

Za

Zaznamek o prejemu

- ☒ Finanzamt Österreich, Postfach 260, 1000 Wien
- ☒ Finanzamt für Großbetriebe, Postfach 251, 1000 Wien

2024

Pišite z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI in samo s črno ali modro barvo. Polja z zneski izpolnite v evrih in centih (desno poravnano).
Izpolniti morate vsa krepko obrobljena polja.
V tej izjavi je dovoljena tudi uporaba jezika priznane etnične skupine.

Davčna številka	10-mestna številka socialnega zavarovanja kot na e-kartici	Datum rojstva (Če ni št. socialnega zavarovanja, vedno izpolnite)
		DDMMLLLL
DRUŽINSKO IME ALI PRIIMEK		
IME	NAZIV	

Priloga k dohodninski napovedi E 1 za dohodke iz oddajanja v najem in zakup pozidanih in nepozidanih zemljišč za leto 2024

Zakonske določbe brez podrobnejšega opisa se sklicujejo na avstrijski zakon o dohodnini Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988).

Za vsak vir dohodka izpolnite svojo prilogo!

Pozor: V primeru obstoja skupnosti za oddajanje v najem (gospodinjstskih skupnosti) uporabite obrazec E 6b!

Ustrezna polja prekrižajte!

Zemljišče			
Poštna številka	Kraj		
Ulica, trg			
Hišna št.	Stopnišče	Št. vrat	Država ¹⁾
☐ Pozidano zemljišče	Referenčna številka enotne vrednosti (EWAZ) 1		
☐ Nepozidano zemljišče			
☐ Najemodajalec je (civilnopravni) lastnik			
☐ Najemodajalec je užitek			
☐ Najemodajalec je drugi upravičenec do uporabe			

☐ Bruto sistem DDV 2	☐ Neto sistem DDV 2
☐ Uveljavljam oprostitve dvojne obdavčitve na podlagi Uredbe BGBl. II Nr. 474/2002 3	
Višina presežka ali izgube za izločitve	4 9030

V odmernem letu je bila prvič oddana v najem nepremičnina, ki prej ni bila oddajana v najem 5	
☐ Nepremičnina, ki se oddaja v najem, na dan 31. 3. 2012 ni bila obdavčljiva („steuerverfungen“) („ staro premoženje “, odst. 4 čl. 30) Višina fiktivnih nabavnih stroškov stavbe ²⁾	6 9407
☐ V najem oddani objekt je bil na dan 31. 3. 2012 obdavčljiv („steuerverfungen“) („ novo premoženje “) ali je bil pozneje pridobljen odplačno Višina skupnih dejanskih nabavnih stroškov (zemljišče in stavba)	7 9409
a) Delež skupnih nabavnih stroškov, ki odpade na stavbo, je bil določen po uredbi Grundanteilverordnung 2016 (GrundanteilV 2016) in znaša 8	
☐ 60% ☐ 70% ☐ 80%	
b) Delež skupnih nabavnih stroškov, ki odpade na stavbo, je bil določen na podlagi drugačne delitve. Njegova vrednost v odstotkih:	
Od skupnih nabavnih stroškov odpade na stavbo (brez deleža zemljišča)	9410

¹⁾ Le če se objekt ne nahaja v Avstriji, navedite avtomobilski razpoznavni znak države.

²⁾ Če je pri neodplačni pridobitvi med prenehanjem oddajanja v najem s strani pravnega predhodnika ali odpovedjo najemnega razmerja v okviru neodplačne pridobitve in ponovnim začetkom oddajanja v najem s strani davčnega zavezanca minilo več kot deset let, se lahko kot davčna osnova za amortizacijo uporabijo fiktivni stroški pridobitve (poglavje 6432 EStR 2000).

