

Címzett:

Beérkezési megjegyzés

☐ Finanzamt Österreich, Postfach 260, 1000 Wien☐ Finanzamt für Großbetriebe, Postfach 251, A-1000 Wien

2021

Kérjük, NYOMTATOTT NAGYBETŰKKEL és csak fekete vagy kék színnel írjon. Összegek euróban és centben (jobbra igazítva).
A nyomtatvány vastagon keretezett mezőit mindenképpen ki kell tölteni.

Adószám	10 számjegyű társadalombiztosítási szám az e-card szerint	Születési dátum (Ha nincs tbszáma, mindenképpen töltsse ki)
CSALÁDI /VEZETÉKNÉV		
KERESZTNÉV	CÍM	

Melléklet a 2021. évi E 1 személyi jövedelemadó-bevalláshoz a beépített és üres telkek bérbe- és haszonbérbeadásából származó jövedelmek esetén

Abban az esetben, ha közelebbi megnevezés nélküli utalás történik a törvényes rendelkezésekre, ezalatt az 1988. évi személyi jövedelemadóról szóló törvény (EStG 1988) értendő.

Bevételi forrásonként egy-egy mellékletet töltsön ki!

Figyelem: Bérbeadó közösségek (házközösségek) esetén használja az E 6b nyomtatványt!

Kérjük, jelölje be a megfelelő négyzetet.

Telek			
Postai irányítószám		Helység	
Utca, tér			
Házzszám	Lépcsőház	Ajtó	Állam ¹⁾
☐ Beépített telek	Az egységérték iktatószáma (EWAZ)		
☐ Beépítetlen telek			
☐ A bérbeadó (magánjogi) tulajdonos			
☐ A bérbeadó jogosult a hasznélvezetre			
☐ A bérbeadó egyéb hasznélvára jogosult			

☐ Áfa bruttó elszámolási rendszer ²⁾	☐ Áfa nettó elszámolási rendszer ²⁾
☐ Igényelem a kettős adóztatás alóli felmentést a II. Szövetségi Jogi Közlöny [BGBl. II] 2002/474 sz. rendelete alapján ³⁾	
A levonandó nyereség vagy veszteség összege	9030

A bevallás évében sor került egy korábban nem bérbe adott ingatlan első bérbeadására		⁵⁾
☐ A bérbe adott ingatlan 2012.03.31-én nem volt adóköteles („régí vagyon”, 30. § (4) bek.)		
☐ Az épület fiktív beszerzési értékének összege ²⁾		9407
☐ A bérbe adott ingatlan 2012.03.31-én adóköteles volt („új vagyon”), vagy azután szerezték meg ellenérték fejében		
Az összes tényleges beszerzési érték összege (földterület és épület)		9409
a) Az összes beszerzési értéknek az épületre eső hányadát a 2016. évi telekhányadról szóló rendelet (GrundanteilV 2016) szerint határozták meg, és a következő százalékat teszi ki		
☐ 60% ☐ 70% ☐ 80%		
b) Az összes beszerzési értéknek az épületre eső hányadát egy másik felosztási arány szerint határozták meg. Ez a következő százalékarányt teszi ki:		
Az összes beszerzési értékből az épületre esik (telekhányad nélkül)		9410

¹⁾ Csak akkor adja meg az állam nemzetközi autójelzését, ha az ingatlan nem Ausztria területén van.

²⁾ Ha térítésmentes szerzés esetén több mint tíz év telik el aközött, hogy a jogelőd felmondja a bérletet, vagy a térítésmentes szerzésnek köszönhetően megszűnik a bérlet, és aközött, hogy az adóalany megújítja a bérletet, a fiktív beszerzési értéket az értékcsökkenési leírás adóalapjaként lehet figyelembe venni (a 2000. évi személyi jövedelemadóra vonatkozó irányelvek 6432. pontja).

