

Melléklet a 2010. évi E 1 személyi jövedelemadó bevalláshoz a telkek és épületek bérbeadásából és haszonbérbeadásából származó jövedelmekről

Kérjük, hogy bevételi forrásonként egy-egy mellékletet töltsön ki!

Figyelem: Bérbeadó közösségek (házközösségek) esetén kérjük, ne ezt, hanem az E 6 nyomtatványt használja! Abban az esetben, ha közelebbi megnevezés nélküli utalás történik a törvényes rendelkezésekre, ezalatt az 1988 évi személyi jövedelemadóról szóló törvény (EStG 1988) értendő.

Kérjük, jelölje X-szel a megfelelőt!

Család- és keresztnév	adószám	csoport
Áfa br. els. rendszer ☐	Beépített telkek	Egységérték-iktatószám (EWAZ) ☐
Áfa nettó els. rendszer ☐	Beépítetlen telkek	Postal irányítószám
Az épület helyének a címe (helység, út/utca, tér, házszám, lépcsőház, ajtó) állam		
Megigénylem, hogy tehermentesítsenek a II. Szöv. Törv.lap (BGBI) 474/2002.sz. rendelete alapján a kettős adózás alól. ☐	A leválasztandó felesleg vagy veszteség összege ☐	9030

A jövedelemforrás megvásárlása vagy első használatba vétele:		Összegek euróban és centben
A jövedelemforrás a bevallás évében pénzért lett megvásárolva. Kérjük, nevezze meg itt az épület (telekrész nélküli) beszerzési költségét!		9410
A jövedelemforrás a bevallás évében ingyenesen tett szert, vagy először használta azt jövedelemszerzés céljával. Kérjük, nevezze meg az épület fiktív beszerzési árát (telekár nélkül - 16.§ (1) bek. 8.sor lit. d), ha az az értékcsökkenés kiszámításának alapjául szolgál!		9415
☐ Az értékcsökkenés kiszámítása nem fiktív beszerzési költségekkel történik.		
☐ A jogelődötől át lett véve a tized-/tizenötöd-rész-leírás.		
A jövedelemforrás átruházása, vagy a bérbeadás vége:		
A jövedelemforrás a bevallás évében egészében vagy részben el lett ajándékozva. Kérjük, írja ide az eladási árat (áfa nélkül)!		9420
☐ A jövedelemforrás a bevallás évében egészében vagy részben el lett ajándékozva.		
☐ A bérbeadás a bevallás évében fejeződött be, a jövedelemforrás elidegenítése vagy ingyenes átruházása nélkül.		
2010-ben a 28.§ (2), (3) vagy (4) bek. szerinti költségek merültek fel:		
☐ Kérvényezem a ráfordítások a 28.§ (2) bek. szerinti felosztását. Az összesen felosztandó karbantartási és/vagy helyreállítási költségek összege (Lakóépületek esetében kötelező a helyrehozatali költségeket felosztani)		9430
☐ Kérvényezem a ráfordítások a 28.§ (3) bek. szerinti felosztását. Az összesen felosztandó előállítási ráfordítások összege		9440
Felosztási időszak (legalább 10, legfeljebb 15 év) Évek száma		
☐ Kérvényezem a ráfordítások a 28.§ (4) bek. szerinti felosztását. Az összesen felosztandó ráfordítások összege a bérleti törvény 10.§-a szerint		9450
Bevételek (kivéve a 9955. jelzőszám alatti bevételeket): ☐ ☐		9460
Különleges jövedelmek a 28.§ (7) bek. értelmében ☐		9955
Jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadások: 11		
A 28.§ (2) bek. szerint leírható ráfordítások (tized-leírások) ☐		9470
A 28.§ (3) bek. szerint leírható ráfordítások (tized-/tizenötöd-leírások), a 28. § ☐		9480
(4) bek. szerint leírható ráfordítások (tized-leírások) ☐		9490
Értékcsökkenési leírás ☐		9500
Idegen finanszírozási költségek ☐		9510
Azonnal leírható karbantartási és/vagy helyreállítási költségek ☐		9520
Egyéb a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadások ☐		9530
Bevételi többlet, v. a jöv.szerzéshez elengedhetetlen kiadások túltengése (veszteség) [Kéretik ezt az összeget az E 1 nyomtatványon a bérbe- és haszonbérbeadás bevételfajtánál (11.1. p.) figyelembe venni!]		