V odmernem letu prijave je prišlo do nadaljevanja ali ponovnega oddajanja nepremičnine, ki je bila že oddajana v najem

a) Nadaljevanje najema pravnega predhodnika brez prekinitve

- ☐ Najeti objekt je bil neodplačno pridobljen v odmernem letu. Nadaljuje se amortizacija pravnega predhodnika (nadaljevanje amortizacije, tč. 8b odst. 1 čl. 16)
- ☐ Od pravnega predhodnika so bili prevzeti odbitki desetlin/petnajstin 9

b) Nadaljevanje najema po prekinitvi

- ☐ Najem se je po prekinitvi nadaljeval v letu napovedi.
Amortizacija se nadaljuje (nadaljevanje amortizacije)
Prvotna davčna osnova znaša 10 9416

- ☐ Za prvotno amortizacijsko osnovo so bili uporabljeni dejanski stroški pridobitve ali gradnje in prekinitve se je zgodila pred 1. 1. 2016.
Opravljen je bil prilagoditev amortizacije zaradi spremenjenega deleža skupnih nabavnih stroškov, ki odpade na stavbo (tč. 8 odst. 1 čl. 16 v povezavi s tč. 284 čl. 124b): 11 ☐ da ☐ ne

V odmernem letu je prišlo do prvega oddajanja v najem po odtujitvi iz poslovnega premoženja

- ☐ Objekt je bil odtujen iz poslovnih sredstev in je bil v odmernem letu prvič oddan v najem kot zasebna gospodarska dobrina
Višina odtujitvene vrednosti (amortizacijska osnova) 12 9417

V odmernem letu je prišlo do prenosa vira dohodka ali prenehanja oddajanja v najem

- ☐ Vir dohodka je bil v celoti ali delno neodplačno prenesen
- ☐ Vir dohodka je bil v celoti ali delno odsvojen
- ☐ Oddajanje v najem je bilo prekinjeno, ne da bi bil vir dohodka odsvojen ali neplačno prenesen

V letu napovedi so nastali stroški v skladu z odst. 2, 3 ali 4 čl. 28:

- ☐ Vlagam zahtevek za razdelitev stroškov v skladu z odst. 2 čl. 28
Znesek skupnih stroškov za razdelitev v skladu z odst. 2 čl. 28, ki jih je treba upoštevati z vlogo ali jih obvezno razdeliti 13 9430

- ☐ Vlagam zahtevek za razdelitev stroškov v skladu z odst. 3 čl. 28
Skupna višina stroškov gradnje za razdelitev 14 9440

Obdobje razdelitve (najmanj 10, največ 15 let) Število let

- ☐ Vlagam zahtevek za razdelitev stroškov v skladu z odst. 4 čl. 28
Skupna višina stroškov gradnje za razdelitev v skladu s čl. 10 zakona Mietrechtsgesetz 15 9450

Izračun dohodkov 16

Prihodki 17 9460

Stroški v zvezi s pridobivanjem dohodkov

Stroški, ki se upoštevajo v odmernem letu v skladu z odst. 2 čl. 28 13 9470

Stroški, ki se upoštevajo v odmernem letu v skladu z odst. 3 čl. 28 14 9480

Stroški, ki se upoštevajo v odmernem letu v skladu z odst. 4 čl. 28 15 9490

Amortizacija, če ni navedena pod številko 9134 in/ali 9135 18 9500

Amortizacija po padajoči metodi (tč. 8 odst. 1 čl. 16 v povezavi z odst. 1a čl. 7) 19 9134

Pospešena amortizacija stavb (tč. 8e odst. 1 čl. 16 in tč. 451 čl. 124b) 20 9135

Plačilo amortizacijske najemnine pri pridržku služnosti užitka 21 9505

Stroški dolžniškega financiranja 22 9510

Takoj odbiti stroški vzdrževanja in servisiranja 9520

Eko dodatek za stroške v stanovanjskih stavbah (tč. 452b čl. 124b) v višini 15 % skupnih osnovnih stroškov 23 9521

Eko dodatek za stroške v stanovanjskih stavbah (tč. 452b čl. 124b) v višini 15 % stroškov, nastalih v odmernem letu 23 9522

Drugi stroški v zvezi s pridobivanjem dohodkov 9530



Vsota stroškov v zvezi s pridobivanjem dohodkov (<i>ni treba izpolniti</i>)	
Pribitek/odbitek v skladu z odst. 7 čl. 28	24 9414
Presežek prihodkov ali presežek v zvezi s pridobivanjem dohodkov (izguba) [Prosimo, upoštevajte ta znesek na obrazcu E 1 pod vrsto dohodkov Oddajanje v najem in zakup (točka 18.1).]	