A bevallás évében került sor a korábban már bérbe adott ingatlan bérbeadásának folytatására vagy újbóli bérbeadására**a) A jogelőd megszakítás nélkül folytatja a bérbeadást**

☐ A bérbe adott ingatlant a bevallás évében térítésmentesen szerezték meg. A jogelőd értékcsökkenési leírása folytatódik (az értékcsökkenési leírás folytatása, 16. § (1) bek. 8. sor b) pont)

☐ A jogelődtől átvették a tized-/tizenötödész-leírásokat

9

b) A bérbeadás megszakítás utáni folytatása

☐ A bérbeadást a bevallás évében bizonyos megszakítás után folytatták. Az értékcsökkenési leírás folytatódik (az értékcsökkenési leírás folytatása)

Az eredeti adóalap összege

10

9416

☐ Az eredeti értékcsökkenési leírás adóalapját a tényleges beszerzési érték vagy az előállítási költségek képezték, és a megszakításra 2016.01.01. előtt került sor. Az összes beszerzési értéknek az épületre eső megváltozott hányada miatt kiigazították az az értékcsökkenési leírást (16. § (1) bek. 8. sor a 124b § 284. sorával összefüggésben):

11

☐ igen

☐ nem

A bevallás évében került sor az üzleti vagyonból való kivét utáni első bérbeadásra

☐ Az ingatlant kivették az üzleti vagyonból, és a bevallás évében először adták bérbe magánkézben lévő vagyonként

A kivét összege (az értékcsökkenési leírás adóalapja)

12

9417

A bevallás évében került sor a jövedelemforrás átruházására vagy a bérbeadás megszüntetésére

☐ A jövedelemforrást részben vagy egészben térítésmentesen szerezték meg

☐ A jövedelemforrást részben vagy egészben értékesítették

☐ A bérbeadás a jövedelemforrás értékesítése vagy térítésmentes átruházása nélkül fejeződött be

A bevallás évében ráfordítások történtek a 28. § (2), (3) vagy (4) bek. szerint:

☐ Kérvényezem a ráfordítások felosztását a 28. § (2) bek. szerint

Az összesen felosztandó ráfordítások összege a 28. § (2) bek. szerint, amelyeket kérelem alapján vagy kötelező módon felosztva kell figyelembe venni

13

9430

☐ Kérvényezem a ráfordítások felosztását a 28. § (3) bek. szerint. Az összesen felosztandó előállítási költségek összege

14

9440

Felosztási időszak (legalább 10, legfeljebb 15 év)

Évek száma

☐ Kérvényezem a ráfordítások felosztását a 28. § (4) bek. szerint. Az összesen felosztandó ráfordítások összege a bérleti törvény 10. §-a szerint

15

9450

A jövedelem meghatározása

Bevételek

17

9460

Működési költségek

Az adóévben figyelembe veendő ráfordítások a 28. § (2) bek. szerint

13

9470

Az adóévben figyelembe veendő ráfordítások a 28. § (3) bek. szerint

14

9480

Az adóévben figyelembe veendő ráfordítások a 28. § (4) bek. szerint

15

9490

Értékcsökkenési leírás, amennyiben nem a 9134. és/vagy 9135. jelzőszámok alatt kell bejegyezni

18

9500

Degresszív értékcsökkenési leírás (16. § (1) bek. 8. sora a 7. § (1a) bekezdésével összefüggésben)

19

9134

Gyorsított épületleírás (16. § (1) bek. 8. sor e) pont)

20

9135

Tőkefizetés fenntartott haszonélvezet esetén

21

9505

Idegen finanszírozási költségek

22

9510

Azonnal leírható karbantartási és/vagy helyreállítási költségek

9520

Egyéb működési költségek

9530





A működési költségek összege (nem kell kitölteni)	
A 28. § (7) bek. szerinti áremelés/árcsökkentés	23 9414
Bevételtöbblet vagy a működési költségek többlete (veszteség) [Ezt az összeget az E 1 nyomtatványon a bérbe- és haszonbérbeadás bevételfajtánál (18.1. pont) vegye figyelembe.]	

FONTOS MEGJEGYZÉS: Ne nyújtson be **eredeti dokumentumokat/bizonyságokat**, mert az Adóhatóságához beérkező valamennyi iratot az elektronikus feldolgozás után az adatvédelmi szempontoknak megfelelően megsemmisítjük! Legalább **7 évig** őrizze meg ezeket a dokumentumokat az esetleges felülvizsgálat céljából!

