

# Priloga k napovedi za odmero dohodnine E 1 za prihodke iz dajanja v najem in v zakup zemljišč in poslopij za 2009

Prosimo, da za vsak posamezen vir prihodkov izpolnite po eno prilogo!

**Pozor:** Če gre za skupnost najemodajalcev (stanovalcev), ne uporabite tega obrazca, temveč obrazec E 6! Če so brez podrobnejše navedbe omenjene zakonske določbe, je mišljen Zakon o dohodnini 1988 (ZoD 1988).

**Ustrezno prekržajte!**

Priimek in ime	Davčna številka	Referat
----------------	-----------------	---------

<input type="checkbox"/> DDV bruto sistem <b>1</b>	<input type="checkbox"/> Pozidano zemljišče	Št. spisa o davčni vrednosti (EW-AZ) <b>2</b>	Poštna številka
<input type="checkbox"/> DDV neto sistem	<input type="checkbox"/> nepozidano zemljišče	Država	
Lega zemljišča (naselje, ulica, trg, hišna št., stopnišče, št. vrat)			
<input type="checkbox"/> Uveljavljam davčno razbremenitev na osnovi uredbe zsl. II št. 474/2002 (izogib dvoj. obdavč.) <b>3</b>	Odštevam presežek/izgubo v višini <b>4</b>	<b>9030</b>	

Pridobitev ali prva uporaba prihodkovnega vira:	Zneski v evrih in centih
Prihodkovni vir sem v letu napovedi pridobil/a <b>odplačno</b> . Prosimo, da tu vpišete vsoto nabavnih stroškov poslopja (brez deleža za zemljišče). <b>5</b>	<b>9410</b>
Prihodkovni vir sem v letu napovedi pridobil/a <b>neodplačno</b> ali ga <b>prvič</b> uporabljal za doseganje prihodkov. Prosimo, da tu vpišete vsoto <b>fiktivnih nabavnih stroškov</b> poslopja (brez deleža za zemljišče) [čl. 16 (1) v. 8 lit. d, če se amortizacija obračuna od teh stroškov]. <b>6</b>	<b>9415</b>
<input type="checkbox"/> Amortizacija se ne obračuna od fiktivnih nabavnih stroškov <b>7</b>	
<input type="checkbox"/> Od pravnega predhodnika sem prevzel/a desetinsko/petnajstinsko amortizacijo.	
<b>Prenos prihodkovnega vira ali prenehanje dajanja v najem:</b>	
Prihodkovni vir se je v letu napovedi v celoti ali delno odsvojil. Prosimo, da tu vpišete prodajno ceno (brez davka na dodano vrednost). <b>8</b>	<b>9420</b>
<input type="checkbox"/> Prihodkovni vir je bil v letu napovedi v celoti ali delno podarjen. Dajanje v najem se je prenehalo v letu napovedi, ne da bi bil prihodkovni vir odsvojen ali neodplačno prenešen.	
<b>V letu 2009 so nastali stroški v skladu s členom 28 (2, 3 ali 4):</b>	
<input type="checkbox"/> Uveljavljam razdelitev stroškov v skladu s členom 28 (2) Skupna vsota razdeljivih vzdrževalnih stroškov in/ali stroškov za popravila (obvezno je treba razdeliti stroške za popravila stanovanjskih poslopij) <b>8</b>	<b>9430</b>
<input type="checkbox"/> Uveljavljam razdelitev stroškov v skladu s členom 28 (3) Skupna vsota razdeljivih stroškov gradnje <b>9</b>	<b>9440</b>
Obdobje, na katero se znesek razdeli (najmanj 10, največ 15 let) število let	
<input type="checkbox"/> Uveljavljam razdelitev stroškov v skladu s členom 28 (4) <b>10</b> Skupna vsota razdeljivih stroškov v skladu s členom 10 Zakona o najemnih razmerjih <b>10</b>	<b>9450</b>
<b>Prihodki (razen prihodki iz oznake 9955):</b> <b>11</b> <b>12</b>	<b>9460</b>
<b>Posebni prihodki v skladu s členom 28 (7)</b> <b>13</b>	<b>9460</b>
<b>Stroški v zvezi z ustvarjanjem dohodkov:</b> <b>11</b>	
stroški, ki se odpišejo v skladu s členom 28 (2) [desetine] <b>8</b>	<b>9470</b>
stroški, ki se odpišejo v skladu s členom 28 (3) [desetine/petnajstine] <b>9</b>	<b>9480</b>
stroški, ki se odpišejo v skladu s členom 28 (4) [desetine] <b>10</b>	<b>9490</b>
amortizacija <b>14</b>	<b>9500</b>
stroški financiranja s sposojenim denarjem <b>15</b>	<b>9510</b>
takoj odpisani vzdrževalni stroški in/ali stroški za popravila	<b>9520</b>
ostali stroški v zvezi z ustvarjanjem dohodkov	<b>9530</b>
<b>Presežek prihodkov nad odhodki/izguba</b> Prosimo, da ta znesek vpišete v obrazec E 1 pod vrsto prihodka Dajanje v najem in v zakup (točka 10.1)!	

