

2019



Prohlášení o ochraně údajů na bmf.gv.at/datenschutz nebo jako papírový dokument na všech úřadovnách finanční a celní správy

Vyplňte, prosím, VELKÝMI PÍSMENY a pouze černou nebo modrou barvou. Údaje o finančních částkách jsou v eurech a centech (zarovnané zprava). V každém případě musejí být vyplněna tučně ohraničená pole.

<b>Číslo daňového účtu</b> Číslo finančního úřadu - daňové číslo	10místné číslo sociálního pojištění podle e-card <sup>1)</sup>	Datum narození ( <b>není-li k dispozici číslo sociálního pojištění, nutno vždy vyplnit</b> )
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
RODNÉ JMÉNO NEBO PŘÍJMENÍ		
<input type="text"/>		
JMÉNO	TITUL	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	

## Příloha k přiznání k dani z příjmů E 1 pro příjmy z pronájmu a propachtování zastavěných a nezastavěných pozemků za rok 2019

Je-li bez bližšího označení odkazováno na zákonná ustanovení, rozumí se jimi ustanovení (rakouského) zákona o dani z příjmů z r. 1988 (EStG 1988).

Pro každý zdroj příjmu vyplňte jednu přílohu!

**Pozor:** V případě existence společenství pronajímatelů (domovní společenství) použijte tiskopis E 6b!

Hodící se údaj, prosím, zaškrtněte!

<b>Pozemek</b>			
Poštovní směrovací číslo	Obec		
Ulice, náměstí			
Číslo domu	Poschodí	Číslo dveří	Stát <sup>1)</sup>
<input type="checkbox"/> Zastavěný pozemek	Spisová značka jednotné hodnoty (EWAZ)		<input type="checkbox"/> 1
<input type="checkbox"/> Nezastavěný pozemek			
<input type="checkbox"/> Pronajímatel je na základě (občanskoprávní úpravy) majitelem			
<input type="checkbox"/> Pronajímatel je osobou, jíž svědčí právo na požitky			
<input type="checkbox"/> Pronajímatel je osobou s užívacím právem na základě jiného titulu			

<input type="checkbox"/> <b>Brutto systém daně z obrátu</b> <input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> <b>Netto systém daně z obrátu</b> <input type="checkbox"/> 2
<input type="checkbox"/> Uplatňuji nárok na zproštění dvojího zdanění na podkladě vyhlášky Spolkové sbírky zákonů - BGBl. II č. 474/2002 <input type="checkbox"/> 3	
Výše přebytku nebo ztráty určené/ho k vyloučení <input type="checkbox"/> 4	<b>9030</b>

<b>V roce podání přiznání proběhl první pronájem dosud nepronajímaného objektu</b> <input type="checkbox"/> 5	
<input type="checkbox"/> Pronajímaný objekt nebyl k 31.03.2012 daňově posuzován jako spekulativní („starý majetek“, § 30, odst. 4) Výše <b>fiktivních pořizovacích nákladů</b> budovy <sup>2)</sup> <input type="checkbox"/> 6	<b>9407</b>
<input type="checkbox"/> Pronajímaný objekt byl k 31.03.2012 daňově posuzován jako spekulativní („nový majetek“) nebo byl poté nabyt za úplatu Výše celkových skutečných <b>pořizovacích nákladů</b> (půda a pozemky a budovy) <input type="checkbox"/> 7	<b>9409</b>
a) Byl zjištěn podíl na celkových pořizovacích nákladech připadající na budovu podle vyhlášky o stanovení podílu pozemků u pronajímaných budov z r. 2016 (GrundanteilV 2016) a tento činí <input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 60 % <input type="checkbox"/> 70 % <input type="checkbox"/> 80 %	
b) Na budovu připadající podíl na celkových pořizovacích nákladech byl zjištěn na základě jiného dělicího poměru. Tento činí v procentech:	<input type="text"/>
Z celkových pořizovacích nákladů připadá na budovu (bez podílu pozemku)	<b>9410</b>

1) Pouze pokud nemovitost není v Rakousku, uveďte prosím národní registrační značku vozidla.

2) Uplynula-li v případě bezúplatného nabytí od ukončení pronájmu právním předchůdcem nebo ukončení nájemního vztahu provedeného v rámci bezúplatného nabytí a začátkem nového pronájmu ze strany daňového poplatníka doba delší než deset let, mohou být jako vyměřovací základ pro amortizaci použity fiktivní pořizovací náklady (okrajová značka 6432 směrnice pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000).



