

# Příloha přiznání k dani z příjmu E 1 pro příjmy z pronájmu a propachtování pozemků a budov pro rok 2011

Na každý zdroj příjmu vyplňte prosím jednu přílohu!

**Pozor:** V případě existence společenství pronajimatelů (domovních společenství) nevyplňujte prosím tento tiskopis, ale použijte tiskopis E 6! Je-li odkazováno na zákonná ustanovení bez bližšího označení, rozumí se tím zákon o dani z příjmů z r. 1988 (EStG 1988).

Odpovídající údaj prosím zaškrtněte !

Rodné příjmení nebo příjmení a jméno	Daňové identifikační číslo	Tým
<input type="checkbox"/> <b>Brutto systém daně z obrátu</b> <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> <b>Zastavěný pozemek</b>	Spisová značka výměru jednotné hodnoty (EWAZ) <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> <b>Netto systém daně z obrátu</b>	<input type="checkbox"/> <b>Nezastavěný pozemek</b>	Poštovní směrovací číslo
Adresa umístění (místo, ulice, náměstí, č. domu, poschodí, č. dveří)		Stát
<input type="checkbox"/> Uplatňuji nárok na zproštění od dvojího zdanění na podkladě vyhlášky Spolkové sbírky zákonů - BGBl. II č. 474/2002 <sup>3</sup>	Výše přebytku nebo ztráty určené k vyloučení <sup>4</sup>	<b>9030</b>
<b>Nabytí nebo první užití zdroje příjmů:</b>		Údaje v eurech a centech.
Zdroj příjmů byl <b>získán za úplatu</b> .		
Výše nákladů na pořízení budovy (bez pozemku) <sup>5</sup>	<b>9410</b>	
<input type="checkbox"/> Zdroj příjmů byl v roce podání přiznání nabyt bezplatně; stanovení amortizace probíhá podle § 16 odst. 1 ř. 8 písm. b (pokračování amortizace).	<sup>6</sup>	
<input type="checkbox"/> Byly převzaty desetinové/patnáctinové odpisy od právního předchůdce		
Zdroj příjmů byl pořízen nebo zhotoven dřívě a v roce přiznání <b>poprvé pronajat</b> ; stanovení amortizace probíhá podle § 16 odst. 1 ř. 8 písm. d.	<sup>7</sup>	
Výše <b>fiktivních pořizovacích nákladů</b> budovy (bez pozemku)	<b>9415</b>	
<b>Převod zdroje příjmů nebo ukončení pronájmu:</b>		
Zdroj příjmů byl v roce přiznání zcela nebo zčásti prodán. Zde prosím zadejte prodejní cenu (bez daně z obrátu).	<b>9420</b>	
<input type="checkbox"/> Zdroj příjmů byl v roce přiznání zcela nebo zčásti darován.		
<input type="checkbox"/> Pronájem byl v roce přiznání ukončen, aniž by došlo k prodeji nebo bezplatnému převodu zdroje příjmu.		
<b>V roce 2011 vznikly náklady podle § 28 odst. 2, 3 nebo 4:</b>		
<input type="checkbox"/> Podávám návrh na rozvržení nákladů podle § 28 odst. 2. Výše celkových nákladů určených k rozvržení podle § 28 odst. 2	<sup>8</sup>	<b>9430</b>
<input type="checkbox"/> Podávám návrh na rozvržení nákladů podle § 28 odst. 3. Výše celkových nákladů na zhotovení určených k rozvržení	<sup>9</sup>	<b>9440</b>
Období pro rozvržení (nejméně 10, nejvýše 15 let)	Počet roků	
<input type="checkbox"/> Podávám návrh na rozvržení nákladů podle § 28 odst. 4. Výše celkových nákladů určených k rozvržení podle § 10 zákona o nájemním právu	<sup>10</sup>	<b>9450</b>
<b>Příjmy</b> (vyjma příjmů podle kódu <b>9955</b> ): <sup>11</sup> <sup>12</sup>	<b>9460</b>	
Mimořádné příjmy podle § 28 odst. 7 <sup>13</sup>	<b>9955</b>	
<b>Náklady na získání a udržení příjmu:</b> <sup>11</sup>		
Odečitatelné náklady podle § 28 odst. 2 (desetinové odpisy)	<sup>8</sup>	<b>9470</b>
Odečitatelné náklady podle § 28 odst. 3 (desetinové/patnáctinové odpisy)	<sup>9</sup>	<b>9480</b>
Odečitatelné náklady podle § 28 odst. 4 (desetinové odpisy)	<sup>10</sup>	<b>9490</b>
Odpis za opotřebení (amortizace)	<sup>14</sup>	<b>9500</b>
Náklady financování pomocí cizího kapitálu	<sup>15</sup>	<b>9510</b>
Okamžitě odečtené náklady na údržbu a opravy		<b>9520</b>
Jiné náklady na získání a udržení příjmu		<b>9530</b>
<b>Příjmový přebytek nebo přebytek nákladů na získání a udržení příjmu (ztráta)</b> [Tuto částku prosím zohledněte v tiskopisu E 1 u druhu příjmu pronájem a propachtování (bod 13.1).]		