Davčno zastopstvo (priimek in ime, naslov, telefonska številka)
---

Datum, podpis

## Pojasnila

**1** Pri obračunavanju DDV po bruto sistemu izhajamo iz prejemkov in izdatkov v obliki stroškov v zvezi z delom vključno z DDV. Vstopni davek iz stroškov, ki jih je mogoče odpisati kot amortizacijo, je takoj mogoče odbiti kot stroške v zvezi z delom. Osnova za odpis so nabavni (proizvodni) stroški brez DDV. Vsoto plačil DDV v davčnem obdobju vpišite pod oznako **9530**, vsoto morebitnih dobropisov DDV pod oznako **9460**. Če ste imeli plačila in dobropise DDV, vpišite saldo; če so bili višji dobropisi, vpišite znesek pod oznako **9460**, če so bila višja plačila, vpišite znesek pod oznako **9530**. Pri obračunavanju DDV po neto sistemu se DDV obravnava kot prehodna postavka in se ne upošteva niti pri prejemkih niti pri izdatkih. Vsi prejemki in izdatki, od katerih se lahko odbije vstopni davek, se upoštevajo torej samo v neto zneskih. Po neto sistemu smejo obračunavati DDV samo tisti zavezanci, pri katerih ima DDV že v osnovi značaj prehodne postavke. Neto sistem torej ni mogoč v primerih, ko podjetnik opravlja nepravno davka oproščen promet (npr. oddaja v najem poslovne prostore brez opcije za redno obdavčevanje z DDV, mali podjetniki v smislu Zakona o DDV 1994 z letnim prometom pod 30.000 evrov).

**2** Če prihodkovni vir sestavlja samo eno zemljišče (npr. lastninsko stanovanje, najemno stanovanje), vpišite številko spisa o davčni vrednosti (EWAZ), pošto številko in naslov (lego) zemljišča. Če v okviru enega samega prihodkovnega vira dajete v najem več zemljišč (npr. če dajete v najem več stanovanj v istem posloplju enemu samemu najemniku), zadostuje, če navedete eno samo zemljišče. V tem primeru vpišite v naslednjih letih, če se razmere ne spremenijo, vedno isto zemljišče.

**3** Če ni sporazuma o izogibu dvojnega obdavčevanja, Uredba iz Zveznega zakonskega lista II št. 2002/474 pod določenimi pogoji predvideva izogib dvojnega obdavčevanja z oprostitvijo plačila davka ali odbitkom davka, plačanega v tujini. Če ste tako olajšavo uveljavili, to sporočite s tem, da prekrizate ustrezno polje.

