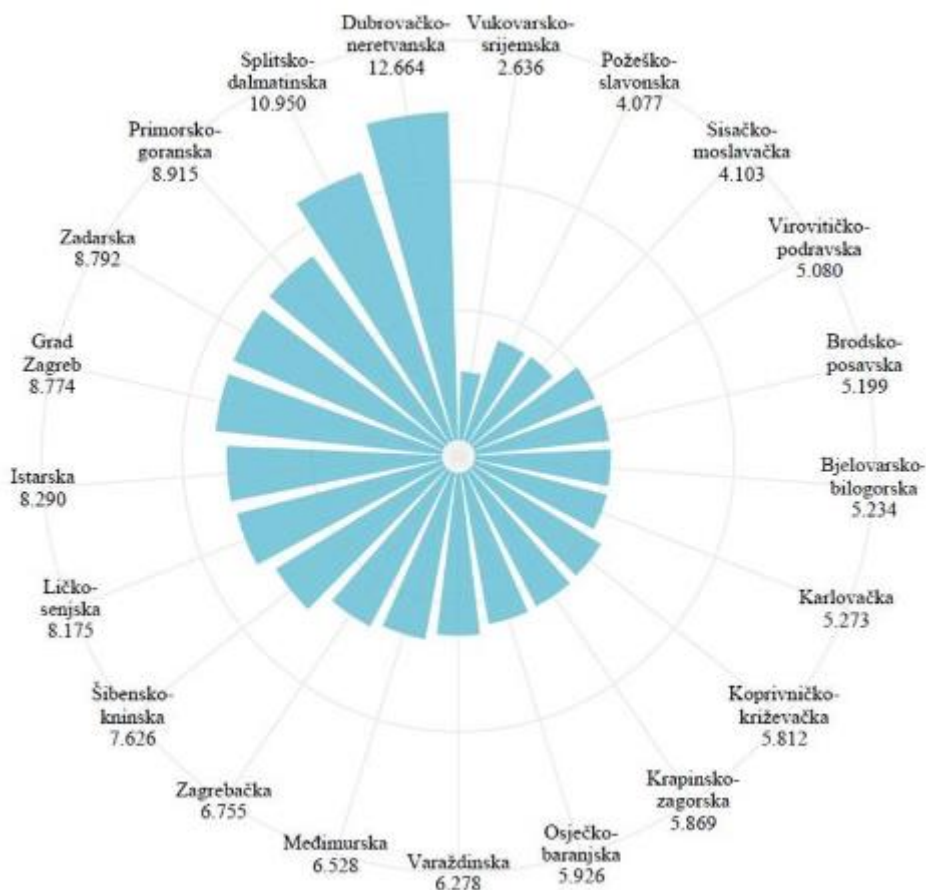




*Slika 3. Postignuta – Tražena cijena stanova, 1997. – 2018.*

Izvor: Burza nekretnina, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike> (11.10.2019.)

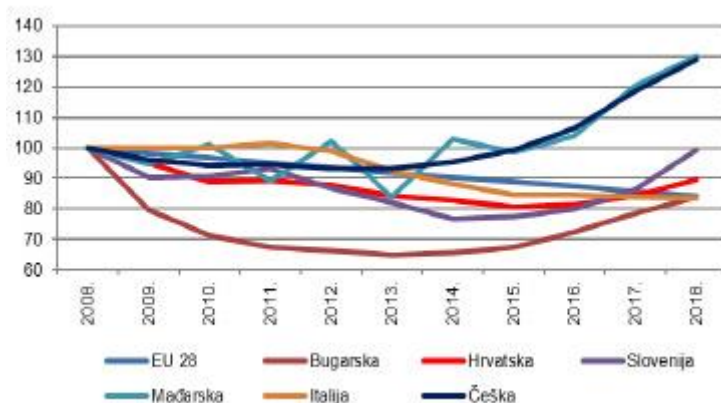
U posljednjih 20 godina cijene stanova u konstantnom su porastu što možemo vidjeti na slici 3. Kako su se povećavale cijene tako se i povećavala i razlika između tražene i postignute cijene pogotovo u razdoblju od 2005. do 2008. godine. U 2010. godini dolazi do toga da je tražena cijena bila i postignuta, a to je i vrijeme financijske krize pa vidimo da i cijene stanova počinju padati. Od 2016. godine do danas cijene stanova opet prestano rasti.