POMEMBNO OBVESTILO: Ne pošiljajte originalnih dokumentov/dokazil, saj so vsi dokumenti, ki jih prejme finančni urad, po elektronski obdelavi uničeni v skladu s predpisi o varstvu podatkov! Hranite pa jih vsaj **7 let** za namene morebitnega preverjanja.

Evidence in dokumente v zvezi z nepremičninami v smislu tč. 9a odst. 1 čl. 6 UStG 1994 je treba hraniti dvaindvajset let (odst. 10 čl. 18 UStG 1994).

To priložo lahko še lažje oddate v nepapirni obliki prek spletne strani **bmf.gv.at (FinanzOnline)**.
Portal FinanzOnline je brezplačen ter vam je na voljo kadarkoli in brez posebne programske opreme.

Davčno zastopanje (ime, naslov, telefonska številka)

Datum, podpis

Pojasnila

1 Če je vir dohodka ena sama nepremičnina (npr. lastniško stanovanje, najemna stanovanjska nepremičnina), vnesite referenčno številko enotne vrednosti, pošto številko in naslov. Če v okviru enega vira dohodka oddajate v najem več nepremičnin (npr. oddajanje več lastniških stanovanj v isti stavbi enemu najemniku), zadostuje, da navedete eno nepremičnino. V tem primeru v naslednjih letih vedno navedite isto nepremičnino, če se okoliščine ne spremenijo.

2 Pri **bruto sistemu DDV** se prihodki in odhodki, ki vodijo do stroškov v zvezi s pridobivanjem dohodkov, pripoznajo vključno z DDV. Pri stroških, ki se odbijejo prek amortizacije, lahko takoj odbijete odbitni vstopni DDV kot strošek v zvezi s pridobivanjem dohodkov. Za amortizacijsko osnovo uporabite nabavne (proizvodne) stroške brez DDV. Vsoto plačanih zneskov DDV za plačilo finančnemu uradu v odmernem letu prištejete drugim stroškom v zvezi s pridobivanjem dohodkov pod številko 9530, vsoto morebitnih dobropisov DDV pa prihodkom pod številko 9460. Če obstajajo zneski DDV za plačilo in dobropisi DDV, je potrebno saldiranje; presežek dobropisov DDV vnesite pod številko **9460**, presežek DDV za plačilo pa pod številko **9530**. Pri **neto sistemu DDV** se DDV obravnava kot prehodna postavka in ostane nepripoznan tako na strani prihodkov kot na strani stroškov v zvezi s pridobivanjem dohodkov. Vsi prihodki in odhodki z možnostjo odbitka vstopnega DDV, ki vodijo do stroškov v zvezi s pridobivanjem dohodkov, se zato pripoznajo samo v neto vrednosti. Neto sistem lahko uporabljajo le tisti davčni zavezanci, za katere je DDV v načelu prehodnega značaja. Neto poračun tako ni mogoč v primerih, ko podjetnik opravlja nepravne oproščene transakcije (npr. oddajanje poslovnih prostorov v najem brez možnosti obveznosti DDV, mali podjetniki v smislu UStG 1994 z letnim prometom pod 35.000 evri).

3 Uredba BGBl. II Nr. 2002/474 v primeru neobstoja sporazuma o izogibanju dvojnega obdavčevanja zagotavlja oprostitev dvojnega obdavčitve pod določenimi pogoji z davčno oprostitvijo ali vračunanjem tujih davkov. Uveljavljanje tovrstne oprostitve označite s prekržanjem.

4 Pod to številko vnesite zlasti tiste dele presežka/izgube, ki v primeru **neodplačnega prenosa virov dohodka** na podlagi sorazmerne razločitve dohodkov odpadejo na pravnega naslednika oz. pravnega predhodnika (glejte poglavje 109 EStR 2000). V takem primeru morata popolno priložo E 1b izpolniti pravni predhodnik (oz. jo je treba izpolniti zanj) in pravni naslednik; pri pravnem predhodniku je treba pod številko **9030** izločiti delež, ki odpade na pravnega naslednika, pravni naslednik pa mora pod številko **9030** izločiti delež, ki odpade na pravnega predhodnika.

5 Pogoj za **prvo** oddajanje v najem je, da stavba še nikoli prej ni bila uporabljena za pridobivanje dohodkov iz dejavnosti ali izven dejavnosti - čeprav z večletno prekinitvijo.