**4** Tukaj vpišite predvsem tiste dele dobička/izgube, ki v primerih neodplačnega prenosa prihodkovnega vira zaradi alikvotne razmejitev prihodkov odpadejo na pravnega naslednika oziroma pravnega predhodnika (glej št. 109 Pravilnika za obračunavanje dohodnine/Einkommensteuerrichtlinien 2000, v nadaljnjem besedilu Pravilnik 2000). V teh primerih mora tako pravni predhodnik (oziroma nekdo za njega) kot tudi pravni naslednik izpolniti prilogo E 1b; pri pravnem predhodniku se delež, ki odpade na pravnega naslednika, izloči pod oznako **9030**, medtem ko pravni naslednik pod isto oznako **9030** izloči delež, ki odpade na pravnega predhodnika.

**5** Če prihodkovni vir sestavlja eno samo v letu **napovedi nabavljeno** posloplje, vpišite pod oznako **9410** nabavne stroške (kupno ceno) za posloplje brez deleža, ki odpade na zemljišče. Običajno odpade vsaj 20% skupne nabavne cene na zemljišče (prim. št. 6447 Pravilnika 2000). Nabavni stroški so osnova za obračun zneska amortizacije. Zakon predvideva, da se amortizacija – brez dokaza o amortizacijski dobi – obračuna v višini 1,5% nabavnih stroškov (čl. 16 odst. 1 v. 8 lit. e). Za posloplja, sezidana pred letom 1915, je mogoče uveljaviti 2-odstotno amortizacijo (prim. št. 6444 Pravilnika 2000). V primeru "mešane daritve", kjer prevladuje darovalni karakter (glej tudi 6. točko), je dana neodplačna pridobitev, zato vpis pod oznako **9410** ni potreben.

**6 Neodplačna pridobitev** je dana predvsem v primeru pridobitve po darilu, proti plačilu preživninske rente, z dedovanjem, legatom, po darilu za primer smrti in kot odpravnina za pravico do nujnega deleža. V primeru "mešane daritve" izhajamo iz neodplačne pridobitve tedaj, če kupna cena posloplja ne znaša vsaj polovice njegove vrednosti v pravnem prometu. Glede fiktivne obračuna amortizacije od fiktivnih nabavnih stroškov gled predvsem št. 6433b Pravilnika 2000.

**7** V primeru neodplačne pridobitve se načeloma nadaljuje amortizacija pravnega predhodnika, glej predvsem št. 6434 Pravilnika 2000. Pravni naslednik lahko nadaljuje z odpisovanjem delnih zneskov v skladu s členom 28 odst. 2 in 3.

**8** Člen 28 (2) ZoD 1988 dovoljuje, da je na **predlog** stroške za neredna **vzdrževalna dela** mogoče enakomerno razdeliti na **deset** let. O vzdrževanju govorimo, če se zamenjajo le nebistveni deli posloplja ali če ne pride do bistvenega povečanja vrednosti ali dobe koriščenja (amortizacijske dobe) (prim. št. 6467 in naprej Pravilnika 2000). Za **stroške za popravila** v zvezi z **stanovanjskimi posloplji** je (po morebitnem zmanjšanju za v ta namen dane davka oproščene subvencije iz javnih sredstev) predpisano **obvezno** odpisovanje na **deset let**. Pri poslopljih, ki se ne koristijo za stanovanjske namene (npr. poslovno koriščena posloplja), je mogoče neredne stroške za

popravila po izbiri odpisati takoj ali razdeljeno na deset let. Stroški za popravila so tisti stroški, ki ne sodijo k nabavnim stroškom ali stroškom gradnje in ki sami zase ali skupaj s stroški gradnje bistveno povečajo vrednost posloplja ali bistveno podaljšajo njegovo amortizacijsko dobo (glej tudi št. 6450 in naprej Pravilnika 2000). V primeru razdelitve vzdrževalnih stroškov oz. stroškov za popravila je treba pod oznako **9430** vpisati **skupno vsoto** vseh v davčnem obdobju nastalih vzdrževalnih stroškov (stroškov za popravila).

Pod oznako **9470** je treba vpisati vse desetinske zneske, ki iz naslova **vzdrževalni stroški** in/ali **stroški za popravila** odpadejo na davčno obdobje, torej – pri vzdrževalnih stroških ali stroških za popravila v nestanovanjskih poslopljih – tudi zneski, ki so se razdelili že na podlagi predlogov iz predhodnih let.