Az 1994. évi áruforgalmi adótörvény (UStG 1994) 6. § (1) bek. 9. sor a) pontja szerinti ingatlanokra vonatkozó nyilvántartásokat és dokumentumokat huszonkét évig meg kell őrizni (az 1994. évi UStG 18. § (10) bek.).

A bevallást még egyszerűbben benyújthatja papírmentes formában a bmf.gv.at (FinanzOnline) oldalon.
A FinanzOnline ingyenesen és a nap 24 órájában a rendelkezésére áll, és nem igényel speciális szoftvert.

Adóügyi képviselő (név, cím, telefonszám)

Kelt, aláírás

Magyarázatok

1 Ha egyetlen egy ingatlan szolgál jövedelemforrásként (pl. lakástulajdon, bérlakásra való telek), jegyezze be az egységérték iktatószámát (EAWZ), a postai irányítószámot és az ingatlan helyének címét. Ha több ingatlan kerül egy egyedüli bevételi forrás keretében bérbeadásra (pl. több, egyazon épületben levő öröklakás adatik egy bérlőnek bérbe), elég egyetlen egy ingatlant megnevezni. Ebben az esetben a következő években mindig ugyanazt az ingatlanszámot adja meg, ha nem változnak a körülmények.

2 Az **áfa bruttó elszámolási rendszernél** a bevételeket és a működési költségeket a forgalmi adóval együtt kell feltüntetni. Az értékcsökkenés útján leírható ráfordításoknál a levonható előzetes adó működési költségként azonnal levonható. A leíráshoz a forgalmi adó nélküli beszerzési (előállítási) költségeket kell alapul venni. Az adókiegészítés tárgyében fizetendő forgalmi adót a 9530. jelzőszám alatt hozzá kell számítani a többi működési költséghez, az esetleges áfa-jóváírások összegét pedig a 9460. jelzőszám alatti bevételekhez. Ha mind áfa-fizetési kötelezettség, mind áfa-jóváírás fennáll, akkor ezeket ki kell egyenlíteni; ha a jóváírás nagyobb, az értéket a **9460.**, ha a kötelezettség nagyobb, akkor azt a **9530.** jelzőszám alatt kell bejegyezni. Az **áfa nettó elszámolási rendszernél** az áfát átmeneti tételeként kezelik, és mind a bevétel, mind a működési költségek oldalán kihagyják. Ezért valamennyi bevétel és az előzetes adóból levonható, a működési költségekhez vezető kiadásokat nettó összegben kell feltüntetni. A nettó rendszert csak azon adóköteles személyek alkalmazhatják, akiknél a forgalmi adó alapvetően átmeneti jellegű. Nincs lehetőség tehát a nettó elszámolásra akkor, ha a vállalat forgalma nem valósan adómentes; (pl. adókötelezettségi opció nélküli üzlethelyiség-bérbeadás, évi 30.000 euró forgalom alatti kisvállalkozások az 1994. évi forgalmi adótörvény értelmében).

3 A II. Szövetségi Jogi Közlöny [BGBl. II] 2002/474 sz. rendelete arra az esetre, ha a pontosabban megnevezett feltételek mellett hiányzik a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény, a kettős adóztatás alóli mentesítést írja elő az adózás alóli felmentés vagy a külföldi adók beszámítása útján. Ha igénybe vette a mentesítést, jelezze ezt a megfelelő négyzet bejelölésével.

4 E jelzőszám alatt főleg azokat a többlet-/veszteségrészeket kell bejegyezni, melyek a **jövedelemforrás térítésmentes átruházása** esetén, az arányos jövedelem-elhatárolás alapján a jogutódra, illetve a jogelődre esnek (lásd a 2000. évi EStR 109. pontját). Ilyen esetekben mind a jogelőnek, mind a jogutódnak hiánytalanul ki kell tölteni egy-egy E 1b mellékletet, ahol a **9030.** jelzőszám alatt a jogelőnek a jogutódra eső, a jogutódnak pedig a jogelőre eső részt kell levonnia.

