



izjava o varstvu podatkov na bmf.gv.at/datenschutz
ali v papirni obliki pri vseh finančnih in carinskih uradih

PROSIMO, DA TO SIVO POLJE PUSTI-
TE PRAZNO

bmf.gv.at

Bundesministerium
Finanzen

**Št. rač. pri davčnem organu**

Številka finančnega urada - davčna številka

10-mestna številka socialnega zavarovanja
v skladu z e-kartico

Datum rojstva (če **ni** številke socialnega zavarovanja, **v vsakem primeru** izpolniti)

[illegible][illegible]

D	D	M	M	L	L	L	L
---	---	---	---	---	---	---	---

DRUŽINSKO IME ALI PRIIMEK

[illegible]

IME

[illegible]

NAZIV

[illegible]

Priloga k napovedi za odmero dohodnine E 1 za prihodke iz oddajanja v najem in zakup pozidanih in nezazidanih zemljišč za 2019

Če se brez podrobnejšega opisa napotuje na zakonska določila, se pod tem pojmom razume Zakon o davku od dohodkov 1988 (EStG 1988).

Za vsak vir prihodka izpolnite eno prilogo!

Pozor: Ob predložitvi združenj najemodajalcev (hišnih združenj) uporabite obrazec E 6b!

Ustrezno odkljukajte!

Zemljišče			
Poštna številka	Kraj		
Ulica, trg			
Hišna številka	Vhod	Številka vrat	Država ¹⁾
☐ Pozidano zemljišče	Enotna vrednost številke spisa (EWAZ)		1
☐ Nezazidano zemljišče			
☐ Najemodajalec je (civilno-pravni) lastnik			
☐ Najemodajalec je upravičenec do pravice do dosmrtnega uživanja			
☐ Najemodajalec je drug upravičenec do uporabe			

☐ Bruto sistem DDV ☐	☐ Neto sistem DDV ☐
☐ Vlagam vlogo za razbremenitev dvojnega obdavčenja na podlagi uredbe Zveznega uradnega lista, II št. 474/2002 ☐	
Višina izločilnega presežka ali izgube ☐	9030

V letu napovedi je bila doslej neoddana stavba prvič oddana v najem			5
☐	Oddana stavba na dan 31.03.2012 ni bila davčno zajeta („ staro premoženje “, 4. odst., 30. čl.) Višina fiktivnih nabavnih stroškov stavbe ²⁾	6	9407
☐	Oddana stavba je bila na dan 31. 3 .2012 davčno zajeta („ novo premoženje “) ali pa je bila kasneje pridobljena s plačilom Višina skupnih dejanskih stroškov nabave (zemljišče in posest in stavbe)	7	9409
a)	Stavbi dodeljen delež skupnih stroškov je bil v skladu z uredbo o osnovnih deležih 2016 (GrundanteilV 2016) določen in znaša	8	
	☐ 60 % ☐ 70 % ☐ 80 %		
b)	Delež skupnih stroškov nabave, ki pripada stavbi je bil določen po drugačnem razmerju razdelitve. Ta znaša v odstotkih:		
Od vseh skupnih nabavnih stroškov pripada stavbi (brez osnovnega deleža)			9410

¹⁾ Samo, če se stavba ne nahaja v Avstriji, vnesite registrsko oznako države.

2) Če se med brezplačno pridobitvijo med prenehanjem oddajanja v najem s strani pravnega predhodnika ali v okviru brezplačne pridobitve izvedenem zaključku najemnega razmerja in novim začetkom oddajanja v najem s strani davčnega zavezanca nahaja obdobje več kot deset let, je mogoče fiktivne stroške nabave uporabiti kot podlago za odmero AfA (Rz 6432 EStR 2000).