Slika 4. Medijalna cijena stanova/apartmana po županijama

Izvor: <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-uhlirdocx5c08e3f291b8b.pdf>

Na slici 4. prikazane su medijalne cijene na tržištu nekretnina od 2012. do 2017. godine. Sa slike možemo zaključiti da su najviše cijene bile u Jadranskoj Hrvatskoj (pogotovo u Splitsko-dalmatinskoj županiji i Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje su više od 10.000,00 kn po m<sup>2</sup>), a najniže u kontinentalnoj Hrvatskoj odnosno u Slavoniji (Vukovarsko-srijemska županija, Požeško-slavonska županija).



Slika 5. *Indeksi cijena stambenih nekretnina*

Izvor: Eurostat, Raiffeisen istraživanja (11.10.2019)

Na slici 5. možemo vidjeti da ubrzavanjem stopa rasta u prošloj godini u Hrvatskoj su cijene stambenih nekretnina u prosjeku rasle po višim stopama u odnosu na prosjek EU. Vidimo da sve zemlje bilježe rast osim Italije.

Prema posljednjim podacima HNB-a o kretanju indeksa cijena stambenih nekretnina za posljednje prošlogodišnje tromjesečje zaokružena je statistika za cijelu prošlu godinu čime je potvrđen njihov rast treću godinu za redom. Tako je indeks cijena stambenih nekretnina u posljednjem tromjesečju prošle godine zabilježio rast u odnosu na tromjesečje ranije 1,1% dok je na godišnjoj razini rast iznosio 4,7%. Rast cijena podržan je višim cijenama novih i postojećih stambenih objekata.

U odnosu na tromjesečje ranije cijene novih stambenih objekata nastavile su s rastom drugo tromjesečje za redom (0,7%) kao i postojeći stambeni objekti koji su zabilježili rast od 1,2%. Promatrano na godišnjoj razini, u odnosu na isto tromjesečje 2017., i novi i postojeći stambeni objekti nastavili su s pozitivnim godišnjim stopama rasta (2,8% odnosno 5,0%) pri čemu su postojeći stambeni objekti nastavili pozitivan niz posljednjih trinaest tromjesečja, a novi sedam. Zamjetan rast na godišnjoj razini zabilježen je u Gradu Zagrebu (8,5%) te Jadranu (4,4%) dok je u ostalim dijelovima Hrvatske zabilježen pad (-0,3%).<sup>24</sup>

<sup>24</sup> <https://www.rba.hr/en/-/u-2018-godisnji-rast-cijena-stambenih-nekretnina-6-1-> (11.10.2019.)

Gradovi	2017	2018
Dubrovnik	4.422	4.623
Split	2.790	3.029
Opatija	2.882	2.859
Rovinj	2.117	2.190
Makarska	1.737	1.898
Pula	1.465	1.529
Zadar	1.495	1.482
Rijeka	1.331	1.342
Zagreb	1.265	1.296
Šibenik	1.205	1.278
Pazin	1.077	1.161
Samobor	937	963
Velika Gorica	931	957
Varaždin	778	753
Osijek	686	698
Čakovec	692	679
Slavonski Brod	640	637
Ivanić-Grad	666	609
Koprivnica	603	600
Virovitica	638	592
Gospić	597	588
Karlovac	555	571
Krapina	546	566
Sisak	554	552
Bjelovar	517	513
Požega	484	510
Kutina	431	469
Nova Gradiška	416	422

Slika 6. Cijene kuća u Republici Hrvatskoj u većima hrvatskim gradovima (EUR/m<sup>2</sup>)

Izvor: <https://www.034portal.hr/cijena-nekretnina-u-pozegi-porasila-u-odnosu-na-proslu-godinu-646> (09.10.2019.)

Kada uspoređujemo 2017. i 2018. godinu možemo uočiti kako je cijena kuća po m<sup>2</sup> porasla u 2018. godini u većini većih hrvatskih gradova (vidi sliku 5.). Vjerujemo kako se trend povećavanja cijena kuća i stanova po m<sup>2</sup> očekuje i dalje.

## 8.1. Prihodi od poreza na promet nekretnina

Prema podacima Porezne uprave, u 2017. godini u Republici Hrvatskoj uplaćeno je 92% više poreza na promet nekretnina nego u 2016. godini.