Vzdrževalni stroški ali stroški za popravila (pri nestanovanjskih poslopljih), ki jih odpišete takoj, vpišite pod oznako **9520**.

**9** Člen 28 (3) ZoD 1988 določa, da je treba na predlog enakomerno razdeljeno na **petnajst** let odpisati naslednje stroške, kolikor so **stroški gradnje** (prim. št. 6476 Pravilnika 2000):

1. stroške v smislu členov 3 do 5 Zakona o najemnih razmerjih v zvezi s posloplji, za katera veljajo določila Zakona o najemnih razmerjih glede uporabe glavne najemnine.
2. stroške za sanacijske ukrepe, če je dana obljuba za podporo v skladu z Zakonom o sanaciji stanovanjskih hiš, Zakonu o izboljšanju stanovanjskih razmer za mlade družine ali deželni zakonski predpisi o pospeševanju sanacij stanovanjskih hiš.
3. stroške na podlagi določil Zakona o spomeniškem varstvu.

Če so za financiranje teh stroškov gradnje bile v skladu z zakonom povišane najemnine, je stroške gradnje (po odtegljaju morebitnih davka oproščenih namenskih subvencij iz javnih sredstev) mogoče razdeliti na čas, ko se pobirajo višje najemnine, najmanj pa enakomerno na **deset** let. Prosimo, da vpišete obdobje, na katero ste znesek razdelili.

Če ste uveljavili porazdelitev stroškov, pod oznako **9440** vpišite **skupno vsoto** stroškov gradnje, ki so nastali v davčnem obdobju.

Pod oznako **9480** vpišite vse **desetinske/petnajstinske zneske** iz uveljavitev porazdelitve v predhodnih letih, in sicer zneske, ki odpadejo na aktualno davčno obdobje.

Stroški za gradnjo v skladu s členom 28 (3) ZoD 1988, ki se ne odpisujejo v desetinah/petnajstinah, se upoštevajo v okviru amortizacije pod oznako **9500**.

**10** Člen 28 (4) ZoD 1988 dovoljuje, da se **nadomestilo stroškov v skladu z 10. členom Zakona o najemnih razmerjih** na predlog razdeli enakomerno na deset let. Če uveljavljate razdelitev, pod oznako **9450** vpišite **skupno vsoto** stroškov v davčnem obdobju. Pod oznako **9490** vpišite vse **desetinske zneske**, ki odpadejo na davčno obdobje, torej tudi zneske, ki so se razdelili že na podlagi uveljavitev iz predhodnih let.

**11** Vpišite prihodke in stroške v zvezi z ustvarjanjem dohodkov vedno **brez** predznaka. Vračila prihodkov vpišite pod oznako **9530**, vračila stroškov v zvezi z ustvarjanjem dohodkov pa pod oznako **9460**.

**12** Pod oznako **9460** vpišite vse prihodke prihodkovnega vira v eni vsoti (razen posebnih prihodkov v skladu s členom 28 (7) ZoD 1988).

**13** Posebne prihodke v skladu s členom 28 (7) ZoD 1988 vpišite pod oznako **9955**. Tako se v določenih primerih prenosa posloplij med živimi pospešena amortizacija v skladu s členom 28 (7) ZoD 1988 (prim. 9. točko) upočasni na obseg normalne amortizacije (podrobnejše informacije poiščite pod št. 6511 Pravilnika 2000).

**14** Pod oznako **9500** vpišite za aktualno davčno obdobje uveljavljeni znesek amortizacije (amortizacija za posloplja in opremo). Glede osnove za obračun ter stopnje amortizacije glej člen 16 (1) vrstica 8 ZoD 1988 ter št. 6422 in naprej Pravilnika 2000).

**15** Pod oznako **9510** vpišite stroške financiranja s sposojenim denarjem (zlasti obresti, kreditne stroške), ki jih je mogoče odpisati v davčnem obdobju. Odplačila kreditov (anuitete) niso stroški v zvezi z ustvarjanjem dohodkov.