5 Első bérbeadásról csak akkor beszélünk, ha az épületet nem használták korábban – akár többéves megszakítással is – vállalati vagy vállalaton kívüli jövedelem megszerzésére.

6 Az értékcsökkenési leírást a **fiktív beszerzési értékből** kell meghatározni a bérbeadás elején, ha a **régi vagyonhoz** (30. § (4) bek.) tartozó épületet először adják bérbe. Régi vagyonról általában akkor beszélünk, ha az épületet 2002.03.31-e előtt vásárolták meg.

A **fiktív beszerzési érték** azt az összeget foglalja magában, amely az épület megszerzéséhez szükséges lett volna. Ezt értékeléssel, ingatlan-értékbecsléssel kell meghatározni. Az ingatlan-értékbecsléssel kapcsolatos költségek azonnal levonható működési költségeknek számítanak. A fiktív beszerzési érték meghatározásához lásd a 2000. évi EStR 6441. pontját is.

Ha térítésmentes szerzés esetén több mint tíz év telik el aközött, hogy a jogelő felmondja a bérletet, vagy a térítésmentes szerzésnek köszönhetően megszűnik a bérlet, és aközött, hogy az adóalany megújítja a bérletet, a fiktív beszerzési értéket figyelembe lehet venni (a 2000. évi EStR 6432. pontja).

7 Az értékcsökkenési leírást a **tényleges beszerzési értékből** kell meghatározni, ha a közvetlenül a bérbeadás előtt megszerzett épületet először adják bérbe (lásd a 6433c pontot). Ugyanez érvényes akkor is, ha nem a közvetlenül a bérbeadás előtt megszerzett, de az **új vagyonhoz** tartozó épületet először adják bérbe. Új vagyonról általában akkor beszélünk, ha az épületet 2002.03.31-e után vásárolták meg.

8 A 2016. évi telekhányadról szóló rendelettel (GrundanteilV 2016) a különböző helyi vagy építési feltételek figyelembevételéhez az összes beszerzési értéknek a földterületre eső hányadát átálányjelleggel határozták meg.

Ezt követően a földterületre eső hányad:

- a) a 100.000-nél kevesebb lakossal rendelkező településeken 20%, ahol a beépítetlen területek átlagos négyzetméterára kevesebb mint 400 euró;
- b) a legalább 100.000 lakossal rendelkező településeken 30%, és azokon a településeken, ahol a beépítetlen területek átlagos négyzetméterára legalább 400 euró, ha az épület több mint 10 lakó- vagy üzleti egységet foglal magában;
- c) a legalább 100.000 lakossal rendelkező településeken 40%, és azokon a településeken, ahol a beépítetlen területek átlagos négyzetméterára legalább 400 euró, ha az épület legfeljebb 10 lakó- vagy üzleti egységet foglal magában.

Ennek megfelelően az épülethányad **60%** (c pont), **70%** (b pont) vagy **80%** (a pont) lehet. Ha él ezzel a felosztással, jelölje be a megfelelő százalékot (az összes beszerzési értéknek az épületre eső hányadát).



A földterület hányadát egy **másik felosztási arány** szerint is meg lehet határozni,

- ha a tényleges körülmények nyilvánvalóan jelentősen eltérnek a rendelet értékeitől, vagy
- ha annak helyességét bizonyítják.

Bizonyítékot szolgáltathat például egy szakértői jelentés. A benyújtott jelentés a bizonyítékok szabad mérlegelésének hatálya alá tartozik. Ha az épülethányadot egy másik felosztási arány szerint határozták meg, adja meg ezt a százalékot!

9 Térítésmentes szerzésnek főleg az ajándékozás, eltartási szerződés, örökség, hagyományozás, halál utáni ajándékozás és a kötelesrész kielégítése általi szerzés számít. „Vegyes ajándékozás” esetén a térítésmentes szerzésből kell kiindulni, ha az épület vételára nem éri el legalább a forgalmi érték felét. Térítésmentes szerzés esetén a jogelőd értéksökkenési leírását kell folytatni. Lásd ehhez különösen a 2000. évi EStR 6434. pontját és az azt követő pontokat.

