Lokales Speichern | Importieren von Formulardaten

An das Finanzamt

FinanzOnline, unser Service für Sie!

Eingangsvermerk

2015

Dieses Formular wird maschinell gelesen, füllen Sie es daher nur mittels Tastatur und Bildschirm aus. ***Eine handschriftliche Befüllung ist unbedingt zu vermeiden.*** *Betragsangaben in EURO und Cent (rechtsbündig). Eintragungen* ***außerhalb der Eingabefelder*** *können maschinell nicht gelesen werden.*
Die stark hervorgehobenen Felder sind jedenfalls auszufüllen.

Abgabenkontonummer
Finanzamtsnummer - Steuernummer

10-stellige Sozialversicherungsnummer laut e-card [1)]

Geburtsdatum (TTMMJJJJ)
*(Wenn **keine** SV-Nummer vorhanden, **jedenfalls** auszufüllen)*

FAMILIEN- ODER NACHNAME (BLOCKSCHRIFT)

VORNAME (BLOCKSCHRIFT)

TITEL (BLOCKSCHRIFT)

Beilage zur Einkommensteuererklärung E 1 für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden für 2015

Wird ohne nähere Bezeichnung auf gesetzliche Bestimmungen verwiesen, ist darunter das Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) zu verstehen.

Bitte pro Einkunftsquelle eine Beilage ausfüllen!
Achtung: *Bei Vorliegen von Vermietungsgemeinschaften (Hausgemeinschaften) verwenden Sie bitte das Formular E 6!*

Zutreffendes bitte ankreuzen!

☐ **USt-Bruttosystem** 1	☐ **Bebautes Grundstück**	Einheitswert-Aktenzeichen (EWAZ) 2	Postleitzahl
☐ **USt-Nettosystem**	☐ **Unbebautes Grundstück**		
Lageadresse (Ort, Straße, Platz, Haus-Nr., Stiege, Tür-Nr.)		Staat *(nur ausfüllen, wenn nicht in Österreich)*	
☐ Ich beanspruche eine Entlastung von der Doppelbesteuerung auf Grund der Verordnung BGBl. II Nr. 474/2002. 3		Höhe eines auszuscheidenden Überschusses oder Verlustes 4	9030

Erwerb oder erstmalige Nutzung der Einkunftsquelle:		Beträge in Euro und Cent
Die Einkunftsquelle wurde im Erklärungsjahr **entgeltlich erworben.** Höhe der Anschaffungskosten (Grund und Boden und Gebäude) 5	9409	
Von den gesamten Anschaffungskosten entfallen auf das Gebäude (ohne Grundanteil)	9410	
☐ Die Einkunftsquelle wurde im Erklärungsjahr **unentgeltlich erworben.** 6 Die AfA-Bemessung erfolgt nach § 16 Abs. 1 Z 8 lit. b (AfA-Fortsetzung).		
☐ Zehntel-/Fünfzehntelabsetzungen vom Rechtsvorgänger wurden übernommen		
Die Einkunftsquelle wird im Erklärungsjahr **erstmalig vermietet**. Die Bemessung der AfA erfolgt von den 7		
☐ fiktiven Anschaffungskosten (Gebäude war zum 31.3.2012 nicht steuerverfangen)		
☐ historischen Anschaffungskosten (Gebäude war zum 31.3.2012 steuerverfangen oder wurde danach erworben)		
Höhe der AfA-Bemessungsgrundlage	9412	
Übertragung der Einkunftsquelle oder Beendigung der Vermietung:		
☐ Die Einkunftsquelle wurde im Erklärungsjahr zur Gänze oder teilweise veräußert. 8		
☐ Die Einkunftsquelle wurde im Erklärungsjahr zur Gänze oder teilweise verschenkt.		
☐ Die Vermietung wurde im Erklärungsjahr beendet, ohne dass die Einkunftsquelle veräußert oder unentgeltlich übertragen wurde.		