Adóügyi képviselő (név, cím, telefonszám)

Kelt, aláírás

Magyarázatok

1 Az **áfa bruttó elszámolási rendszer**nél a bevételeket és a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadások összegét áfával együtt kell feltüntetni. Az értékcsökkenés alapján leírástó ráfordításoknál a levonható előzetes áfa jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadás-ként azonnal levonható. A leírásához forgalmi adó nélküli vételi (elő-állítási) költségeket kell alapul venni. Az adókiivetés tárgyévében fizetett áfa-terheket az 9530. jelzőszám alatt hozzá kell számítani a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen egyéb kiadáshoz, az esetleges áfa-jóváírások összegét pedig a 9460. jelzőszám alatti bevételekhez. Ha úgy áfa fizetési terhek, mint jóváírások is adódnak, akkor ezeket ki kell egyenlíteni; ha a jóváírás nagyobb, az értéket a **9460.**, ha a terhek nagyobbak, akkor azt a **9530.** jelzőszám alatt kell bejegyezni. Az **áfa nettó elszámolási rendszer**nél az áfát átmeneti tételként kezelik, és úgy a bevétel mint a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadások oldalán kihagyják. Ezért minden bevételt és a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadásokhoz számító előzetesen levonható áfát csak nettó értékben jegyeznek. A nettó elszámolási rendszert csak azok az 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. áfa köteleségi opció nélküli üzlethelyiség-bérbeadás, évi 30.000 EUR forgalom alatti kisvállalkozások az 1994-es forgalmi adó törvény alapján).

2 Ha egyetlen egy ingatlan szolgál jövedelemforrásként (pl. lakástulajdon, bérlakásra való telek), kérjük, jegyezze be az egységérték iktatószámát (EAWZ), a postai irányítószámot és az ingatlan helyének címét! Ha több ingatlan kerül egy bevételi forrásként bérbeadásra (pl. több, egyazon épületben lévő öröklakás adatok egy bérlőnek bérbé), elég egyetlen egy ingatlant megnevezni. Kérjük, ebben az esetben a következő években mindig ugyanazt az ingatlanszámot adja meg, ha nem változnak a körülmények!

3 A II. BGBl 2002/474. sz. rendelkezése arra az esetre, ha a pontosabban megnevezett feltételek mellett hiányzik egy kettős adóztatási egyezmény, könnyített kettős adóztatást ír elő adó alóli felmentés vagy külföldi adók beszámítása útján. Ha igénybe vett egy ilyen tehermentesítést, kérjük, jelezze azt egy X-szel!

4 E jelzőszám alatt főleg azokat a többlet-/vesztesség-hányadokat kell bejegyezni, melyek a **jövedelemforrás ingyenes átruházása** esetén maradék nélkül osztható üzleti haszon elhatárolás alapján a jogutódra ill. jogelődre esnek (lásd: 2000-es szája irányvonalak, 109. szelzsám [Rz 109, EStR 2000]). Ilyen esetekben úgy a jogelőd, mint a jogutód részéről (számára) hiánytalanul ki kell egy-egy E 1b mellékletet tölteni, ahol a **9030.** jelzőszám alatt a jogelődnek a jogutódra eső, a jogutódnak pedig a jogelődre eső részt kell levonnia.

5 Ha a jövedelemforrás egyetlen egy, a **bevallás tárgyidejében vásárolt** épületből áll, kérjük a **9410.** jelzőszám alatt az épület beszerzési költségeit (vételtárat) a telekeingatlanra eső rész nélkül feltüntetni. Rendszerint az összvételár legalább 20 %-a a telekre esik (v.ö.: Rz 6447, EStR 2000). A használat szerinti leírás elbírálási alapját a beszerzési költségek képezik. A törvény szerinti értékcsökkenési tételként – okirattal való bizonyítás híján – 1,5 %-ot állapítanak meg (16.§, (1) bek. 8.sor lit. e) Az 1915 előtti épületeknél értékcsökkenési tételként 2 %-ot állapítható meg (Rz 6444, EStR 2000). Egy túlnyomórán ajándék jellegű "vegyes ajándékozás" esetén (lásd a 6. pont alattiakat) ingyenes beszerzésről van szó, amiért a **9410.** jelzőszámhoz nincs mit beírni.

6 **Ingyenes beszerzés**nek főleg az ajándékozás eltartási szerződés, örökség, hagyományozás, halál utáni ajándékozás és egy kötelező részre való jogosultság kielégítése általi beszerzés számít. "Vegyes ajándékozás" esetén ingyenes beszerzésből kell kiindulni, ha az épület vételára nem éri el forgalmi értékének legalább a felét. Az értékcsökkenési leírás fiktív beszerzési költségekkel való kiszabásához lásd főleg: Rz 6433b, EStR 2000.

7 Ingyenes beszerzéskor alapvetően a jogelőd használat szerinti leírását kell folytatni, lásd főleg: Rz 6434, EStR 2000. A 28.§ (2) és (3) bek. szerinti részösszegeket a jogutód továbbviheti.