6 Amortizacijo je treba obračunati od **fiktivnih stroškov pridobitve** v trenutku začetka oddajanja v najem, če je bila prvič oddana v najem stavba iz **starega premoženja** (odst. 4 čl. 30). Za staro premoženje gre, če je bila stavba kupljena pred 31. 3. 2002.

Fiktivni stroški pridobitve zajemajo znesek, ki bi ga bilo treba porabiti za pridobitev stavbe. Določi se s cenitvijo na podlagi vrednotenja nepremičnin. Stroški, povezani z cenitvijo nepremičnine, so stroški v zvezi s pridobivanjem dohodkov, ki se takoj odbijejo. Za določitev fiktivnih stroškov pridobitve glejte tudi poglavje 6441 EStR 2000.

Če je v primeru neodplačne pridobitve med prekinitvijo najema s strani pravnega predhodnika oz. prekinitvijo najemnega razmerja ob neodplačni pridobitvi in ponovnim začetkom najema s strani zavezanca preteklo več kot deset let, je mogoče uporabiti fiktivne nabavne stroške (poglavje 6432 EStR 2000).

7 Amortizacija se odmeri od **dejanskih nabavnih stroškov**, če se stavba oddaja prvič in je bila kupljena neposredno pred začetkom oddajanja v najem (glejte poglavje 6433c). Enako velja, če se prvič oddaja v najem stavba iz **novega premoženja**, ki ni bila kupljena neposredno pred začetkom oddajanja v najem. Za novo premoženje gre, če je bila stavba kupljena od 31. 3. 2002.

8 Predpis **Grundanteil V 2016** določa pavšalni delež zemljišča v skupnih nabavnih stroških ob upoštevanju različnih lokalnih ali gradbenih okoliščin.

V skladu s tem je delež, ki ga je mogoče pripisati zemljišču:

- 20 % v občinah z manj kot 100.000 prebivalci, kjer je povprečna cena kvadratnega metra zazidljivega zemljišča manj kot 400 evrov;
- 30 % v občinah z najmanj 100.000 prebivalci in v občinah, kjer je povprečna cena kvadratnega metra zazidljivega zemljišča najmanj 400 evrov, če ima stavba več kot 10 stanovanjskih ali poslovnih enot;
- 40 % v občinah z najmanj 100.000 prebivalci in v občinah, kjer je povprečna cena kvadratnega metra zazidljivega zemljišča najmanj 400 evrov, če ima stavba do 10 stanovanjskih ali poslovnih enot.

V skladu s tem je delež stavbe **60 %** (točka c), **70 %** (točka b) oz. **80 %** (točka a). Če boste uporabili to razdelitev, prekržajte ustrezno odstotno stopnjo (delež stavbe v skupnih nabavnih stroških).

Delež zemljišča se lahko določi tudi z **drugačno delitvijo**,

- če dejanske razmere očitno bistveno odstopajo od vrednosti v uredbi ali
- če se dokaže njegova pravilnost.

Dokaz je lahko na primer izvedensko mnenje. Predloženo izvedensko mnenje je predmet proste presoje dokazov. Če je bil delež stavbe določen z drugačno delitvijo, vpišite ta odstotni delež.



9 Pridobitev je neodplačna zlasti v primeru podaritve, zamenjave za preživitinsko rento, dedovanja, volila, darila za primer smrti ali izplačila za odpoved pravici do nujnega deleža. V primeru „mešane podaritve“ je predpostavljena neodplačna pridobitev, če nakupna cena stavbe ne doseže vsaj polovice njene tržne vrednosti. V primeru neodplačne pridobitve se nadaljuje amortizacija pravnega predhodnika. Glejte zlasti poglavje 6434 in naslednja EStR 2000.

10 Če ste stavbo v preteklosti že oddajali in v odmernem letu ponovno začenjate z oddajanjem v najem, pod številko **9416** vnesite prvotno amortizacijsko osnovo. V tem primeru je treba amortizacijo nadaljevati (glejte poglavje 6433e EStR 2000).

11 Če je bil zadnji najem prekinjen pred 1. 1. 2016, je treba v primeru nadaljevanja ali ponovnega začetka oddajanje v najem prilagoditi amortizacijo, če glede na veljavni pravni položaj od leta 2016 (glejte pojasnilo 8) velja drugačna razdelitev med zemljiščem in stavbo. Navedite, ali je bila opravljena prilagoditev amortizacije ali ne.