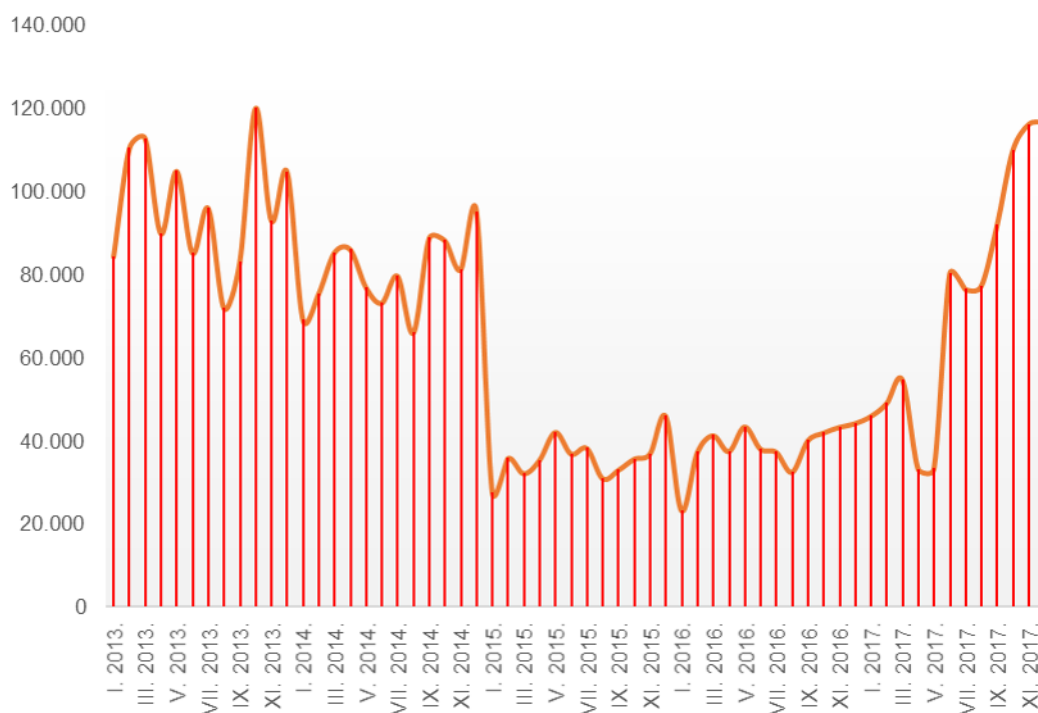
Iako je porast iznimno visok, podaci za navedene godine nisu u potpunosti usporedivi zbog promjena u sustavu oporezivanja, koje su stupile na snagu 1. siječnja 2017., a uključivale su smanjenje porezne stope i povećanje obuhvata transakcija na koje se porez razrezuje. Stopa poreza na promet nekretnina snižena je s dotadašnjih 5% na 4%, a istovremeno je ukinuta mjera oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina za kupce koji kupuju svoju prvu nekretninu kojom rješavaju stambeno pitanje.

Maksimalan mjesečni prihod od poreza u 2017. godini uplaćen je u prosincu. Radi se o iznosu od 116,8 milijuna kuna, što je najveći iznos zabilježen u protekle 4 godine (vidi sliku 6.).

Prema naplaćenim prihodima od poreza, vrijednost transakcija na koje se primjenjuje porez najveća je u Gradu Zagrebu na koji se odnosi 22% uplaćenih prihoda, slijede Splitsko-dalmatinska županija sa 17% uplaćenih prihoda te Primorsko-goranska i Istarska županija, svaka s udjelom od 13% uplaćenih prihoda<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> <https://www.zane.hr/vijesti-s-trzista/prihod-od-poreza-na-promet-nekretnina-porastao-za-92/> (10.10.2019.)



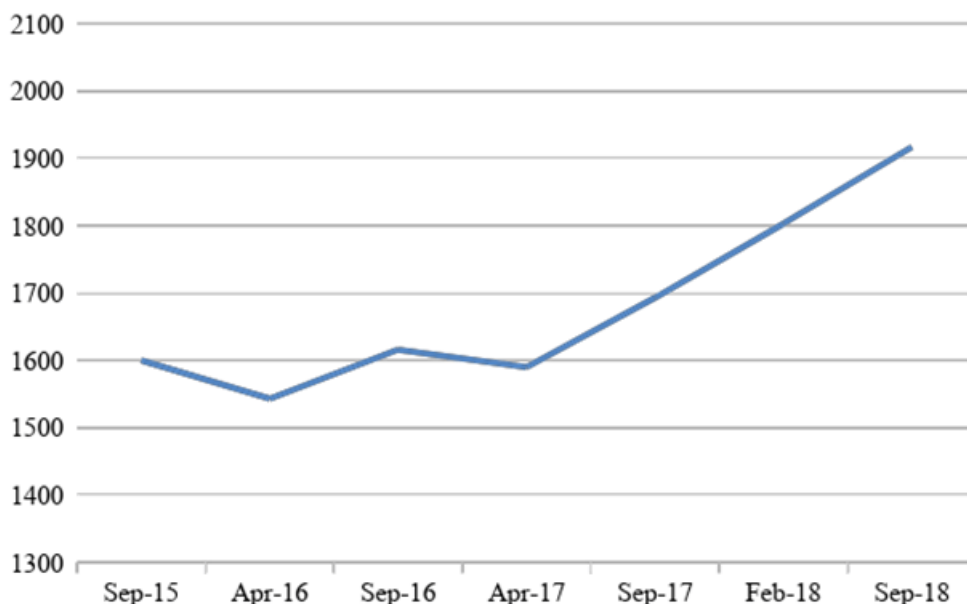
Slika 7. Prihod od poreza na promet nekretnina