Rücksetzen

[1)] *Bitte geben Sie hier die vom österreichischen Sozialversicherungsträger vergebene 10-stellige Versicherungsnummer vollständig an.*

www.bmf.gv.at

BMF BUNDESMINISTERIUM FÜR FINANZEN

Im Erklärungsjahr sind Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 2, 3 oder 4 angefallen:			
☐ Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 2 Höhe der insgesamt zu verteilenden Aufwendung gemäß § 28 Abs. 2	9	9430	
☐ Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 3 Höhe der insgesamt zu verteilenden Herstellungsaufwendungen	10	9440	
Verteilungszeitraum (mindestens 10, höchstens 15 Jahre) Anzahl der Jahre			
☐ Ich stelle einen Antrag auf Verteilung von Aufwendungen gemäß § 28 Abs. 4 Höhe der insgesamt zu verteilenden Aufwendungen gemäß § 10 Mietrechtsgesetz	11	9450	
Ermittlung der Einkünfte 12			
Einnahmen	13	9460	
Werbungskosten			
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 2 (Zehntelabsetzungen)	9	9470	
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 3 (Zehntel-/Fünfzehntelabsetzungen)	10	9480	
Absetzbare Aufwendungen nach § 28 Abs. 4 (Zehntelabsetzungen)	11	9490	
Absetzung für Abnutzung (AfA)	14	9500	
Fremdfinanzierungskosten	15	9510	
Sofort abgesetzte Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten		9520	
Übrige Werbungskosten		9530	
Summe Werbungskosten *(muss nicht ausgefüllt werden)*			
Zu-/Abschlag gemäß § 28 Abs. 7	16	9414	
Einnahmenüberschuss oder Werbungskostenüberschuss (Verlust) *[Bitte diesen Betrag im Formular E 1 bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung (Punkt 15.1) berücksichtigen.]*			

WICHTIGER HINWEIS: *Bitte übermitteln Sie* ***keine Originaldokumente/Belege****, da alle im Finanzamt einlangenden Schriftstücke nach elektr. Erfassung datenschutzkonform vernichtet werden! Bewahren Sie diese aber mindestens* ***7 Jahre*** *für eine etwaige Überprüfung auf.*

Aufzeichnungen und Unterlagen, die Grundstücke im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG 1994 betreffen, sind zweiundzwanzig Jahre aufzubewahren (§ 18 Abs. 10 UStG 1994).

Steuerliche Vertretung (Name, Anschrift, Telefonnummer)

D

Datum, Unterschrift

Erläuterungen

1 Beim **USt-Bruttosystem** sind Einnahmen und zu Werbungskosten führende Ausgaben inklusive USt anzusetzen. Bei Aufwendungen, die im Wege der AfA abzusetzen sind, sind die abziehbaren Vorsteuern als Werbungskosten sofort abziehbar. Als Abschreibungsbasis sind die Anschaffungs-(Herstellungs-)Kosten ohne USt heranzuziehen. Die Summe der im Veranlagungsjahr bezahlten USt-Zahllasten ist den übrigen Werbungskosten in Kennzahl 9530, die Summe allfälliger USt-Gutschriften den Einnahmen in Kennzahl 9460 zuzurechnen. Ergeben sich sowohl USt-Zahllasten als auch USt-Gutschriften, ist eine Saldierung vorzunehmen; bei einem Gutschriftsüberhang ist dieser in Kennzahl **9460**, bei einem Zahllastenüberhang ist dieser in Kennzahl **9530** einzutragen. Beim **USt-Nettosystem** wird die USt als durchlaufender Posten behandelt und bleibt sowohl auf der Einnahmen- als auch auf der Werbungskostenseite außer Ansatz. Alle Einnahmen und vorsteuerabzugsfähigen zu Werbungskosten führende Ausgaben werden daher nur netto angesetzt. Das Nettosystem ist nur bei solchen Steuerpflichtigen zulässig, bei denen die USt grundsätzlich Durchlaufcharakter haben kann. Die Nettoverrechnung ist damit in Fällen nicht möglich, in denen ein Unternehmer unecht steuerbefreite Umsätze tätigt (zB Vermietung von Geschäftsräumen ohne Option zur USt-Pflicht, Kleinunternehmer iSd UStG 1994 unter 30.000 Euro Jahresumsatz).

2 Besteht die Einkunftsquelle aus einem einzigen Grundstück (zB Eigentumswohnung, Mietwohngrundstück), führen Sie bitte Einheitswert-Aktenzeichen (EAWZ), Postleitzahl und Lageadresse an. Werden mehrere Grundstücke im Rahmen einer einzigen Einkunftsquelle vermietet (zB Vermietung mehrerer Eigentumswohnungen im selben Gebäude an einen Mieter), genügt die Angabe eines einzigen Grundstückes. Führen Sie bitte in diesem Fall in den Folgejahren bei unveränderten Verhältnissen immer dasselbe Grundstück an.