12 Če oddajate v najem stavbo, ki je bila odtujena iz poslovnih sredstev, se odtujitvena vrednost nadomesti s stroški pridobitve ali proizvodnje (tč. 4 čl. 6). Odtujitvena vrednost je načeloma knjigovodska vrednost; v primeru prenehanja poslovanja pri uporabi odst. 6 čl. 24 upošteva tudi tržna vrednost.

13 V skladu z odst. 2 čl. 28 se lahko na **zahtevo** stroški za neredna letna **vzdrževalna dela**, popravki vrednosti zaradi **izredne tehnične ali ekonomske obrabe** in s tem povezani stroški ter **izredni stroški**, ki niso stroški vzdrževanja, popravil ali gradnje, upoštevajo enakomerno razdeljeni na 15 let.

Stroški so **stroški vzdrževanja**, če se zamenjajo le nebitveni deli stavbe ali če ne pride do bistvenega povišanja uporabne vrednosti ali dobe koristnosti (glejte poglavje 6467 in naslednja EStR 2000).

V primeru stanovanjskih stavb je treba razdeliti **stroške popravil** (po morebitnem zmanjšanju z ustrezno namenski neobdavljenimi subvencijami iz javnih sredstev). Pri stavbah, ki se ne uporabljajo za stanovanjske namene (npr. stavbe, ki se uporabljajo za poslovne namene), se lahko neredni stroški popravil odbijejo takoj ali porazdelijo. Stroški popravil so tisti stroški, ki niso del nabavnih ali proizvodnih stroškov in ki sami ali skupaj s stroški za prenovo bistveno povečajo uporabno vrednost stavbe ali bistveno podaljšajo njeno dobo koristnosti (glejte tudi poglavje 6450 in naslednja EStR 2000).

V primeru porazdelitve je treba **skupni znesek** stroškov, nastalih v zadevnem odmernem letu, ki se upoštevajo porazdeljeno, navesti pod številko **9430**. Pod številko **9470** je treba vpisati vse delne zneske, ki se nanašajo na odmerno leto, torej tudi tiste iz zahtevka za razdelitev, vloženega v prejšnjih letih. Stroške vzdrževanja in popravil, ki se odbijejo takoj (pri nestanovanjskih stavbah), vnesite pod številko **9520**.

14 Skladno z odst. 3 čl. 28 se naslednji stroški, ki predstavljajo stroške prenove (v zvezi s tem glejte poglavje 6476 EStR 2000), na zahtevo enakomerno razdelijo na **petnajst** let:

- Stroški v smislu čl. 3 do 5 zakona Mietrechtsgesetz v stavbah, za katere veljajo določbe omenjenega zakona v zvezi z uporabo glavne najemnine.
- Stroški za sanacijske ukrepe, če obstaja odobritev za spodbude po zakonu Wohnhaussanierungsgesetz, po zakonu Startwohnungsgesetz ali po deželnih zakonskih predpisih o spodbudah za prenovo stanovanjskih hiš.
- Stroški na podlagi zakona Denkmalschutzgesetz.

Če se z zakonom predvideno povišanje najemnin uporabi za financiranje teh proizvodnih stroškov, se lahko proizvodni stroški (po morebitnem zmanjšanju z ustrezno namenski neobdavljenimi subvencijami iz javnih sredstev) enakomerno porazdelijo na obdobje trajanja povečanih najemnin, vendar najmanj enakomerno na deset let. Navedite obdobje razdelitve. V primeru zahtevka za razdelitev navedite pod številko **9440 skupno višino** stroškov prenove, ki so nastali v vsakokratnem odmernem letu. Pod številko **9480** se vpišejo vsi delni zneski, ki se

upoštevajo v posameznem odmernem letu. Če ne zahtevate razdelitve, odbijte stroške prenove skladno z odst. 3 čl. 28 prek preostale dobe koristnosti in jih upoštevajte v okviru amortizacije pod številko **9500**.