10 Ha az épületet korábban már bérbe adta, és a bevallás évében újra bérbe adja, a **9416.** jelzőszám alatt az eredeti értéksökkenési leírás adóalapját adja meg. Ebben az esetben az értéksökkenési leírást folytatni kell (lásd ehhez a 2000. évi EStR 6433e pontját).

11 Ha az utolsó bérbeadás 2016.01.01. előtt befejeződik, a bérbeadás folytatása vagy az újbóli bérbeadás esetén az értéksökkenési leírást ki kell igazítani, ha a 2016-tól hatályos jogszabály szerint (lásd a 8. megjegyzést) a földterület és épület más felosztási aránya mérvadó. Adja meg, hogy az értéksökkenési leírás kiigazítására sor került-e.

12 Ha az üzleti vagyonból kivett épületet adják bérbe, a kivét értéke (résztérték, az üzem feladása esetén: forgalmi érték) lép a beszerzési érték vagy az előállítási költségek helyére (6. § 4. sor).

13 A 28. § (2) bek. nyomán **kérvényezni** lehet, hogy a nem éves rendszerességgel felmerülő **karbantartási költségeket**, a **rendkívüli műszaki vagy gazdasági elhasználódás** és az azzal összefüggésben álló költségek leírását, valamint az olyan **rendkívüli ráfordításokat**, amelyek nem karbantartási, helyrehozási vagy előállítási költségek, tizenöt évre egyenletesen elosztva lehessen figyelembe venni.

Karbantartási költségről beszélünk, ha csak lényegtelen épület-elemeket cserélnek ki, vagy ha a használati érték vagy időtartam nem növekszik lényegesen (lásd a 2000. évi EStR 6467. pontját és az azt követő pontokat).

A lakóépületek **helyreállítási költségeit** (az adómentes állami támogatások esetleges levonása után) kötelező felosztani. Nem lakáscélú épületeknél (pl. gazdasági épületek) a nem rendszeres helyreállítási költségeket tetszés szerint azonnal vagy felosztva lehet leírni. A helyreállítási költségek olyan ráfordítások, melyek nem tartoznak a beszerzési vagy előállítási költségek közé, és önmagukban vagy az előállítási költségekkel együtt az épület használati értékét, ill. használati idejét jelentősen megnövelik (lásd ehhez a 2000. évi EStR 6450. pontját és az azt követő pontokat).

Felosztás esetén a **9430.** jelzőszám alatt a mindenkor adóévre eső, felosztva figyelembe veendő ráfordítások **teljes összegét** kell megadni. A **9470.** jelzőszám alatt az adóévre eső összes részösszeget be kell jegyezni, így a korábbi években benyújtott felosztási kérvényekből származókat is. Az azonnali leírt karbantartási vagy helyreállítási költségeket (ha nem lakóházakról van szó) a **9520.** jelzőszám alatt kell bejegyezni.

14 A 28. § (3) bek. értelmében – amennyiben előállítási költségekről van szó (lásd a 2000. EStR 6476. pontját) – a következő ráfordításokat lehet kérelem alapján **tizenöt** évre egyenletesen elosztva leírni:

- A bérbeadási törvény (MRG) 3-5. §-ai értelmében az azon épületekre vonatkozó ráfordításokat, amelyek az MRG-nek a fő bérleti kamatok használatára vonatkozó határozatai alá esnek.
- A felújítási munkák költségeit, ha a lakóházfelújítási törvény, a kezdőlakásokról szóló törvény vagy az állami törvényes előírások értelmében a lakásfelújításra vonatkozó támogatás ígérete írásban rendelkezésre áll.
- A műemlékvédelmi törvény szerinti kiadásokat.