Daňové zastoupení (jméno/název, adresa, telefonní číslo)

Datum, podpis

FinanzOnline, unser Service für Sie!

www.bmf.gv.at



# Vysvětlení

**1** V případě **brutto systému daně z obrátu** se příjmy a výdaje týkající se nákladů na získání a udržení příjmu zadávají včetně daně z obrátu. V případě nákladů, jež se odečítají cestou amortizace, jsou odečitatelné daně na vstupu okamžitě k odečtení jako náklady na získání a udržení příjmu. Jako odpisovou základnu je třeba použít pořizovací (výrobní) náklady bez daně z obrátu. Úhrn ve zdaňovacím roce zaplacených plateb k tíži na dani z obrátu se připočítává k ostatním nákladům na získání a udržení příjmu pod kódem 9530, úhrn případných plateb ve prospěch na dani z obrátu k příjmům pod kódem 9460. Vzniknou-li jak platby k tíži na dani z obrátu, tak i platby ve prospěch na dani z obrátu, je třeba provést saldování; v případě převisu plateb ve prospěch se tento zapisuje pod kódem **9460**, v případě převisu plateb k tíži se provede zápis pod kódem **9530**. V případě **netto systému daně z obrátu** se s daní z obrátu nakládá jako s průběžnou položkou a zůstává jak na příjmové straně, tak i na straně nákladů na získání a udržení příjmu nezohledněna. Všechny příjmy a výdaje týkající se nákladů na získání a udržení příjmu odpočitatelné od daně na vstupu jsou proto zadávány pouze netto. Netto systém je přípustný pouze v případě takových plátců daně, u nichž může mít daň z obrátu zásadně průběžný charakter. Netto zúčtování proto není možné v případech, kdy podnikatel uskutečňuje nepravě od daně osvobozené obraty (např. pronájem obchodních prostor bez volby povinnosti platit daň z obrátu, drobný podnikatel ve smyslu zákona o dani z obrátu (UStG 1994) s ročním obratem nedosahujícím 30.000 EUR).

**2** Sestává-li zdroj příjmů z jediné nemovitosti (např. byt v osobním vlastnictví, obytná nájemní nemovitost), udejte prosím spisovou značku výměru jednotné hodnoty (EAWZ), poštovní směrovací číslo a adresu místa. Je-li v rámci jediného zdroje příjmů pronajímáno více nemovitostí (např. pronájem více bytů v osobním vlastnictví ve stejné budově jednomu nájemci), postačí uvedení jediné nemovitosti. V takovém případě prosím uvádějte v následujících letech, nedojde-li ke změně poměrů, stále stejnou nemovitost.

**3** Vyhláška Spolkové sbírky zákonů - BGBl. II č. 2002/474 stanoví pro případ absence dohody o zamezení dvojího zdanění za blíže ozeřmených předpokladů zproštění dvojího zdanění prostřednictvím daňového osvobození nebo započtení zahraničních daní. Je-li takového zproštění nárokováno, označte prosím příslušné výběrové políčko.