V letu napovedi je šlo za nadaljevanje ali ponovno vzpostavitev oddajanja v najem stavbe, ki je bila pred tem že oddana v najem

a) Nadaljevanje oddajanja v najem s strani pravnega predhodnika brez prekinitve

☐ Oddana stavba je bila v letu napovedi pridobljena brez plačila. Amortizacija za obrabo - AfA pravnega predhodnika se nadaljuje (nadaljevanje AfA, 16 čl., 1. odst., 8. vrst., tč. b)

☐ Odbitek desetine/petnajstine pravnega predhodnika je bila prevzeta

9

b) Ponovno nadaljevanje oddajanja v najem po prekinitvi

☐ Oddajanje v najem je bilo v letu napovedi po prekinitvi ponovno vzpostavljeno. Amortizacija za obrabo - AfA se nadaljuje (nadaljevanje AfA)

☐ Prvotna podlaga za odmero znaša

10

9416

☐ Prvotna podlaga za odmero amortizacije za obrabo - AfA so bili dejanski nabavni in proizvodni stroški in prekinitev je bila izvedena pred 1.1.2016. Prilagoditev amortizacije za obrabo - AfA na podlagi spremenjenega, stavbi pripadajočega deleža skupnih stroškov nabave je bila izvedena (16. čl., 1. odst., 8. vrst., v veljavni različici 124b. 284 vrst.):

11

☐ da

☐ ne

V letu napovedi je prišlo do prvega oddajanja v najem po odvzemu iz poslovnega premoženja

☐ Objekt je bil odstranjen iz poslovnega premoženja in v letu napovedi prvič oddan kot zasebna gospodarska dobrina

☐ Višina odjemne vrednosti (podlaga za odmero amortizacije za obrabo - AfA)

12

9417

V letu napovedi je bil izveden prenos vira prihodkov ali prekinitve oddajanja v najem

☐ Vir prihodkov je bil v celoti ali deloma brezplačno prenesen

☐ Vir prihodkov je bil v celoti ali deloma prodan

☐ Oddajanje je bilo zaključeno, ne da bi pri tem vir prihodka prodali ali brezplačno prenesli

V letu napovedi je prišlo do stroškov v skladu z 2., 3., ali 4. odst., 28. čl.:

☐ Vlagam zahtevek za razdelitev stroškov v skladu z 2. odst., 28. čl.

☐ Višina skupnih stroškov za razdelitev v skladu z 2. odst., 28. čl., ki se upoštevajo na zahtevo ali obvezno razdeljeno

13

9430

☐ Vlagam zahtevek za razdelitev stroškov v skladu s 3. odst., 28. čl. Višina skupaj razdeljenih proizvodnih stroškov

14

9440

☐ Obdobje razdelitve (vsaj 10, največ 15 let)

Število let

☐ Vlagam zahtevek za razdelitev stroškov v skladu s 4. odst., 28. čl. Višina skupaj razdeljenih proizvodnih stroškov v skladu z 10. čl. Zakona o najemnih razmerjih

15

9450

Ugotavljanje prihodkov

16

Prejemki

17

9460

Poslovni stroški

☐ Stroški, ki jih je treba upoštevati v letu obdavčitve v skladu z 2. odst., 28. čl.

13

9470

☐ Stroški, ki jih je treba upoštevati v letu obdavčitve v skladu z 3. odst., 28. čl.

14

9480

☐ Stroški, ki jih je treba upoštevati v letu obdavčitve v skladu z 4. odst., 28. čl.

15

9490

☐ Odbitek za obrabo (AfA)

18

9500

☐ Plačilo substančnega zneska pri pravici do dosmrtnega uživanja s pridržkom

19

9505

☐ Stroški tujega financiranja

20

9510

☐ Takoj odbitni stroški vzdrževanja in/ali stroški popravil

9520

☐ Preostali poslovni stroški

9530

☐ Vsota poslovnih stroškov (ni potrebno izpolniti)

☐ Pribitek/odbitek v skladu s 7. odst. 28. člena

21

9414

☐ **Presežek prejemkov ali presežek poslovnih stroškov (izguba)** [Prosimo, ta znesek upoštevajte v obrazcu E 1 pri vrsti prejemkov za najem in zakup (točka 17.1).]