Amennyiben ezen előállítási költségek finanszírozását törvényesen előírt lakbéremelés hivatott megoldani, úgy az előállítási költségeket (az adómentes állami támogatások esetleges levonása után) egyenletesen fel lehet osztani az emelt lakbér idejére, illetve legalább tíz évre. Nevezze meg a felosztási időtartamot! Felosztási kérelem benyújtásakor a **9440.** jelzőszám alatt az adott adóévre eső előállítási költségek **teljes összegét** kell megadni. A **9480.** jelzőszám alatt az adott adóévben figyelembe veendő összes részösszeget be kell jegyezni. Ha nem kérvényezik a felosztást, a 28. § (3) bek. szerinti előállítási költségeket a hasznos élettartam alatt kell levonni, és az értéksökkenési leírás keretében a **9500.** jelzőszám alatt kell figyelembe venni.

15 A 28. § (4) bek. szerint kérvényezni lehet a **bérbeadási törvény 10. §-a** szerinti költségek megtérítésének 10 évre való egyenletes felosztását. Felosztási kérelem benyújtásakor a **9450.** jelzőszám alatt az adott adóévre eső ráfordítások teljes összegét kell bejegyezni. A **9490.** jelzőszám alatt az adóévre eső összes tizedösszeget be kell jegyezni, tehát az előző években benyújtott kérvényekből származókat is.

16 A bevételeket és a működési költségeket előjel nélkül adja meg! A bevételek visszatérítését a **9530.**, a működési költségek visszatérítését a **9460.** jelzőszám alatt kell megadni.

17 A **9460.** jelzőszám alatt – a 28. § (7) bek. szerinti esetleges áremelés kivételével – a jövedelemforrásból származó valamennyi bevételt egy összegben kell megadni.

18 A **9500.** jelzőszám alatt az adóévre eső értéksökkenési leírás összegét (épületek és berendezések értéksökkenési leírása) kell bejegyezni, amely nem érinti a degresszív értéksökkenési leírást vagy a gyorsított épületleírást.

19 Azon gazdasági javakra, amelyek beszerzésére vagy előállítására 2020.06.30-a után került sor, a csökkenő éves összegű értéksökkenési leírás a legfeljebb 30%-os változatlan százalék alapján mehet végbe (**degresszív értéksökkenési leírás**). Ezt a százalékot a mindenkor könyv szerinti értékre (fennmaradó könyv szerinti érték) kell alkalmazni, és ez adja meg az értéksökkenési leírás mindenkor éves összegét. Bizonyos gazdasági javakra, különösen az épületekre nem vonatkozik a degresszív értéksökkenési leírás (lásd a 7. § (1a) bek. 1. sorát).

20 A használati idő bizonyítása híján az értéksökkenési leírás azon **épületekre**, amelyek megszerzésére vagy építésére 2020.06.30-a után került sor, az első figyelembevétel évében legfeljebb **4,5%-os** – ez a törvényesen előírt 1,5%-os értéksökkenési leírás háromszorosa. A féléves értéksökkenési leírásról szóló szabályozás nem alkalmazandó.

21 Ha bérbeadóként a **fenntartott haszonélvezet** alapján (lásd ehhez a 2000. évi EStR 114. pontját és az azt követő pontokat) az eddig érvényesített értéksökkenési leírás összegéig rendezi a tőkefizetést, ezt a **9505.** jelzőszám alatt kell bejegyezni. Lásd ehhez a 2000. évi EStR 113a pontját.

22 A **9510.** jelzőszám alatt az adóévre eső, leírható idegen finanszírozási költségeket kell bejegyezni (különösen a kamatokat és hiteldíjakat). A hiteltörlesztések (annuitások) nem számítanak működési költségeknek.

23 A 4. § (2) bek. 2. sora szerint és a 28. § (7) bekezdésével összefüggésben a több időszakot átfogó hibákat, amelyek eredete 2003-ra vagy egy későbbi évre nyúlik vissza, amennyiben azok elévülési időszakokra vonatkoznak, és a hiba egy nem elévült időszakra gyakorolható hatást, áremeléssel vagy árcsökkentéssel lehet helyesbíteni az első nem elévült évben. Ez különösen az értéksökkenési leírással kapcsolatos hibákra vonatkozhat. Bővebben lásd a 2000. évi EStR 6516. pontját illetve 650. pontját és az azt követő pontokat.