**4** Pod tímto kódem se zapisují zejména ty části prebytků/ztrát, jež v případech **bezplatného převodu zdroje příjmů** na základě alikvotního vyměření příjmu připadají na právního nástupce resp. právního předchůdce (viz č. na okraji 109 směrnic pro daň z příjmu z r. 2000). V takových případech musí být kompletní příloha E 1b vyplněna jak právním předchůdcem, tak i právním nástupcem; v případě právního předchůdce se vyloučí podíl připadající na právního nástupce pod kódem **9030**, právní nástupce musí podíl připadající na právního předchůdce vyloučit pod kódem **9030**.

**5** Sestává-li zdroj příjmů z jediné budovy **koupené v roce přiznání**, zadejte prosím pod kódem **9410** pořizovací náklady (kupní cenu) za budovu bez podílu připadajícího na pozemek. Na pozemek zpravidla připadá nejméně 20% celkové kupní ceny (srov. č. na okraji 6447 směrnic k dani z příjmu z r. 2000, zákon o dani z příjmu - EStR 2000). Pořizovací náklady představují výměrovací základnu pro amortizaci. Ze zákona se aplikuje, - bez prokazování doby užívání - amortizační sazba ve výši 1,5% (§ 16 odst. 1 f, 8 písm. e). U budov postavených před rokem 1915 lze aplikovat amortizační sazbu ve výši 2% (srov. č. na okraji 6444 zákona EStR 2000). V případě "smíšeného darování" s převážně darovací povahou (k tomu viz vysvětlení pod bodem 6) je dáno bezplatné nabytí, takže se zápis pod kódem **9410** neprovádí.

**6** **Bezplatné nabytí** je dáno zejména v případě nabytí darováním, za pravidelné platby výživného, ze zákonného dědictví, z odkazu, z darování pro případ smrti a jako uspokojení podílu neopominutelného dědice. V případě "smíšeného darování" se vychází z bezplatného nabytí tehdy, pokud kupní cena za budovu nečiní alespoň polovinu její tržní hodnoty. V případě bezplatného nabytí je podle § 16 odst. 1 f, 8 písm. b zákona o dani z příjmu - EStG 1988, třeba pokračovat v amortizaci aplikované právním předchůdcem. K tomu viz zejména č. na okraji 6434a násl. zákona EStR 2000.

**7** Byl-li zdroj příjmu opatřen nebo zhotoven **dříve** a v roce přiznání **poprvé pronajat**, je za základ pro amortizaci nutno vzít fiktivní pořizovací náklady v okamžiku prvního pronájmu. K tomu viz zejména č. na okraji 6433b EStR 2000.

**8** Podle § 28 odst. 2 mohou být na **návrh** náklady na nepravděelně vznikající každoroční **práce údržby**, odpisy **za mimořádné technické a hospodářské opotřebení** a s tímto související náklady, jakož i mimořádné náklady, jež nejsou náklady na

údržbu, opravy nebo zhotovení, rozvrženy stejnoměrně na dobu **deseti** let. O náklady na údržbu se jedná tehdy, jsou-li vyměňovány pouze nepodstatné součásti budovy nebo nedojde-li k podstatnému zvýšení její užitné hodnoty nebo doby životnosti (srov. č. na okraji 6467 a násl. EStR 2000). **Náklady na opravy** je nutno (po případném krácení o odpovídající věnované, od daně osvobozené, subvence z veřejných prostředků) v případě **obytných budov povinně** odepisovat rozvržené na dobu **deseti** let. U budov, jež neslouží pro účely bydlení (např. budovy používané jako provozovny), lze pravidelné náklady na opravy odečíst volitelně okamžitě nebo rozvržené na dobu deseti let. Náklady na opravy jsou ty náklady, jež nepatří k pořizovacím nákladům nebo nákladům na zhotovení a samy o sobě nebo ve spojení s náklady na zhotovení podstatným způsobem zvyšují užitnou hodnotu budovy nebo podstatným způsobem prodlouží dobu její životnosti (k tomu viz též č. na okraji 6450 a násl. EStR 2000). V případě rozvržení nákladů na údržbu resp. nákladů na opravy je pod kódem **9430** nutno uvést **celkovou výši** nákladů na údržbu (nákladů na opravy) vzniklých v příslušném zdaňovacím roce. Pod kódem **9470** je třeba uvést veškeré desetinné částky připadající na zdaňovací rok, tedy i částky na podkladě návrhu na rozvržení podaného v minulých letech. Okamžitě odečítané náklady na údržbu nebo náklady na opravy (v případě jiných, než obytných budov) se zapisují pod kódem **9520**.