Izvor: <https://www.zane.hr/vijesti-s-trzista/prihod-od-poreza-na-promet-nekretnina-porastao-za-92/> (10.10.2019.)

## 8.2. Cijene nekretnina u Zagrebu

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, prosječna cijena četvornog metra novih stanova u Zagrebu iznosila je u drugom polugodištu 2017. godine 12.390 kuna (1.654 eura), što je čak 24,8 posto više nego godinu prije. Pritom treba naglasiti da su u izračun prosječne cijene uključeni i stanovi POS-a koji su znatno jeftiniji od ostalih.

Podaci portala Njuškalo koji prate kretanje cijene stanova koji nisu novogradnja također ukazuju na snažan uzlet cijena. U veljači 2018. godine je prosječna tražena cijena kvadrata stana u Zagrebu iznosila 1.789 eura i za osam posto je viša u odnosu na isto razdoblje 2017. godine<sup>26</sup>.



*Slika 8. Rast cijena stanova u Zagrebu po m<sup>2</sup>*

Izvor: <https://i1.wp.com/finance.hr/wp-content/uploads/2019/01/rast1.png> (11.10.2019)

Na slici 7. vidimo kretanje cijena stanova u Zagrebu od kraja 2015. godine do kraja 2018. godine. U travnju 2016. godine bilježi se pad cijena, no godinu nakon, od travnja 2017. godine cijene vrtoglavo počinju rasti i trend se nastavlja sve do danas.

<sup>26</sup> <https://www.tportal.hr/biznis/clanak/cijene-stanova-u-zagrebu-divljaju-istrazili-smo-zasto-i-ima-li-tome-kraja-foto-20180321> (09.10.2019.)

## 9. ZAKLJUČAK

Obzirom da porez na nekretnine postoji u drugim zemljama EU, logično je i razmatranje uvođenja tog poreza i u Hrvatskoj. Europska komisija pokušava godinama uvesti taj porez ali on do danas nije zaživio. Hoće li on zaživjeti i koje bi bile njegove prednosti? Ako uzmemo u obzir da je hrvatska administracija još uvijek na relativno niskom nivou, uvođenje takvog poreza bi predstavljalo veliki izazov za nadležne institucije. Potrebno je osigurati digitalizaciju cijelog sustava i uvesti reda u ionako preburokratizirani sustav u vezi s nekretninama. Prednost je što bi se svakako uvelo reda u procjenjivanju nekretnina koje su u današnje vrijeme precijenjene ali i sigurno bi pozitivno utjecalo na rješavanje pitanja oko nenaseljenih i nekorištenih nekretnina koje zapravo ničemu ne služe. Također, prihod od poreza na nekretnine bi se mogao preraspodijeliti na potrebno infrastrukturno poboljšanje.

Uvođenje poreza na nekretnine bi svakako trebalo pobliže predstaviti i objasniti hrvatskom stanovništvu jer kao i sa svakim uvođenjem novih poreza, ljudi su nezadovoljni. Stalne dopune i izmjene zakona vezanih uz poreze su doprinijele nestabilnom poreznom sustavu i lošem općem mišljenju.

S druge strane, porez na promet nekretnina godinama bilježi prihode veće nego ranijih godina. Tome je sigurno pridonijela i jedna od olakšica, a to je mjera kojom su kupci koji kupuju svoju prvu nekretninu oslobođeni plaćanja poreza na promet nekretnina.