3 Die Verordung BGBl. II Nr. 2002/474 sieht im Fall des Fehlens eines Doppelbesteuerungsabkommens unter den näher bezeichneten Voraussetzungen eine Entlastung von der Doppelbesteuerung durch Steuerfreistellung oder Anrechnung ausländischer Steuern vor. Wurde eine derartige Entlastung in Anspruch genommen, geben Sie dies bitte durch Ankreuzen bekannt.

4 In dieser Kennzahl sind insbesondere jene Überschuss-/Verlustteile einzutragen, die in Fällen einer **unentgeltlichen Übertragung der Einkunftsquelle** auf Grund einer aliquoten Einkünfteabgrenzung auf den Rechtsnachfolger bzw. Rechtsvorgänger entfallen (siehe Rz 109 der Einkommensteuerrichtlinien 2000). In derartigen Fällen ist sowohl vom (für den) Rechtsvorgänger als auch vom Rechtsnachfolger eine vollständige Beilage E 1b auszufüllen; beim Rechtsvorgänger ist der auf den Rechtsnachfolger entfallende Anteil in Kennzahl **9030** auszuscheiden, der Rechtsnachfolger hat den auf den Rechtsvorgänger entfallenden Anteil in Kennzahl **9030** auszuscheiden.

5 Besteht die Einkunftsquelle aus einem im **Erklärungsjahr entgeltlich erworbenen** Gebäude, geben Sie bitte unter Kennzahl **9409** die gesamten Anschaffungskosten und unter Kennzahl **9410** die Anschaffungskosten (den Kaufpreis) für das Gebäude ohne den auf den Grund und Boden entfallenden Anteil an. Die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten stellen die AfA-Bemessungsgrundlage dar. Gesetzlich ist - ohne Nachweis der Nutzungsdauer - ein AfA-Satz von 1,5% anzusetzen (§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d). Bei Gebäuden, die vor 1915 erbaut wurden, kann ein AfA-Satz von 2% angesetzt werden (vgl. Rz 6444 der EStR 2000). Im Fall einer „gemischten Schenkung" mit überwiegendem Schenkungscharakter (siehe dazu unter Punkt 6) liegt ein unentgeltlicher Erwerb vor, sodass keine Eintragung unter Kennzahl **9409** und **9410** vorzunehmen ist.

6 Ein **unentgeltlicher Erwerb** liegt insbesondere bei Erwerb durch Schenkung, gegen Unterhaltsrente, durch Erbschaft, Legat, Schenkung auf den Todesfall und als Abfindung eines Plichtteilanspruches vor. Im Fall einer „gemischten Schenkung" ist von einem unentgeltlichen Erwerb auszugehen, wenn der Kaufpreis des Gebäudes nicht mindestens die Hälfte seines Verkehrswertes beträgt. Im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ist gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. b EStG 1988 die AfA des Rechtsvorgängers fortzusetzen. Siehe dazu insbesondere Rz 6434ff EStR 2000.

7 Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. c EStG 1988 ist die AfA von den **fiktiven Anschaffungskosten** des Gebäudes zum Zeitpunkt des Vermietungsbeginnes zu bemessen, wenn ein zum 31.03.2012 nicht steuerverfangenes Gebäude (Anschaffung außerhalb der idR zehnjährigen Spekulationsfrist nach der bis 31.03.2012 geltenden Rechtslage) im Erklärungsjahr **erstmalig vermietet** wird. Handelt es sich um ein Gebäude, das zum 31.03.2012 steuerverfangen war oder danach erworben wurde, sind bei erstmaliger Vermietung die **historischen Anschaffungskosten** anzusetzen. Siehe dazu insbesondere Rz 6429ff EStR 2000.

8 Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen sind grundsätzlich steuerpflichtig (§ 30). Derartige Einkünfte sind im Formular E 1 unter Punkt 16 zu erfassen.

