

Na podlagi drugega odstavka 12. člena Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka (Uradni list RS, št. 63/16) Vlada Republike Slovenije izdaja

UREDBO
o določitvi lestvic katastrskega dohodka, pavšalne ocene dohodka na čebelji panj in
območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi
za obdobje 2026–2028

1. člen
(vsebina)

Ta uredba določa lestvice katastrskega dohodka, pavšalno oceno dohodka na čebelji panj in odstotke zmanjšanja katastrskega dohodka za zemljišča po vrstah dejanske rabe zemljišč in vrstah območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi za obdobje 2026–2028.

2. člen
(lestvice katastrskega dohodka)

(1) Lestvice katastrskega dohodka se določijo na hektar kmetijskega zemljišča glede na vrsto dejanske rabe in boniteto zemljišča oziroma na hektar gozdnega zemljišča glede na rastiščni koeficient in boniteto zemljišča. Katastrski dohodek gozdnega zemljišča se določi kot seštevek katastrskega dohodka glede na rastiščni koeficient in katastrskega dohodka glede na boniteto zemljišča.

(2) Lestvica katastrskega dohodka za kmetijska zemljišča je določena v Prilogi 1, ki je sestavni del te uredbe.

(3) Lestvici katastrskega dohodka za gozdna zemljišča sta določeni v Prilogi 2, ki je sestavni del te uredbe.

3. člen
(odstotki zmanjšanja katastrskega dohodka na območjih posebnih režimov)

Odstotki zmanjšanja katastrskega dohodka za zemljišča po vrstah dejanske rabe zemljišč in vrstah območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi so določeni v Prilogi 3, ki je sestavni del te uredbe.

4. člen
(pavšalna ocena dohodka na čebelji panj)

Pavšalna ocena dohodka na čebelji panj je določena v Prilogi 4, ki je sestavni del te uredbe.

KONČNA DOLOČBA

5. člen
(začetek veljavnosti)

Ta uredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-155/2025/

Ljubljana, dne 8. junija 2025

EVA 2025-1611-0025

Vlada Republike Slovenije
dr. Robert Golob
predsednik

Lestvica katastrskega dohodka za kmetijska zemljišča za obdobje 2026–2028

v EUR/ha

Boniteta	Kmetijsko zemljišče brez evidentirane podrobnejše dejanske rabe, trajne rastline na njivskih površinah, matičnjak, plantaža gozdnega drevja	Vinograd	Hmeljišče	Intenzivni sadovnjak, ostali trajni nasadi	Oljčnik
1–10	19,68	326,31	660,34	714,62	153,65
11–20	49,20	346,70	707,51	759,28	163,25
21–30	78,73	365,06	754,67	799,48	171,90
31–40	93,49	381,37	801,84	835,21	179,58
41–50	98,41	395,65	844,29	866,47	186,30
51–60	103,33	407,89	882,03	893,27	192,06
61–70	108,25	420,12	915,04	920,07	197,83
71–80	113,17	430,32	943,34	942,40	202,63
81–90	118,09	438,48	971,64	960,27	206,47
91–100	123,01	444,60	995,23	973,67	209,35

Pri določitvi lestvice katastrskega dohodka za kmetijska zemljišča za obdobje 2026–2028 so se upoštevali:

- povprečni tržni prihodek na podlagi ekonomskega računa za kmetijstva za leta 2019–2023, zmanjšan za normirane stroške (90 % tržnega prihodka), porazdeljen po vrstah dejanske rabe kmetijskih zemljišč:

v mio. EUR

Kmetijsko zemljišče brez evidentirane podrobnejše dejanske rabe, trajne rastline na njivskih površinah, matičnjak, plantaža gozdnega drevja	Vinograd	Hmeljišče	Intenzivni sadovnjak, ostali trajni nasadi	Oljčnik
61,35	6,36	1,82	4,26	0,52

- površine kmetijskih zemljišč, evidentirane v zemljiškem katastru na dan 15. marca 2025, po vrstah dejanske rabe glede na boniteto zemljišča:

v ha

Boniteta	Kmetijsko zemljišče brez evidentirane podrobnejše dejanske rabe, trajne rastline na njivskih površinah, matičnjak, plantaža gozdnega drevja	Vinograd	Hmeljišče	Intenzivni sadovnjak, ostali trajni nasadi	Oljčnik
1–10	9.891,32	0,1	0,00	0,00	0,00
11–20	29.188,89	16,5	0,00	10,32	2,72
21–30	78.183,78	374,8	0,04	117,09	28,40
31–40	106.294,20	1.570,7	1,67	396,19	192,80
41–50	148.243,61	3.668,4	34,89	1.360,93	411,04
51–60	143.829,35	5.379,2	135,23	1.684,39	733,12
61–70	77.821,47	2.604,6	467,01	561,00	668,39
71–80	42.151,04	1.233,8	791,64	442,67	459,51
81–90	7.840,32	696,2	510,25	174,48	147,65
91–100	481,08	86,2	0,00	45,34	13,60
SKUPAJ	643.925,08	15.630,3	1.940,72	4.792,41	2.657,23

