

# Priloga k napovedi za odmero dohodnine E 1 za dohodke iz dajanja v najem in v zakup zemljišč in poslopij za 2011

Prosimo, da za vsak posamezen vir dohodkov 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 (ZuD 1988).

**Ustrezno prekrižajte !**

Priimek in ime		Davčna številka	Tim
<input type="checkbox"/> <b>DDV bruto sistem</b> <input type="checkbox"/> <b>Pozidano zemljišče</b>	Številka spisa o davčni vrednosti (EWAZ) <input type="checkbox"/> <b>2</b>		Poštna številka
<input type="checkbox"/> <b>DDV neto sistem</b> <input type="checkbox"/> <b>Nepozidano zemljišče</b>			
Lega zemljišča (naselje, ulica, trg, hišna št., stopnišče, št. vrat)		Država	
<input type="checkbox"/> Uveljavljam davčno razbremenitev na osnovi uredbe zsl. II št. 474/2002 (izogib dvojne obdavčitve) <input type="checkbox"/> <b>3</b>	Odštevam presežek/izgubo v višini <input type="checkbox"/> <b>4</b>	<b>9030</b>	
<b>Pridobitev ali prva uporaba dohodkovnega vira:</b>			Zneski v evrih in centih
Dohodkovni vir sem v letu napovedi pridobil/a odplačno. Višina nabavnih stroškov poslopja (brez deleža za zemljišče) <input type="checkbox"/> <b>5</b>			<b>9410</b>
<input type="checkbox"/> Dohodkovni vir sem v letu napovedi pridobil/a neodplačno; Višina amortizacije v skl. s čl. 16 odst. 1 v. 8 črka b (nespremenjena amortizacija). <input type="checkbox"/> <b>6</b>			
<input type="checkbox"/> Od pravnega predhodnika sem prevzel/a desetinsko/petnajstinsko amortizacijo.			
Dohodkovni vir sem v letu napovedi pridobil/a neodplačno ali ga <b>prvič oddajal/a v najem.</b> <input type="checkbox"/> <b>7</b>			
Višina amortizacije v skl. s čl. 16 odst. 1 v. 8 črka d Višina <b>fiktivnih nabavnih stroškov</b> poslopja (brez deleža za zemljišče) <input type="checkbox"/> <b>8</b>			<b>9415</b>
<b>Prenos dohodkovnega vira ali prenehanje dajanja v najem:</b>			
Dohodkovni vir se je v letu napovedi v celoti ali delno odsvojl. Prosimo, da tu vpišete prodajno ceno (brez davka na dodano vrednost). <input type="checkbox"/> <b>9</b>			<b>9420</b>
<input type="checkbox"/> Dohodkovni vir je bil v letu napovedi v celoti ali delno podarjen.			
<input type="checkbox"/> Dajanje v najem se je prenehalo v letu napovedi, ne da bi bil dohodkovni vir odsvojen ali neodplačno prenešen.			
<b>V letu 2011 so nastali stroški v skladu s čl. 28 odst. 2, 3 ali 4:</b>			
<input type="checkbox"/> Uveljavljam razdelitev stroškov v skladu s čl. 28 odst. 2. Vsota vseh razdeljivih stroškov v skladu s čl. 28 odst. 2 <input type="checkbox"/> <b>8</b>			<b>9430</b>
<input type="checkbox"/> Uveljavljam razdelitev stroškov v skladu s čl. 28 odst. 3. Vsota vseh razdeljivih stroškov gradnje <input type="checkbox"/> <b>9</b>			<b>9440</b>
Obdobje, na katero se znesek razdeli (najmanj 10, največ 15 let) <input type="checkbox"/> <b>10</b>			Število let
<input type="checkbox"/> Uveljavljam razdelitev stroškov v skladu s čl. 28 odst. 4. Vsota razdeljivih stroškov v skladu s čl. 10 Zakona o najemnih razmerjih <input type="checkbox"/> <b>10</b>			<b>9450</b>
<b>Prihodki</b> (razen dohodki iz oznake <b>9955</b> ): <input type="checkbox"/> <b>11</b> <input type="checkbox"/> <b>12</b>			<b>9460</b>
Posebni dohodki v skladu s čl. 28 odst. 7 <input type="checkbox"/> <b>13</b>			<b>9955</b>
<b>Stroški v zvezi z ustvarjanjem dohodkov:</b> <input type="checkbox"/> <b>11</b>			
stroški, ki se odpišejo v skladu s čl. 28 odst. 2 (desetine) <input type="checkbox"/> <b>8</b>			<b>9470</b>
stroški, ki se odpišejo v skladu s čl. 28 odst. 3 (desetine/petnajstine) <input type="checkbox"/> <b>9</b>			<b>9480</b>
stroški, ki se odpišejo v skladu s čl. 28 odst. 4 (desetine) <input type="checkbox"/> <b>10</b>			<b>9490</b>
amortizacija <input type="checkbox"/> <b>14</b>			<b>9500</b>
stroški financiranja s tujim denarjem <input type="checkbox"/> <b>15</b>			<b>9510</b>
takoaj odpisani vzdrževalni stroški in/ali stroški za popravila <input type="checkbox"/> <b>16</b>			<b>9520</b>
ostali stroški v zvezi z ustvarjanjem dohodkov <input type="checkbox"/> <b>17</b>			<b>9530</b>
<b>Presežek prihodkov nad odhodki (Izguba)</b> [Prosimo, da ta znesek vpišete v obrazec E 1 pod vrsto dohodka Dajanje v najem in v zakup (točka 13.1)!]			

Davčno zastopstvo (ime, naslov, telefonska številka)

Datum, podpis

## Pojasnila

**1** Pri **obračunavanju DDV po bruto sistemu** izhajamo iz prihodkov in odhodkov 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 prihodkih niti pri odhodkih. Vsi prihodki in odhodki, 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 nepravo 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 dohodkovni vir sestavlja samo eno zemljišče (npr. lastninsko stanovanje, najemno stanovanje), vpišite številko spisa o davčni vrednosti (EWAZ), poštno številko in naslov (lego) zemljišča. Če v okviru enega samega dohodkovnega 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 oprostivijo 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 dohodkovnega vira** zaradi alikvotne razmejivne dohodkov 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 dohodkovni vir sestavlja eno samo **v letu napovedi kupljeno** posloplje, vpišite pod oznako **9410** nabavne stroške (kupno ceno) za posloplje brez deleža, ki odpade 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. V primeru neodplačne pridobitve člen 16 odst. 1 v. 8 črka b ZoD 1988 določa, da se nadaljuje amortizacija pravnega predhodnika. Glej predvsem št. 6434 in naprej Pravilnika 2000.

**7** Če je bil dohodkovni vir pridobljen ali sezidan **prej** in se v letu napovedi **prvič oddaja v najem**, se amortizacija izračuna na osnovi fiktivnih nabavnih stroškov v času prve oddaje v najem. Glej predvsem št. 6433b Pravilnika 2000.

**8** Člen 28 odst. 2 ZoD 1988 dovoljuje, da je na predlog stroške za neredna vzdrževalna dela, amortizacijo za izredno tehnično ali gospodarsko obrabo in s tem povezane stroške ter izredne stroške, ki niso stroški za vzdrževanje, popravilo ali gradnjo, mogoče enakomerno razdeliti na deset let. O vzdrževanju govorimo, če se zamenjajo le nebitveni deli posloplja poslopja 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 s 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 tudi zneski, ki so se razdelili že na podlagi predlogov iz predhodnih let. Vzdrževalne stroške ali stroške za popravila (pri nestanovanjskih poslopljih), ki jih odpišete takoj, vpišite pod oznako **9520**.

**9** Člen 28 odst. 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 člena 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 zakonskimi predpisi o pospeševanju sanacije 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 odst. 3 ZoD 1988, ki se ne odpisujejo v desetih/petnajstih, se upoštevajo v okviru amortizacije pod oznako **9500**.

**10** Člen 28 odst. 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 dohodkovnega vira v eni vsoti (razen posebnih dohodkov v skladu s členom 28 odst. 7 ZoD 1988).

**13** Posebne dohodke v skladu s členom 28 odst. 7 ZoD 1988 vpišite pod oznako **9955**. Tako se v določenih primerih prenosa posloplij med živimi pospešena amortizacija v skladu s členom 28 odst. 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 odst. 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.