15 V skladu z odst. 4 čl. 28 lahko povračilo stroškov v skladu s **čl. 10 zakona Mietrechtsgesetz** na zahtevo razdelite enakomerno na deset let. V primeru zahtevka za razdelitev je treba skupni znesek stroškov, nastalih v zadevnem odmernem letu, navesti pod številko **9450**. Pod številko **9490** vnesite vse zneske desetlin, ki pripadajo odmernemu letu, torej tudi tiste iz zahtevkov za razdelitev iz predhodnih let.

16 Prihodke in stroške v zvezi s pridobivanjem dohodkov navedite brez predznaka. Vračila prihodkov vnesite pod številko **9530**, vračila stroškov v zvezi s pridobivanjem dohodkov pa pod številko **9460**.

17 Pod številko **9460** z izjemo morebitnega pribitka v skladu z odst. 7 čl. 28 navedite vsoto vseh prihodkov od enega vira dohodkov.

18 Pod številko **9500** vnesite znesek amortizacije (za stavbo in opremo) za odmerno leto, ki ni v zvezi z amortizacijo po padajoči metodi ali s pospešeno amortizacijo stavbe.

19 Za gospodarske dobrine, ki so bile pridobljene ali proizvedene po 30. 6. 2020, lahko uporabite amortizacijo v padajočih letnih zneskih z nespremenljivo amortizacijsko stopnjo največ 30 % (**metoda padajočega amortiziranja**). Ta amortizacijska stopnja se uporabi na vsakokratni knjigovodski vrednosti (preostali vrednosti) za izračun letne amortizacije. Uporaba metode padajočega amortiziranja je izključena pri nekaterih gospodarskih dobrinah, zlasti pri stavbah (glejte tč. 1 odst. 1a čl. 7).

20 Brez dokazil glede dobe koristnosti znaša amortizacijska stopnja za **stavbe**, ki so bile pridobljene ali zgrajene po 30. 6. 2020, v prvem letu upoštevanja **4,5 %** – to je trikratnik zakonsko predvidene amortizacijske stopnje 1,5 %. V naslednjem letu znaša amortizacija največ 3 %. Ureditev o polletni amortizaciji se ne uporablja. Če se uporablja razširitev pospešene amortizacije za stanovanjske stavbe, dokončane v letih 2024 do 2026 (tč. 451 čl. 124b EStG 1988), je treba tukaj vnesti tudi amortizacijo.

21 Če kot najemodajalec na podlagi **pridržka služnosti užitka** (glejte poglavje 114 in naslednja EStR 2000) plačujete amortizacijsko najemnino v višini predhodno veljavne amortizacije, jo vnesite pod številko **9505**. V zvezi s tem glejte poglavje 113a EStR 2000.

22 Pod številko **9510** vnesite odbitne stroške dolžniškega financiranja (zlasti obresti, stroški kreditnih storitev). Odplačila kreditov (anuitete) ne spadajo med stroške v zvezi s pridobivanjem dohodkov.

23 V primeru stavb, ki so bile prepuščene v stanovanjske namene, se lahko za stroške, nastale v odmernem letu zaradi energetskih prenov ali nadomestitve sistema ogrevanja na fosilno gorivo s podnebju prijaznim sistemom ogrevanja, eko dodatek v višini 15 % upošteva kot poslovni izdatek.

Pod številko **9521** je treba vnesti eko dodatek v višini **15 % skupnih stroškov**, če osnovni stroški niso razdeljeni oz. če razdeljevanje ni zahtevano ali če se pri razdeljevanju uveljavlja pravica do izbire, da se eko dodatek takoj upošteva v celoti.

Pod številko **9522** je treba vnesti eko dodatek v višini **15 % stroškov, nastalih v odmernem letu**, če se uporabi možnost izbire, da se eko dodatek upošteva v skladu z razdelitvijo stroškov.

24 V skladu s tč. 2 odst. 2 čl. 4 v povezavi z odst. 7 čl. 28 se lahko napake, ki zajemajo več obdobj, izvirajo iz leta 2003 ali poznejšega, zadevajo že zastarana obdobja ter bi lahko vplivale na še nezastarana obdobja, popravijo s pribitkom ali odbitkom v prvem nezastaranem letu. To še zlasti zadeva napake v zvezi z amortizacijo. Za več informacij glejte poglavje 6516 v povezavi s poglavjem 650 in naslednjimi EStR 2000.