- faktorji korekcije katastrskega dohodka po vrstah dejanske rabe glede na boniteto zemljišča:

Boniteta	Kmetijsko zemljišče brez evidentirane podrobnejše dejanske rabe, trajne rastline na njivskih površinah, matičnjak, plantaža gozdnega drevja	Vinograd	Hmeljišče	Intenzivni sadovnjak, ostali trajni nasadi	Oljčnik
1–10	0,2	0,8	0,700	0,8	0,8
11–20	0,5	0,85	0,750	0,85	0,85
21–30	0,8	0,895	0,800	0,895	0,895
31–40	0,95	0,935	0,850	0,935	0,935
41–50	1	0,97	0,895	0,97	0,97
51–60	1,05	1	0,935	1	1
61–70	1,1	1,03	0,970	1,03	1,03
71–80	1,15	1,055	1,000	1,055	1,055
81–90	1,2	1,075	1,030	1,075	1,075
91–100	1,25	1,09	1,055	1,09	1,09

Lestvici katastrskega dohodka za gozdna zemljišča za obdobje 2026–2028**Lestvica katastrskega dohodka glede na rastiščni koeficient**

Rastiščni koeficient	KD EUR/ha
1	0,31
2–3	9,16
4–5	18,32
6–7	25,95
8–9	30,53
10–11	35,11
12–13	42,74
14–15	51,90
16–17	61,06

Lestvica katastrskega dohodka glede na boniteto

Boniteta	KD EUR/ha
1–10	6,83
11–20	16,40
21–30	23,23
31–40	27,33
41–50	31,43
51–60	38,27
61–70	54,67
71–80	68,33
81–90	82,00
91–100	109,33

Pri določitvi lestvic katastrskega dohodka za gozdna zemljišča za obdobje 2026–2028 so se upoštevali:

- povprečni tržni prihodek na podlagi ekonomskega računa za gozdarstvo za leta 2019–2023, zmanjšan za normirane stroške (80 % tržnega prihodka), v višini 56,23 milijona eurov, in
- površine gozdnih zemljišč, evidentirane v zemljiškem katastru na dan 15. marca 2025 (skupno 1.197.746,62 hektara), in faktorji korekcije katastrskega dohodka, ločeno po razredih rastiščnega koeficienta in bonitetnih točk:

- glede na rastiščni koeficient

Rastiščni koeficient	Površina v ha	Faktorji korekcije
1	192.428,35	0,01
2–3	27.810,04	0,3
4–5	216.878,87	0,6
6–7	198.383,43	0,85
8–9	280.370,30	1
10–11	271.187,78	1,15

12-13	442,91	1,4
14-15	4.182,48	1,7
16-17	5.964,77	2

- glede na boniteto

Boniteta	Površina v ha	Faktorji korekcije
1-10	84.511,69	0,25
11-20	318.799,12	0,60
21-30	336.435,48	0,85
31-40	223.740,90	1,00
41-50	142.523,79	1,15
51-60	72.652,78	1,40
61-70	13.779,60	2,00
71-80	5.129,71	2,50
81-90	164,70	3,00
91-100	8,87	4,00

Območja posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi ter odstotki zmanjšanja katastrskega dohodka za zemljišča znotraj območij za obdobje 2026–2028

1. Območja posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi

Območja posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi so:

- najožja vodovarstvena območja, razen na kraškem območju, namenjena za varstvo vodnih virov za javno oskrbo s pitno vodo, ki so določena v skladu s predpisi Vlade Republike Slovenije, ki urejajo najožja vodovarstvena območja, **VVO**,
- najožja vodovarstvena območja na kraškem območju, namenjena za varstvo vodnih virov za javno oskrbo s pitno vodo, ki so določena v skladu s predpisi Vlade Republike Slovenije, ki urejajo najožja vodovarstvena območja, **VVO-K**,
- gozdni rezervati oziroma gozdovi s posebnim namenom brez ukrepanja, **G-REZERVAT**,
- varovalni gozdovi, za katere je v gozdnogospodarskih načrtih določen možni posek, **G-VAR-MP**,
- varovalni gozdovi, za katere v gozdnogospodarskih načrtih ni možnega poseka, **G-VAR-NP**,
- gozdovi, ki so zaprti po predpisih, ki urejajo pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest, **G-ZAPRT**.

2. Upoštevanje odstotkov zmanjšanja katastrskega dohodka za zemljišča znotraj območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi

Odstotki zmanjšanja katastrskega dohodka se upoštevajo na delež parcele, ki ga pokriva posamezno območje posebnega režima. Za območje parcele, na katerem se prekriva več posebnih režimov, se upošteva odstotek zmanjšanja katastrskega dohodka režima z največjim odstotkom zmanjšanja.

3. Odstotki zmanjšanja katastrskega dohodka za zemljišča znotraj območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi

	Območja posebnih režimov					
	VVO	VVO-K	G-REZERVAT	G-VAR-MP	G-VAR-NP	G-ZAPRT
Kmetijsko zemljišče brez evidentirane podrobnejše dejanske rabe	40	40	0	0	0	0
Hmeljišče	70	70	0	0	0	0
Trajne rastline na njivskih površinah	70	70	0	0	0	0
Vinograd	5	100	0	0	0	0
Matičnjak	40	40	0	0	0	0
Intenzivni sadovnjak	5	50	0	0	0	0
Oljčnik	5	50	0	0	0	0
Ostali trajni nasadi	5	100	0	0	0	0
Plantaža gozdnega drevja	0	0	0	0	0	0
Gozd	0	0	100	75	100	75

v %

Pavšalna ocena dohodka na čebelji panj za obdobje 2026–2028 znaša 11,78 eura na čebelji panj.

Pri določitvi pavšalne ocene dohodka na čebelji panj za obdobje 2026–2028 sta se upoštevala:

- povprečni tržni prihodek na podlagi ekonomskega računa za kmetijstva za leta 2019–2023, zmanjšan za normirane stroške (80 % tržnega prihodka), v višini 2,63 milijona eurov in
- število čebeljih panjev, evidentiranih pri ministrstvu, pristojnem za kmetijstvo, ki na dan 15. aprila 2025 znaša 223.131 čebeljih panjev.

OBRAZLOŽITEV

I. UVOD

1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejetje Uredbe o določitvi lestvic katastrskega dohodka, pavšalne ocene dohodka na čebelji panj in območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi za obdobje 2026–2028 sta prvi in drugi odstavek 12. člena Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka (Uradni list RS, št. 63/16; v nadaljnjem besedilu: ZUKD-2), ki določata:

- (1) Pristojni organ vsaka tri leta do 15. aprila tekočega leta ob upoštevanju podatkov iz ekonomskih računov za kmetijstvo in gozdarstvo po zadnjih znanih podatkih za zadnjih pet let pred letom ugotavljanja katastrskega dohodka, podatkov iz zemljiškega katastra in podatkov iz registra čebelnjakov, v soglasju z ministrstvom, pristojnim za kmetijstvo in gozdarstvo, pripravi predlog lestvic katastrskega dohodka, predlog odstotkov zmanjšanja katastrskega dohodka po vrstah rabe zemljišč in vrstah območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi ter predlog pavšalne ocene dohodka na čebelji panj.
- (2) Vlada na podlagi predloga iz prejšnjega odstavka določi lestvice katastrskega dohodka, odstotke zmanjšanja katastrskega dohodka po vrstah dejanske rabe zemljišč in vrstah območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi in pavšalno oceno dohodka na čebelji panj in jih najpozneje do 30. junija leta v katerem prejme predlog iz prejšnjega odstavka, objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

2. Skrajni rok za sprejetje uredbe na vladi je 30. junij 2025.

3. Splošna obrazložitev predloga uredbe

Uredba je operativni izvedbeni akt ZUKD-2, s katerim se v skladu s pravili, ki jih ureja zakon, vsaka tri leta na podlagi povprečnih podatkov na podlagi ekonomskih računov za kmetijstvo in gozdarstvo za zadnjih pet let pred novo določitvijo, za katera so na razpolago potrebni podatki, določijo lestvice katastrskega dohodka, pavšalna ocena dohodka na čebelji panj ter odstotki zmanjšanja katastrskega dohodka za zemljišča po vrstah dejanske rabe zemljišč in vrstah območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi. S predlogom uredbe se določajo vsi navedeni deli za obdobje 2026–2028.

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH REŠITEV

Uredba določa nove zneske katastrskega dohodka in pavšalne ocene dohodka na čebelji panj, ki bodo veljali od leta 2026 do leta 2028. Katastrski dohodek in pavšalna ocena dohodka na čebelji panj se bosta začela pripisovati kmetijskim in gozdnim zemljiščem oziroma čebeljim panjem s 1. januarjem leta 2026. Geodetska uprava Republike Slovenije pa mora osebam, ki jim bo podatek v naslednjih treh letih za različne namene pomenil uradno oceno dohodka iz kmetijske in gozdarske dejavnosti, v skladu s četrnim odstavkom 12. člena ZUKD-2 zagotoviti

vpogled v nove zneske katastrskega dohodka za kmetijska in gozdna zemljišča najpozneje do 20. septembra letošnjega leta, torej leta 2025.

Katastrski dohodek in pavšalna ocena dohodka na čebelji panj se kot uradni podatek o oceni dohodka iz kmetijske in gozdarske dejavnosti upoštevata lastnikom oziroma uporabnikom kmetijskih in gozdnih zemljišč za potrebe dohodnine, določitve obveznosti in pravic v sistemu zdravstvenega, pokojninskega in socialnega varstva, dolgotrajne oskrbe, za odmero različnih javnih dajatev (pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest) ter drugih obveznih dajatev (članarina Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije).

Način izračuna katastrskega dohodka se je v času (pavšalno ocenjevanje dohodka, vezano na zemljišča, poznamo še iz avstro-ogrskih časov) spreminjal. Zaradi preredkega ugotavljanja se je podatek sčasoma oddaljil od realnih ravni dohodka, kar se je odrazilo v njegovi izraziti podcenjenosti. Novi ZUKD-2 je začel veljati leta 2016. Prvič so se na novo izračunani podatki (Uredba o določitvi lestvic katastrskega dohodka, pavšalne ocene dohodka na čebelji panj in območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi za obdobje 2017–2019, Uradni list RS, št. 64/16) uradno začeli uporabljati leta 2017. Ker se je z novo metodologijo izračunani katastrski dohodek bolj približal realnim ravnem dohodka in se zato povišal, je ZUKD-2 s prehodno določbo 16. člena določil, da se v letu 2017 pavšalno ocenjeni dohodki v ZUKD-2 pripišejo zemljiščem in panjem v vrednosti 40 %, v letu 2018 v vrednosti 55 % in v letu 2019 v vrednosti 75 % zneskov, ugotovljenih za leta 2017–2019. Dodatno je prehodno ureditev postopnega poviševanja do tedaj izrazito podcenjenega podatka urejal tudi Zakon o dohodnini.

V letu 2019 je bila sprejeta nova uredba (Uredba o določitvi lestvic katastrskega dohodka, pavšalne ocene dohodka na čebelji panj in območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi za obdobje 2020–2022, Uradni list RS, št. 39/19), ki je v skladu z gibanji statističnih kazalcev o dohodku v kmetijstvu in gozdarstvu nakazala potrebo po zvišanju katastrskega dohodka za naslednje obdobje predvsem v trajnih nasadih. Uredba iz leta 2019 bi se morala v polno določenih zneskih začeti uporabljati z letom 2020. Zaradi negotovosti in kriznih razmer v času epidemije covid-19, ki so se odrazile tudi v kmetijskem sektorju, so se z interventno zakonodajo (63. člen Zakona o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo, 58. člen Zakona o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije COVID-19) tudi za leti 2020 in 2021 zneski na novo ocenjenega katastrskega dohodka prepolovili, zneski pavšalne ocene dohodka na čebelji panj pa znižali za 65 %. Podatki, ugotovljeni za obdobje 2020–2022, so se tako v polnih zneskih upoštevali le za leto 2022. V zadnjem obdobju 2023–2025 je bil katastrski dohodek znižan v letu 2023, ko je bil, z namenom omilitve posledic poplav in zemeljskih plazov, sprejet ukrep (21. člen Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023), s katerim se je za zemljišča, ki so bila prizadeta od poplave ali zemeljskih plazov, s stopnjo poškodovanosti 50 % ali več, katastrski dohodek znižal za 50 %.

Novi izračuni za obdobje 2026–2028, ki temeljijo na povprečnih podatkih o prihodkih posameznih vrst pridelave po ekonomskih računih za kmetijstvo in gozdarstvo Statističnega urada Republike Slovenije za obdobje 2019–2023 ter na normiranih odhodkih, določenih z Zakonom o ugotavljanju katastrskega dohodka (ZUKD-2) – ti znašajo 90 % za kmetijstvo (z izjemo čebelarstva) ter 80 % za čebelarstvo in gozdarstvo – kažejo, da se pavšalno ocenjeni dohodek iz uporabe kmetijskih in gozdnih zemljišč v obdobju 2026–2028 glede na obdobje 2023–2025 skupno povečuje za približno 14 %.

Spremembe pa niso enotne za vse kategorije zemljišč:

Kmetijska zemljišča brez evidentirane podrobnejše dejanske rabe (kot so njive, travinje ipd.) beležijo povišanje katastrskega dohodka na hektar za 18 %, predvsem zaradi povečanja prihodkov v zadnjih letih.

Vinogradi beležijo povečanje katastrskega dohodka na hektar za 19 %, pri čemer na izračun poleg višjih prihodkov vpliva tudi zmanjševanje obsega vinogradov – ta se je v obdobju 2019–2023 v primerjavi s povprečjem let 2016–2020 zmanjšal za 8,1 %.

Katastrski dohodek na hektar se občutno znižuje pri oljčnikih za 23 % s tem, da se je površina oljčnikov povečala za 9 %, vendar so slabe letine vplivale na upad prihodka za 16 %. Znižuje se tudi pri intenzivnih in drugih trajnih nasadih na hektar za 11 %, medtem ko pri hmeljiščih ostaja nespremenjen.

Katastrski dohodek za gozd se v povprečju zvišuje za okoli 14 %, kar sledi trendu rasti vrednosti gozdnih lesnih sortimentov, na hektar se zvišuje za 13 %.

Pavšalna ocena dohodka na čebelji panj se znižuje za več kot 10 %, kar je posledica zmanjšanja obsega prihodkov v analiziranem obdobju in hkratnega povečanja števila registriranih čebeljih panjev na presečni datum.

Vsi navedeni trendi izhajajo iz ekonomskih računov in so v skladu s kazalci o gibanju pridelave, prihodkov in stroškov v analiziranem obdobju.

Obrazložitev posameznih členov:

1. člen

Člen določa vsebino uredbe, in sicer določitev lestvic katastrskega dohodka, pavšalne ocene dohodka na čebelji panj in odstotkov zmanjšanja katastrskega dohodka za zemljišča po vrstah dejanske rabe zemljišč in vrstah območij posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi za obdobje 2026–2028.

2. člen

Člen podrobneje ureja način določitve lestvic katastrskega dohodka za kmetijska in gozdna zemljišča. Lestvice katastrskega dohodka se določijo na hektar kmetijskega zemljišča glede na vrsto dejanske rabe in boniteto zemljišča oziroma na hektar gozdnega zemljišča glede na rastiščni koeficient in boniteto zemljišča. Člen ureja tudi posebnost določitve katastrskega dohodka za gozdna zemljišča, ki izhaja iz ureditve, da se polovica dohodka gozdnih zemljišč porazdeli na vsa gozdna zemljišča in korigira glede na rastiščni koeficient, polovica pa porazdeli na vsa gozdna zemljišča in korigira glede na bonitetne točke. Katastrski dohodek gozdnega zemljišča se torej določi kot seštevek katastrskega dohodka glede na rastiščni koeficient in katastrskega dohodka glede na boniteto zemljišča.

V Prilogi 1 se določa lestvica katastrskega dohodka za kmetijska zemljišča, v Prilogi 2 pa lestvici katastrskega dohodka za gozdna zemljišča.

3. člen

Člen uvaja Prilogo 3, ki določa odstotke zmanjšanja katastrskega dohodka za zemljišča po vrstah dejanske rabe zemljišč in vrstah območij posebnih režimov za kmetovanje in

gospodarjenje z gozdovi ter način določanja odstotka zmanjšanja na posamezno parcelo. Kot območja posebnih režimov za kmetovanje in gospodarjenje z gozdovi se upoštevajo najožja vodovarstvena območja, namenjena za varstvo vodnih virov za javno oskrbo s pitno vodo, gozdni rezervati, varovalni gozdovi brez možnega poseka ali z omejenim posekom in gozdovi, zaprti po predpisih, ki urejajo pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest.

4. člen

Člen uvaja Prilogo 4, ki določa pavšalno oceno dohodka na čebelji panj.

5. člen

Člen določa rok uveljavitve uredbe, in sicer začne uredba veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.