8 A 28.§ (2) bek. nyomán **kérvényezni** lehet, hogy a nem évenkénti rendszerességgel felmerülő, esetleges **karbantartási** költségeket **tíz** évre egyenletesen eloszthassa. Karbantartási költség az, ha csak lényegtelen épületelemeket cserélnek ki, vagy ha nem növekszik a használati érték vagy időtartam lényegesen (v.ö. folytatólagosan: Rz 6467, EStR 2000). **A lakóépületek javítási**

költségeit (az esetleg a közpénzekből adómentesen kapott szubvenciók levonása után) **kötelező tíz** évre felosztva leírni. Nem lakás célzatú épületeknél (pl. vállalatilag használt épületek) a nem rendszeres karbantartási költségeket tetszés szerint vagy azonnal, vagy tíz évre elosztva lehet leírni. A helyreállítási költségek olyan ráfordítások, melyek nem tartoznak a beszerzési vagy előállítási költségek közé, és egyedül vagy az előállítási ráfordításokkal együtt az épület használati értékét ill. használati idejét jelentősen megnövelik (lásd ehhez folytatólagosan a Rz 6450, EStR 2000-t is). A karbantartási és helyreállítási költségek felosztásakor a **9430.** jelzőszám alatt a bevallás mindenkor tárgyévében kiadott karbantartási (helyreállítási) költségek **végösszegét** kell megnevezni. Írjon be a **9470.** jelzőszám alatt minden a bevallás tárgyévére eső **karbantartási és/vagy helyreállítási tizedrészt**, azaz – a nem lakóépületekre vonatkozó karbantartási vagy helyreállítási kiadások esetén – az előző évi felosztási kérelemben szereplőket is! Az azonnali leírásra kerülő karbantartási vagy helyreállítási költségeket (ha nem lakóházakról van szó) a **9520.** jelzőszám alatt kell bejegyezni.

9 A 28.§ (3) bek. értelmében – amennyiben **előállítási ráfordításokról** van szó (v.ö.: Rz 6476, EStR 2000) – a következő kiadásokat lehet kérvény útján **tizenöt** évre egyenletesen elosztva leírni:

1. a bérbeadási törvény (MRG) 3-5.§-ai értelmében az azon épületekre vonatkozó ráfordításokat, amelyek az MRG fő bérleti kamatok használatára vonatkozó határozatai alá esnek
2. felújítási munkák költségeit, ha a lakóházfelújítási törvény, az induló lakás törvény vagy az állami törvényes előírások értelmében a lakás-felújítására vonatkozó támogatás ígérete írásban megvan
3. műemlékvédelmi törvény szerinti kiadásokat.

Amennyiben ezen előállítási ráfordítások finanszírozását törvényesen előírt lakbérémeles hivatott megoldani, úgy az előállítás költségeit (az esetlegesen folyósított adómentes közpénzi szubvenciók levonása után) egyenletesen el lehet osztani az emelt lakbér idejére ill. legalább **tíz** évre. Kérjük, nevezze meg a felosztási időtartamot! Felosztási kérelem esetén a **9440.** jelzőszám alatt az adókiivetés mindenkor tárgyidejére eső előállítási költségek **teljes összegét** kell bejegyezni. A **9480.** jelzőszám alatt be kell jegyezni minden egy korábbi évben benyújtott felosztási kérvény alapján az adókiivetés tárgyidejére eső **előállítási tizedrészt** Azon a 28.§ (3) bek. szerinti előállítási ráfordításokat, melyek nem tized-/tizenötöd-részekben, hanem a maradék használati időre elosztva kerülnek leírásra, a csökkentési leírás keretében a **9500.** jsz. alatt kell figyelembe venni.

10 A 28.§ (4) bek. szerint kérvényezni lehet a **költségek a bérbeadási törvény 10.§-a szerinti kárpótlásának** 10 évre való egyenletes felosztását. Felosztási kérelem benyújtásakor a **9450.** jelzőszám alatt a mindenkor bevallási tárgyidőre eső kiadások **teljes összegét** kell beírni. A **9490.** Jelzőszám alatt kell a bevallás tárgyévére eső összes **tizedösszeget** bejegyezni, tehát az előző években benyújtott kérvényekből származókat is.

11 Mind a jövedelmet és a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadásokat előjel **nélkül** írja be! Jövedelemvisszatérítéseket a **9530.**, a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadások visszatérítéseit a **9460.** jelzőszám alatt kell beírni.

12 A **9460.** jelzőszám alatt minden – a különleges, 28.§ (7) bek. szerinti kivételével – ebből a jövedelemforrásból származó jövedelmet egy összegben kell megnevezni.

13 A 28.§ (7) bek. szerinti különleges jövedelmeket a **9955.** jelzőszám alatt kell feltüntetni. Ezáltal az élők közti épületátörökítés bizonyos eseteiben a 28.§ (3) bek. (v.ö.: 9. p.) szerinti gyorsított leírás a rendes mértékre csökken (lásd közelebbről: Rz 6511, EStR 2000).

14 A **9500.** jelzőszám alatt a bevallás tárgyidejére eső értékcsökkenés-leírási összeget (épületek és berendezések használat szerinti leírása) kell bejegyezni. Az értékcsökkenés kiszámítási alapjával és díjszabásával kapcsolatban lásd: 16.§ (1) bek. 8.sor lit. e, valamint folytatólagosan: Rz 6422, EStR 2000.

15 A **9510.** jelzőszám alatt az adókiivetés tárgyidejére eső leírható idegen finanszírozási költségek jegyzendők be (különösképp a kamatok és hiteldíjak). A hiteltörlesztések (annuitások) nem számítanak jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadásoknak.