

Melléklet a 2011. évi E 1 személyi jövedelemadó bevalláshoz a telkek és épületek bérbeadásából és haszonbérbeadásából származójövedelmekről

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- ill. vezetéknev és utónév	Adószám	Csoport
-----------------------------------	---------	---------

<input type="checkbox"/> Áfa bruttó elsz. rendszer [1]	<input type="checkbox"/> Beépített telkek	Egységérték-iktatószám (EWAZ) [2]	Postai irányítószám
<input type="checkbox"/> Áfa nettó elsz. rendszer	<input type="checkbox"/> Beépítetlen telkek		
Az épület helyének a címe (helység, út/utca, tér, házsám, lépcsőház, ajtó)		állam	
<input type="checkbox"/> Kérelmezem a kétszeres adóztatás alóli felmentést a II. Szöv.Törv.lap (BGBl) 474/2002 sz. rendelete alapján. [3]	<input type="checkbox"/> A levonandó nyereség vagy veszteség összege [4]	9030	

A jövedelemforrás megvásárlása vagy első használatba vétele:	Összegek euróban és centben
A jövedelemforrás pénzes vásárlás útján történt. Az épület beszerzési költségének (telkek nélküli) összege [5]	9410
<input type="checkbox"/> A jövedelemforrás a bevallás évében költségmentesen lett megszerezve; az értékcsökkenési leírás kiszabása a 16.§ (1) bek. 8.sor lit.b szerint (használat szerinti leírás folytatása) történik.	[6]
<input type="checkbox"/> A jogelődötől át lettek véve a tized-/tizenötöd-rész-leírások.	
A jövedelemforrás korábban lett beszerezve vagy előállítva és a bevallás évében az első alkalommal lett bérbe adva , a használat szerinti leírás kiszabása a 16.§ (1) bek.8. sor lit.c szerint történik. Az épület fiktív beszerzési költségei (telekrész nélkül) [7]	9415
A jövedelemforrás átruházása, vagy a bérbeadás vége:	
A jövedelemforrás a bevallás évében egészében vagy részben el lett idegenítve. Kérjük, írja ide az eladási (forgalmi adó nélküli) árat! [8]	9420
<input type="checkbox"/> A jövedelemforrás a bevallás évében egészében vagy részben el lett ajándékozva.	
<input type="checkbox"/> A bérbeadás a bevallás évében fejeződött be, a jövedelemforrás elidegenítése vagy ingyenes átruházása nélkül.	
2011-ben költségek merültek fel a 28.§ (2), (3) vagy (4) bek.-nek megfelelően:	
<input type="checkbox"/> Kérvényezem a ráfordítások a 28.§ (2) bek. szerinti felosztását. Az összesen felosztandó ráfordítás összege a 28.§ (2) bek. szerint [8]	9430
<input type="checkbox"/> Kérvényezem a ráfordítások a 28.§ (3) bek. szerinti felosztását. Az összesen felosztandó előállítási ráfordítások összege [9]	9440
Felosztási időszak (legalább 10, legfeljebb 15 év) Évek száma	
<input type="checkbox"/> Kérvényezem a ráfordítások a 28.§ (4) bek. szerinti felosztását. Az összesen felosztandó ráfordítások összege a bérleti jogi törvény (MRG) 10.§-a szerint [10]	9450
Bevételek (kivéve a 9955.jelzőszám alatti bevételeket): [11] [12]	9460
Különleges jövedelmek a 28.§ (7) bek. értelmében [13]	9955
Jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadások: [11]	
A 28.§ (2) bek. szerint leírható ráfordítások (tized-leírások) [8]	9470
A 28.§ (3) bek. szerint leírható ráfordítások (tized-/tizenötöd-leírások) [9]	9480
A 28.§ (4) bek. szerint leírható ráfordítások (tized-leírások) [10]	9490
Értékcsökkenési leírás (AfA) [14]	9500
Idegen finanszírozási költségek [15]	9510
Azonnal leírható karbantartási és/vagy helyreállítási költségek	9520
Egyéb a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadások	9530
Bevételi többlet vagy a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadások túltengése (veszteség) [Kéretik ezt az összeget az E 1 nyomtatványon a bérbe- és haszonbérbeadás bevételfajtanál (13.1.p.) figyelembe venni!]	

Adóügyi képviselő (név, cím, telefonszám)

Kelt, aláírás

FinanzOnline, unser Service für Sie!

www.bmf.gv.at



Magyarázatok

1 Az **áfa bruttó elsz. rendszernél** a bevételeket és a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadásokhoz vezető kiadásokat a forgalmi adóval együtt kell feltüntetni. Az értékcsökkenés alapján leírható ráfordításoknál a levonható előzetes adó jövedelemszerzéshez elengedhetetlen kiadásként azonnal levonható. A leíráshoz a forgalmi adó nélküli beszerzési (előállítási) költségeket kell alapul venni. Az adókövetés tárgyévében fizetett áfa-fizetésterheket az 9530.jelzszám alatt hozzá kell számítani a jövedelemszerzéshez elengedhetetlen egyéb kiadásokhoz, az esetleges áfa-jóváírások összegét pedig a 9460.jelzszám 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.jelzszám** alatt kell bejegyezni. Az **áfa nettó elsz. rendszernél** 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 forgalmi adót csak nettó értékben jegyeznek. A nettó elsz. rendszert csak azon adóköteles személyek alkalmazhatják, akiknél az áfa alapvetően átmeneti jellegű. Nincs lehetőség tehát a nettó-elszámolásra akkor, ha a vállalat forgalma nem valószínűsíthetően adómentes (pl. áfa-köteleességi opció nélküli üzlethelyiség-bérbeadás, évi 30.000 euró forgalom alatti kisvállalkozások az 1994-es forgalmi adó tv. értelmében).

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 egyedüli bevételi forrás keretében bérbeadásra (pl. több, egyazon épületben levő öröklakás adatik egy bérlőnek bérbé), elegendő 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. B. BGI 2002/474. sz. rendelkezése arra az esetre, ha a pontosabban megnevezett feltételek mellett hiányzik egy kettős adóztatási egyezmény, kettős adóztatás alóli mentesítést író elő adózás alóli felmentés vagy külföldi adók beszámítása útján. Ha igénybe vett egy ilyen tehermentesítést, kérjük, azt egy X-szel jelezze!

4 E jelzszám alatt főleg azokat a többlet-/vesztesség-hányadokat kell bejegyezni, melyek a **jövedelemforrás térítésmentes átruházása** esetén maradék nélkül osztható üzleti haszon elhatárolás alapján a jogutódra ill. jogelőre esnek (lásd: 2000-es szja irányvonala, 109.szélszám [EStR 2000: Rz 109]). Ilyen esetekben úgy a jogelő, mint a jogutód részéről (számára) hiánytalanul ki kell egy-egy E 1b mellékletet tölteni, ahol a **9030.jelzszám** alatt a jogelőnek a jogutódra eső, a jogutódnak pedig a jogelőre eső részt kell levonnia.

5 Ha a jövedelemforrás egyetlen egy, a **bevallás tárgyidejében vásárolt** épületből áll, kérjük a **9410.jelzszám** alatt az épület beszerzési költségeit (vétéllát) a telekingatlanra eső rész nélkül feltüntetni. A telekingatlan rendszerint az össz vétéllát legalább 20%-át teszi ki (vö. 2000-es szja irányvonala, 6447.szélszám [EStR 2000: Rz 6447]). A használat szerinti leírás előállítási alapját a beszerzési költségek képezik. A törvény szerint a használati idő okirattal való bizonyításra híján - értékcsökkenési tételként 1,5%-ot állapítanak meg (16.§ (1) bek. 8.sor lit. e). Az 1915 előtti épületeknél értékcsökkenési tételként 2% jelölhető meg (vö. EStR 2000: Rz 6444). Egy túlnyomóan ajándék jellegű "vegyes ajándékozás" esetén (lásd a 6.pont alattiakat) térítésmentes beszerzésről van szó, amiért a **9410.jelzszám**hoz nincs mit beírni.

6 **Térítésmentes beszerzésnek** főleg az ajándékozás, eltartási szerződés, örökség, hagyományozás, halál utáni ajándékozás és egy kötelező részre való jogosultság kielégítése általi beszerzés számít. "Vegyes ajándékozás" esetén térítésmentes beszerzésből kell kiindulni, ha az épület vételára nem éri el a forgalmi értékének legalább a felét. Térítésmentes beszerzés esetén az EStG 1988 16.§ (1) bek. 8.sor lit. b. értelmében a jogelő értékcsökkenési leírását kell folytatni. Lásd ehhez különösképp: EStR 2000: Rz 6434 és folyt.

7 Amennyiben a bevételi forrás beszerzése vagy előállítása **korábbi** származik és **első bérbeadása** a bevállás tárgyidejére esik, akkor az első bérbeadási időpont idejére eső fiktív beszerzési költségeket kell az értékcsökkenési leírás alapjául venni. Lásd ehhez különösképp: EStR 2000: 6433b Rz.

8 A 28.§ (2) bek. nyomán **kérvényezni** lehet, hogy a nem évenkénti rendszerességgel felmerülő **karbantartási költségeket**, a **rendkívüli műszaki vagy gazdasági elhasználódás** és az azzal

összefüggésben álló költségek leírását, valamint az olyan, **rendkívüli ráfordításokat**, amelyek nem karbantartási, helyrehozási vagy előállítási költségek, **tíz** évre egyenletesen lehessen elosztani.

Karbantartási költség az, ha csak lényegesen épületelemeket cserélnek ki, vagy ha nem növekszik a használati érték vagy időtartam lényegesen (vö. EStR 2000: Rz 6467 és folyt.). A **lakóépületek helyreállítási 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 helyrehozatali 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 az EStR 2000: Rz 6450-t és folytatását is). A karbantartási és helyreállítási költségek felosztásakor a **9430.jelzszám** alatt a bevállás mindenkor tárgyévére eső karbantartási (helyreállítási) költségek **végösszegét** kell megnevezni. A **9470.jelzszám** alatt a bevállás tárgyévére eső összes tizedösszeget be kell jegyezni, így a korábbi években benyújtott felosztási kérvényekből származókat is. Az azonnali leírásra kerülő karbantartási vagy helyreállítási költségeket (ha nem lakóházakról van szó) a **9520.jelzszám** alatt kell bejegyezni.

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

1. a bérleti jogi 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 lakásfelújításra támogatás ígérete írásban megvan;
3. műemlékvédelmi törvény szerinti kiadásokat.

Amennyiben ezen előállítási ráfordítások finanszírozását törvényesen előírt lakbérémelet 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 benyújtásakor a **9440.jelzszám** alatt a mindenkor bevállási tárgyidőre eső előállítási kiadások **teljes összegét** kell beírni. A **9480.jelzszám** alatt be kell jegyezni minden, a korábbi években benyújtott felosztási kérvények alapján az adókövetés 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, az értékcsökkenési leírás keretében a **9500.jelzszám** alatt kell figyelembe venni.

10 A 28.§ (4) bek. szerint kérvényezni lehet a **költségek a bérleti jogi törvény 10.§-a** szerinti **kárpótlásának** 10 évre való egyenletes felosztását. Felosztási kérelem benyújtásakor a **9450.jelzszám** alatt a mindenkor bevállási tárgyidőre eső kiadások **teljes összegét** kell beírni. A **9490.jelzszám** alatt a bevállás tárgyévére eső összes **tizedösszeget** be kell jegyezni, 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.jelzszám** alatt kell beírni.

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

13 A 28.§ (7) bek. szerinti különleges jövedelmeket a **9955.jelzszám** alatt kell feltüntetni. Ezáltal az élők közötti épületátruházás bizonyos eseteiben a 28.§ (3) bek.-nek megfelelően (vö. 9.pont) a gyorsított leírás a rendes leírás mértékére csökken (lásd közelebbről: EStR 2000: Rz 6511).

14 A **9500.jelzszám** alatt a bevállás tárgyidejére eső értékcsökkenés-leírás összegét (épületek és berendezések használat szerinti leírása) kell bejegyezni. Az értékcsökkenés kiszámítási alapjául és díjszabásával kapcsolatosan lásd: 16.§ (1) bek. 8.sor lit. e, valamint az EStR 2000: Rz 6422-t és folytatását

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