**9** podle § 28 odst. 3 jsou následující náklady, představují-li **náklady na zhotovení** (k tomu srov. č. na okraji 6476 zákon EStR 2000), na návrh určeny ke stejnoměrnému rozvržení odpisů na dobu patnácti let:

1. Náklady ve smyslu §§ 3 až 5 zákona o nájemním právu v budovách, jež podléhají ustanovením zákona o nájemním právu o aplikaci hlavního nájemného.
2. Náklady na sanační opatření, je-li dán příslib příspěvku podle zákona o sanaci obytných domů, zákona o startovních bytech nebo podle zemských zákoníkových předpisů o podpoře sanace obytných domů.
3. Náklady v důsledku památkové ochrany.

Je-li za účelem financování těchto nákladů na zhotovení realizováno zákonem předpokládané zvýšení nájmu, lze náklady na zhotovení (po případném krácení o odpovídající věnované, od daně osvobozené, subvence z veřejných prostředků) rozvrhnout stejnoměrně na dobu trvání zvýšených nájmu, nejméně však stejnoměrně na dobu deseti let. Zadejte prosím období pro rozvržení. V případě podání návrhu na rozvržení je pod kódem **9440** nutno uvést **celkovou výši** nákladů na zhotovení vzniklých v příslušném zdaňovacím roce. Pod kódem **9480** je třeba uvést veškeré **desetiny nákladů** na zhotovení připadající na příslušný zdaňovací rok na podkladě návrhu na rozvržení podaného v minulých letech. Náklady na zhotovení podle § 28 odst. 3, jež se neodečítají v desetinných/patnáctinách, nýbrž na základě zůstatkové životnosti, je v rámci amortizace nutno zohlednit pod kódem **9500**.

**10** Podle § 28 odst. 4 lze **náhradu nákladů podle § 10 zákona o nájemním právu** na návrh rozvrhnout stejnoměrně na dobu deseti let. V případě podání návrhu na rozvržení je pod kódem **9450** nutno uvést celkovou výši nákladů vzniklých v příslušném zdaňovacím roce. Pod kódem **9490** musíte uvést veškeré desetinné částky připadající na zdaňovací rok, tedy i částky na podkladě návrhu podaného v minulých letech.

**11** Zadejte příjmy a náklady na získání a udržení příjmu vždy bez znaménka plus či minus. Příjmové úhrady je třeba uvést pod kódem **9530**, úhrady nákladů na získání a udržení příjmu zadejte pod kódem **9460**.

**12** Pod kódem **9460** je nutno uvést veškeré příjmy ze zdroje příjmu jednou úhrnnou sumou, vyjma mimořádných příjmů podle § 28 odst. 7.

**13** Mimořádné příjmy podle § 28 odst. 7 je třeba zapsat pod kódem **9955**. Tím dojde v určitých případech převodu budovy mezi živými osobami k redukci zrychleného odpisování podle § 28 odst. 3 (srov. bod 9) na rozsah běžného odpisování (blíže viz č. na okraji 6511 zákona EStR 2000).

**14** Pod kódem **9500** se uvádí částka na odpis za opotřebení (amortizace budovy a zařízení) připadající na zdaňovací rok. K výměrovací základně pro amortizaci a k amortizační sazbě viz § 16 odst. 1 f, 8 písm. e, jakož i č. na okraji 6422 a násl. zákona o dani z příjmu - EStR 2000.

**15** Pod kódem **9510** je třeba uvést odpočitatelné náklady na financování pomocí cizího kapitálu připadající na zdaňovací rok (zejména úroky, úvěrové poplatky). Umořování úvěru (anuity) nepředstavují náklady na získání a udržení příjmu