POMEMBEN NAPOTEK: Ne posredujte **nikakršnih originalnih dokumentov/dokazil**, saj bodo vsi pisni dokumenti, ki jih prejme finančni urad, po elektronski obdelavi uničeni skladno z zahtevami varstva podatkov! Vendar pa hranite le-te vsaj **7 let** za morebitno preverjanje.

Evidence in dokumentacija, zemljišča v smislu tč. a, 9. vrst., 1. odst., 6. čl. Zakona o davku na dodano vrednost - UStG 1994, je treba hraniti dvainvajset let (10. odst., 18. čl., UStG 1994).

Še preprosteje lahko to izjavo predložite v nepapirni obliki prek spletne strani **bmf.gv.at (FinanzOnline)**.

FinanzOnline vam je nenehno brezplačno na voljo in za uporabo ne potrebujete nikakršne posebne programske opreme.

Davčno zastopanje (naziv, naslov, številka telefona)

Datum, podpis



1 Če je vir dohodka sestavljen iz samo enega zemljišča (npr. lastniško stanovanje, zemljišče najetega stanovanja), potem navedite številko spisa za enotno vrednost (EAWZ), pošto številko in naslov lokacije. Če je več zemljišč v okviru enega vira prihodkov oddanih v najem (npr. oddajanje več lastniških stanovanj v isti stavbi enemu najemniku), zadostuje navedba enega edinega zemljišča. V tem primeru navedite v naslednjih letih pri nespremenjenih razmerjih vedno isto zemljišče.

2 Pri **bruto sistemu DDV** je treba upoštevati prejemke in izdatke, vključno z DDV, ki pripeljejo do poslovnih stroškov. Pri stroških, ki se odbijejo v okviru amortizacije za obrabo - AfA, je treba takoj odbiti odbitne vstopne davke kot poslovne stroške. Kot podlago za obračun uporabite nabavne (proizvodne) stroške brez DDV. Vsota vseh plačanih bremen davka na dodano vrednost je poslovni izdatek vnesti v številčno oznako 9530, vsota vseh morebitnih dobropisov davka na dodano vrednost predstavlja poslovni prejemek, ki ga je treba vnesti v številčno oznako 9460. Če so ugotovljene tako plačilne obremenitve davka na dodano vrednost, kakor tudi plačilni dobropisi davka na dodano vrednost je treba izvesti pobot; pri prenosu dobropisa je tega treba vnesti v številčno oznako **9460**, pri prenosu plačila je tega treba vnesti v številčno oznako **9530**. Pri **neto sistemu DDV** se DDV obravnava kot tekoča postavka in ostane tako na kontni strani prejemkov kot tudi izdatkov brez upoštevavanja. Vsi prihodki in izdatki, ki se odbijejo pred vstopnim davkom in pripeljejo do poslovnih stroškov, se zaradi tega načrtujejo kot neto. Neto sistem je dovoljen samo pri takšnih davčnih zavezancih, pri katerih ima lahko davek na dodano vrednost načeloma neprekinjene značilnosti. Neto obračun s tem ni mogoč v primerih, v katerih podjetnik izvaja napačno davčno oproščen promet (npr. oddajanje poslovnih prostorov brez opcije za obvezo DDV, majhna podjetja v skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost - UStG 1994 z manj kot 30.000 EUR letnega prometa).

3 Uredba BGBl. II št. 2002/474 predvideva v primeru neuporabe sporazuma o preprečevanju dvojnega obdavčenja pod pogoji, ki so podrobneje navedeni, razbremenitev dvojnega obdavčenja z davčno oprostitvijo ali priračunom davkov v tujini. Če je bila uveljavljena takšna razbremenitev, potem to označite tako, da ustrezno odključate.

4 V to številčno oznako se vnesejo tudi tisti deleži dobička/izgub, ki v primerih **brezplačnega prenosa vira prihodkov** na podlagi alikvotne omejitve prejemkov odpadejo na pravne naslednice/pravne naslednike (glejte Rz 109 Direktive o davku na prihodke EStR 2000). V takšnih primerih morata tako pravni predhodnik, kakor tudi pravni naslednik izpolniti popolno prilogo E 1b; pri pravnem predhodniku se izloči delež za pravnega naslednika, in sicer v številčni oznaki **9030**, pravni naslednik mora izločiti delež, ki pripada pravnemu predhodniku, in sicer v številčni oznaki **9030**.

5 Za **prvo** oddajanje gre, kadar stavba ni bila že predhodno - četudi z večletno prekinitvijo - oddana v najem s ciljem zagotavljanja poslovnih ali izvenposlovnih prejemkov.

6 Amortizacija za obrabo - AfA se odmeri od **fiktivnih stroškov nabave** v trenutku začetka najema, če se določena stavba kot **staro premoženje** (4. odst., 30. odst.) prvič oddaja. Za staro premoženje gre, kadar je bila stavba kupljena pred 31. 3. 2002.

Fiktivni stroški nabave vključujejo znesek, katerega bi bilo treba porabiti za pridobitev stavbe. Ugotavlja se v obliki približne ocene na podlagi ocene nepremičnine. Stroški, povezani z oceno nepremičnine veljajo takoj kot odbitni poslovni stroški. Za ugotavljanje fiktivnih stroškov nabave glejte tudi Rz 6441 EStR 2000.

Če se med brezplačno pridobitvijo med zaključkom oddajanja v najem s strani pravnega predhodnika ali v okviru brezplačne pridobitve izvedenem zaključku najemnega razmerja in novim začetkom oddajanja v najem s strani davčnega zavezanca nahaja obdobje več kot deset let, je mogoče uporabiti fiktivne stroške nabave (Rz 6432 Direktive o davku na prihodke EStR 2000).

7 Amortizacija za obrabo - AfA se odmeri od **dejanskih nabavnih stroškov**, če se prvič oddaja stavba pred začetkom oddajanja (glejte Rz 6433c). Enako velja, če se neposredno pred začetkom oddajanja nabavljena stavba **novega premoženja** prvič oddaja v najem. Za novo premoženje gre, kadar je bila stavba kupljena pred 31. 3. 2002.

8 Z obrazcem **GrundanteilIV 2016** se za upoštevanje različnih lokalnih ali gradbenih razmerij določi povprečni delež zemljišča in posesti skupnih nabavnih stroškov.

Nato znaša delež, ki velja za posest:

- 20 % v občinah z manj kot 100.000 prebivalci, pri katerih povprečna cena kvadratnega metra za gradbeno zemljišče znaša manj kot 400 EUR;
- 30 % v občinah z vsaj 100.000 prebivalci in v občinah, v katerih povprečna cena kvadratnega metra za gradbeno zemljišče znaša vsaj 400 EUR, če stavba vključuje več kot 10 bivalnih ali poslovnih enot;
- 40 % v občinah z vsaj 100.000 prebivalci in v občinah, v katerih povprečna cena kvadratnega metra za gradbeno zemljišče znaša vsaj 400 eur, če stavba vključuje več kot 10 bivalnih ali poslovnih enot.

Temu ustrezno znaša delež stavbe **60 %** (točka c), **70 %** (točka b) ali **80 %** (točka a). Če uporabljate to porazdelitev, potem obkrožite ustrezen odstotek (delež stavbe v skupnih stroških nabave).

Delež na zemljišču in posesti lahko ugotovite tudi po **drugem razmerju razdelitve**,

- če dejanska razmerja očitno bistveno odstopajo od vrednosti uredbe, ali
- če je dokazana njegova pravilnost.

Dokazilo se lahko priloži v obliki strokovnega mnenja strokovnega izvedenca. Za predloženo strokovno mnenje velja prosta presoja dokazov. Če je delež stavbe ugotovljen z drugim razmerjem udeležbe, potem vnesite ta odstotkovni delež.