9 Gemäß § 28 Abs. 2 können über **Antrag** Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende **Instandhaltungsarbeiten**, Absetzungen für **außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung** und damit zusammenhängende Aufwendungen sowie **außergewöhnliche Aufwendungen**, die keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwendungen sind, gleichmäßig auf **zehn** Jahre verteilt werden.
Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden oder wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt (vgl. Rz 6467 ff. der EStR 2000). **Instandsetzungsaufwendungen** sind (nach allfälliger Kürzung um entsprechend gewidmete steuerfreie Subventionen aus öffentlichen Mitteln) bei **Wohngebäuden zwingend** auf **zehn** Jahre verteilt abzusetzen. Bei Gebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen (zB betrieblich genutzte Gebäude), können nicht regelmäßige Instandsetzungsaufwendungen wahlweise sofort oder auf zehn Jahre verteilt abgesetzt werden. Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern (siehe dazu auch Rz 6450 ff. der EStR 2000). Bei einer Verteilung der Instandhaltungsaufwendungen bzw. Instandsetzungsaufwendungen ist unter der Kennzahl **9430** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen Instandhaltungsaufwendungen (Instandsetzungsaufwendungen) anzugeben. Unter der Kennzahl **9470** sind sämtliche auf das Veranlagungsjahr entfallenden Zehntelbeträge anzusetzen, somit auch solche aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung auf Verteilung. Sofort abgesetzte Instandhaltungsaufwendungen oder Instandsetzungsaufwendungen (bei anderen als Wohngebäuden) sind unter Kennzahl **9520** einzutragen.

10 Gemäß § 28 Abs. 3 sind folgende Aufwendungen, soweit sie **Herstellungsaufwand** (vgl. dazu Rz 6476 der EStR 2000) darstellen, über Antrag gleichmäßig auf **fünfzehn** Jahre verteilt abzusetzen:

1. Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtsgesetzes in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen.
2. Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.
3. Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes.

Werden zur Finanzierung dieser Herstellungsaufwendungen gesetzlich vorgesehene Mieterhöhungen vorgenommen, kann der Herstellungsaufwand (nach allfälliger Kürzung um entsprechend gewidmete steuerfreie Subventionen aus öffentlichen Mitteln) gleichmäßig auf die Laufzeit der erhöhten Mieten, mindestens aber gleichmäßig auf **zehn** Jahre verteilt werden. Führen Sie bitte den Verteilungszeitraum an. Bei einer Antragstellung auf Verteilung ist unter der Kennzahl **9440** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen Herstellungsaufwendungen anzugeben. Unter der Kennzahl **9480** sind sämtliche auf im jeweiligen Veranlagungsjahr entfallenden **Herstellungszehntel** aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung auf Verteilung einzutragen. Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs. 3, die nicht in Zehntel/Fünfzehntel, sondern über die Restnutzungsdauer abgesetzt werden, sind im Rahmen der AfA unter Kennzahl **9500** zu berücksichtigen.

11 Gemäß § 28 Abs. 4 kann der **Ersatz von Aufwendungen gemäß § 10 des Mietrechtsgesetzes** über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden. Bei einer Antragstellung auf Verteilung ist unter der Kennzahl **9450** die **Gesamthöhe** der im jeweiligen Veranlagungsjahr angefallenen Aufwendungen einzutragen. Unter der Kennzahl **9490** sind sämtliche auf das Veranlagungsjahr entfallenden **Zehntelbeträge**, somit auch solche aus einer in Vorjahren erfolgten Antragstellung einzutragen.

12 Geben Sie Einnahmen und Werbungskosten jeweils **ohne** Vorzeichen an. Einnahmenrückzahlungen sind unter Kennzahl **9530**, Werbungskostenrückzahlungen unter Kennzahl **9460** anzugeben.

13 In Kennzahl **9460** sind mit Ausnahme eines allfälligen Zuschlages gemäß § 28 Abs. 7 sämtliche Einnahmen aus der Einkunftsquelle in einer Summe anzuführen.

14 Unter Kennzahl **9500** ist der auf das Veranlagungsjahr entfallende Betrag an Absetzung für Abnutzung (AfA für Gebäude und Einrichtung) einzutragen. Zur AfA-Bemessungsgrundlage und zum AfA-Satz siehe insbesondere Rz 6422 ff. der EStR 2000.

15 Unter Kennzahl **9510** sind die auf das Veranlagungsjahr entfallenden absetzbaren Fremdfinanzierungskosten (insbesondere Zinsen, Kreditgebühren) einzutragen. Kredittilgungen (Annuitäten) stellen keine Werbungskosten dar.

16 Gemäß § 4 Abs. 2 Z 2 iVm § 28 Abs. 7 können periodenübergreifende Fehler, deren Ursprung im Jahr 2003 oder einem späteren Jahr liegt, soweit sie verjährte Zeiträume betreffen und der Fehler auf einen nicht verjährten Zeitraum Auswirkung haben kann, durch einen Zu- oder Abschlag im ersten nicht verjährten Jahr korrigiert werden.
Das kann insbesondere Fehler iZm der Absetzung für Abnutzung (AfA) betreffen. Näheres siehe unter Rz 6516 iVm Rz 650 ff der EStR 2000.