## 10. POPIS LITERATURE

### 10.1. Knjige, stručni članci, časopisi

1. Kovač, N., (2018.) *Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj*, Pravni fakultet, Osijek
2. Kordić, G., Podborkić, R. (2010.) *Oporezivanje imovine: Hrvatska praksa i europska iskustva*, Ekonomska misao i praksa, Sveučilište u Dubrovniku
3. Bejaković, P., (2019.) *Povijest i suvremeni trendovi u oporezivanju nekretnina*, Porezni vjesnik
4. TEB poslovno savjetovanje (2017.) *Financije, pravo i porezi*,
5. *Zakon o porezu na promet nekretnina*, "Narodne novine" 115/16, 106/18
6. *Zakon o subvencioniranju stambenih kredita*, "Narodne novine" broj 65/17,61/18 ,66/19
7. *Naputak o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita*, "Narodne novine" broj 76/17
8. Gerić, J. (2015.) *Porez na nekretnine – prednosti i nedostaci uvođenja*, Završni rad, Ekonomski fakultet, Zagreb
9. Lovrinčević, V., (2011.) *Porez na nekretnine u EU i implikacije za Hrvatsku*, Ekonomski vjesnik

### 10.2. Internetski izvori

1. [http://www.rifin.com/images/stories/vodici/vodic\\_05\\_za\\_razumijevanje\\_nekretnina.pdf](http://www.rifin.com/images/stories/vodici/vodic_05_za_razumijevanje_nekretnina.pdf) (25.09.2019.)
2. <https://www.terradalmatica.hr/savjeti-pri-kupnji/oporezivanje-u-vezi-s-nekretninama/> (01.10.2019.)
3. [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf) (01.10.2019.)
4. <http://www.ekonos.hr/porezi/oporezivanje-prometa-nekretnina-ii-dio/> (25.09.2019.)

5. <https://www.ijf.hr/hr/korisne-informacije/pojmovnik-javnih-financija/15/porezi/279/porez-na-imovinu/286/> (26.09.2019.)
6. <https://prvikvadrat.hr/portal/novosti-oporezivanja-nekretnina-u-2019-godini/> (05.10.2019.)
7. <https://www.agenti.hr/promjene-u-oporezivanju-prometa-nekretnina-od-1-1-2017/> (05.10.2019.)
8. <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita> (08.10.2019.)
9. <https://novac.jutarnji.hr/makro-mikro/analiza-subvencije-stambenih-kredita-pumpaju-cijene-stanova-i-iskrivljuju-trziste/9177869/> (07.10.2019.)
10. [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_obrasci/Stranice/Prijava-prometa-nekretnina-u-2017.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_obrasci/Stranice/Prijava-prometa-nekretnina-u-2017.aspx) (08.10.2019.)
11. [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf) (01.10.2019.)
12. <https://www.tportal.hr/biznis/clanak/udio-poreznih-prihoda-u-bdp-u-u-hrvatskoj-ispod-prosjeka-eu-a-foto-20181129> (10.10.2019.)
13. <https://www.hnb.hr/documents/20182/2626448/p-041.pdf/a46c4569-30fc-4bb9-80e5-4f5953762d25> (08.10.2019.)
14. <http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-nekretnina-skocile-su-u-hrvatskoj-dvostruko-vise-od-prosjeka-eu-u-toj-su-skupini-samo-jos-tri-drzave-358263> (10.10.2019.)
15. <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-uhlirdocx5c08e3f291b8b.pdf> (08.10.2019.)
16. Burza nekretnina, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike> (11.10.2019.)
17. Eurostat, Raiffeisen istraživanja, <https://www.rba.hr/en/-/u-2018-godisnji-rast-cijena-stambenih-nekretnina-6-1-> (11.10.2019.)
18. <https://www.034portal.hr/cijena-nekretnina-u-pozegi-porasila-u-odnosu-na-proslu-godinu-646> (09.10.2019.)
19. <https://www.zane.hr/vijesti-s-trzista/prihod-od-poreza-na-promet-nekretnina-porastao-za-92/> (10.10.2019.)
20. <https://i1.wp.com/finance.hr/wp-content/uploads/2019/01/rast1.png> (11.10.2019.)
21. <https://www.tportal.hr/biznis/clanak/cijene-stanova-u-zagrebu-divljaju-istrazili-smo-zasto-i-ima-li-tome-kraja-foto-20180321> (09.10.2019.)

## POPIS SLIKA

Slika 1. Broj i iznos odobrenih subvencija u 2017. i 2018. godini .....	13
Slika 2. Prosječne godišnje stope promjena cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj od 2009. do 2017. godine .....	20
Slika 3. Postignuta – Tražena cijena stanova, 1997. – 2018.....	21
Slika 4. Medijalna cijena stanova/apartmana po županijama .....	22
Slika 5. Indeksi cijena stambenih nekretnina.....	23
Slika 6. Cijene kuća u Republici Hrvatskoj u većima hrvatskim gradovima (EUR/m <sup>2</sup> ) .....	24
Slika 7. Prihod od poreza na promet nekretnina .....	26
Slika 8. Rast cijena stanova u Zagrebu po m <sup>2</sup> .....	27