9 Brezplačna pridobitev velja še posebej pri pridobitvi z daritvijo, proti preživninski pokojnini, z dedovanjem, z zapuščino, podaritvijo v primeru smrti in kot odpravnina za zahtevek obveznega deleža. V primeru „mešane podaritve“ se izhaja iz brezplačne pridobitve, kadar nabavna cena stavbe ne znaša vsaj polovice prometne vrednosti. V primeru brezplačne pridobitve se nadaljuje AfA pravnega predhodnika. K temu posebej glejte Rz 6434ff Direktivo o davku na prihodke - EStR 2000.

10 Če ste stavbo enkrat že oddali in začnete v letu napovedi s ponovnim oddajanjem v najem, potem vnesite v številčno oznako **9416** prvotno podlago za odmero amortizacije za obrabo - AfA. V tem primeru se nadaljuje amortizacija za obrabo - AfA (glejte k temu Rz 6433e Direktivo o davku na prihodke EStR 2000).

11 Če je bilo zadnje oddajanje zaključeno 1. 1. 2016, se v primeru nadaljevanja ponovnega oddajanja v najem amortizacija za obrabo - AfA prilagodi, če je v skladu z od leta 2016 veljavnim prvim položajem (glejte opombo 8) merodajno drugačno razmerje razdelitev zemljišča in posesti do stavbe. Prosimo vnesite, ali je prilagoditev AfA izvedena ali ne.

12 Če se oddaja stavba, ki je bila odzeta iz poslovnega premoženja, nastopi odzvezna vrednost (delna vrednost, pri opustitvi poslovanja: poštena tržna vrednost) namesto nabavnih ali proizvodnih stroškov (4. vrst., 6. čl.).

13 V skladu z 2. odst., 28. čl. se lahko na **zahtevo** upoštevajo stroški za letna **vzdrževalna dela**, olajšave za **izredno ali poslovno obrabo** in s tem povezani stroški in **izredni stroški**, ki ne predstavljajo vzdrževalnih del, popravil ali stroškov izdelave, in sicer se upoštevajo porazdeljeno za obdobje petnajst let.

Stroški vzdrževanja veljajo, če se zamenjujejo zgolj nebitveni deli stavbe ali, če ne pride do bistvenega zvišanja vrednosti uporabnosti ali trajanja uporabnosti (prim. Rz 6467 ff. Direktive o davku na prihodke EStR 2000).

Stroške popravil je treba (po morebitnem zmanjšanju za ustrezno namenjene neobdavčene subvencije iz javnih sredstev) obvezno razdeliti pri stanovanjskih objektih. Pri objektih, ki niso namenjeni stanovanjskim namenom (npr. poslovno uporabljene stavbe) je mogoče neredne stroške popravil po izbiri uveljavljati takoj ali razdeljeno. Stroški popravil so tisti stroški, ki ne sodijo k nabavnim stroškom ali stroškom izdelave in bistveno zvišujejo sami ali skupaj s stroški izdelave uporabno vrednost stavbe ali pa bistveno podaljšujejo obdobje uporabe stavbe (glejte k temu tudi Rz 6450 ff. Direktive o davku na prihodke EStR 2000).



Pri razdelitvi je treba v številčno oznako **9430** vnesti **skupno višino** stroškov, ki se v ustreznem letu podaljšanja upoštevajo razdeljeno. V številčno oznako **9470** se vnesejo vsi posamezni delni zneski iz leta podaljšanja, tako tudi takšni iz zahtevka za razdelitev, ki je bil vložen v predhodnih letih. Takoj uveljavljeni stroški vzdrževanja in stroški popravil (pri drugih stavbah) se vnesejo v številčno oznako **9520**.

14 V skladu s 3. odst., 28. čl. je treba razdeljeno prikazati naslednje stroške (prim. k temu Rz 6476 Direktive o davku na prihodke EStR 2000), z uveljavljanjem olajšave enakomerno razdeljeno na **petnajst** let:

- stroški v smislu 3. do 5. člena Zakona o najemnem pravu v stavbah, za katere veljajo določila Zakona o najemnem pravu za uporabo glavne najemnine.
- Stroški za ukrepe sanacije, če je predložena izjava za terjatev na podlagi zakona o sanaciji stanovanjskih stavb, zakona o prvem stanovanju ali deželnih predpisih o podpori sanacije stanovanj.
- Stroški na podlagi zakona o varstvu kulturne dediščine.

Če se za financiranje teh stroškov izdelave izvajajo zakonsko predvidena zvišanja najemnin, lahko strošek izdelave (po morebitnem odbitku ustrezno namenjene neobdavčene subvencije iz javnih sredstev) enakomerno razdelite na obdobje zvišanih najemnin, in sicer vsaj, vendar enakomerno na deset let. Navedite obdobje porazdelitve. Pri vložitvi zahtevka za razdelitev je treba v številčno oznako **9440** vnesti **skupno višino** stroškov, ki se v ustreznem letu podaljšanja upoštevajo razdeljeno. V številčno oznako **9480** se vnesejo vsi delni zneski, ki se upoštevajo v ustreznem letu podaljšanja. Če ne zahtevate porazdelitve, potem je treba stroške izdelave uveljavljati v skladu s 3. odst., 28. čl. v obdobju preostale uporabe in v okviru amortizacije za obrabo - AfA v številčni oznaki **9500**.

15 V skladu s 4. odst., 28. čl. lahko nadomestilo stroškov razdelite v skladu z **10. čl. Zakona o najemnem pravu** na zahtevo enakomerno na deset let. Pri vložitvi zahtevka za razdelitev je treba v številčno oznako **9450** vnesti skupno višino stroškov, ki se v ustreznem letu

podaljšanja upoštevajo razdeljeno. V številčno oznako **9490** se vnesejo vsi posamezni zneski desetih, ki veljajo za leto podaljšanja, tako tudi takšni iz zahtevka za razdelitev, ki je bil vložen v predhodnih letih.

16 Prejemke in poslovne stroške vedno vnesite brez predznaka. Vračila prejemkov je treba vnesti v številčno oznako **9530**, vračila poslovnih stroškov v številčno oznako **9460**.

17 V številčno oznako **9460** se z izjemo morebitnega pribitka v skladu s 7. odst. 28. čl. vnesejo prihodki iz vira prihodkov v enem znesku.

18 V številčno oznako **9500** se vnese znesek, ki velja za leto podaljšanja za odbitek za obrabo (amortizacija za obrabo - AfA za stavbe in opremo). Zakonsko je treba - brez dokazila obdobja uporabe - vnesti postavko AfA v višini 1,5% (tč. d, 8. vrst., 1. odst. 16. čl.). Za podlago za odmero amortizacije za obrabo - AfA in za postavko AfA glejte posebej Rz 6422 ff Direktivo o davku na prihodke EStR 2000.

19 Če ste kot najemodajalec na podlagi **pridržane pravice do uživanja** (glejte k temu Rz 114 ff Direktive o davku na prihodke EStR 2000) izvajali plačila za plačilo substance v višini do sedaj uveljavljene AfA, je te treba vnesti v številčno oznako **9505**. K temu posebej glejte Rz 113a Direktive o davku na prihodke EStR 2000.

20 V številčno oznako **9510** je treba vnesti odbitne stroške zunanjega financiranja, ki veljajo za leto podaljšanja (še posebej obresti, stroški kredita). Odplačila kreditov (anuitete) ne predstavljajo poslovnih stroškov.

21 V skladu z 2. vrst., 2. odst., 4. čl. v veljavni različici 7. odst., 28. čl. se lahko popravijo napake izven posameznih obdobj, katerih izvor leži v letu 2003 ali v kasnejšem letu, če se nanašajo na zastarela obdobja in napaka lahko vpliva na nezastarano obdobje, lahko popravimo s pribitkom ali odbitkom v prvem nezastaranem letu. To se lahko še posebej nanaša na napake pri odbitku za obrabo (AfA). Več o tem je navedeno v Rz 6516 v Rz 650 ff Direktivi o davku od prihodkov - EStR 2000.