V roce podání přiznání pokračoval nebo byl obnoven pronájem již dříve pronajímaného objektu	
<b>a) Pokračování v pronájmu právního předchůdce bez přerušení</b> <input type="checkbox"/> Pronajímaný objekt byl v roce podání přiznání nabyt bezúplatně. V amortizaci po právním předchůdci se pokračuje (pokračování v amortizaci, § 16, odst. 1, ř. 8, písm. b) <input type="checkbox"/> Byly převzaty desetinové/patnáctinové odpisy od právního předchůdce	9
<b>b) Obnovení pronájmu po přerušení</b> <input type="checkbox"/> Pronájem byl v roce podání přiznání obnoven po přerušení. V amortizaci se pokračuje (pokračování v amortizaci) Původní vyměřovací základ činí	10 9416
<input type="checkbox"/> Původním vyměřovacím základem amortizace byly skutečné pořizovací nebo výrobní náklady a k přerušení došlo před datem 1.1.2016. Byla provedena úprava amortizace na základě změny na budovu připadajícího podílu na celkových pořizovacích nákladech (§ 16, odst. 1, ř. 8 ve spojení s § 124b, ř. 284):	11 <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
V roce podání přiznání byl uskutečněn první pronájem po vynětí z podnikového majetku	
<input type="checkbox"/> Objekt byl vyňat z podnikového majetku a v roce podání přiznání poprvé pronajat jako soukromý hospodářský majetek Výše hodnoty vynětí (vyměřovací základ amortizace)	12 9417
V roce podání přiznání došlo k převodu zdroje příjmů nebo k ukončení pronájmu:	
<input type="checkbox"/> Zdroj příjmů byl zcela nebo zčásti bezúplatně převeden <input type="checkbox"/> Zdroj příjmů byl zcela nebo zčásti prodán <input type="checkbox"/> Pronájem byl ukončen, aniž by došlo k prodeji nebo bezúplatnému převodu zdroje příjmu	
V roce podání přiznání vznikly náklady podle § 28, odst. 2, 3 nebo 4:	
<input type="checkbox"/> Podávám návrh na rozvržení nákladů podle § 28, odst. 2 Celková výše nákladů určených k rozvržení podle § 28, odst. 2, které mají být na návrh nebo povinně zohledněny jako rozvržené	13 9430
<input type="checkbox"/> Podávám návrh na rozvržení nákladů podle § 28, odst. 3 Celková výše nákladů na zhotovení (výrobních nákladů) určených k rozvržení	14 9440
Období pro rozvržení (nejméně 10, nejvýše 15 let)	Počet roků
<input type="checkbox"/> Podávám návrh na rozvržení nákladů podle § 28, odst. 4 Celková výše nákladů určených k rozvržení podle § 10 zákona o nájemním právu	15 9450
Zjištění příjmů	
<b>Příjmy</b>	17 9460
<b>Náklady na dosažení, udržení a zajištění příjmů</b> Výdaje, které mají být zohledněny ve zdaňovacím roce v souladu s § 28, odst. 2	13 9470
Výdaje, které mají být zohledněny ve zdaňovacím roce v souladu s § 28, odst. 3	14 9480
Výdaje, které mají být zohledněny ve zdaňovacím roce v souladu s § 28, odst. 4	15 9490
Odpis za opotřebení (amortizace)	18 9500
Platba k náhradě podstaty při výhradním právu požívat plody	19 9505
Náklady financování pomocí cizího kapitálu	20 9510
Okamžitě odečtené náklady na údržbu a opravy	9520
Jiné náklady na dosažení, udržení a zajištění příjmů	9530
Úhrn nákladů na dosažení, udržení a zajištění příjmů (není nutno vyplňovat)	
<b>Přirážka/srážka</b> podle § 28, odst. 7	21 9414
<b>Přebytek příjmů nebo přebytek nákladů na dosažení, udržení a zajištění příjmů (ztráta)</b> Tuto částku, prosím, zohledněte v tiskopisu E 1 u druhu příjmu pronájem a propachtování (bod 17.1.)	

**DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ:** Neodevzdávejte **originály dokumentů/dokladů**, neboť veškeré přichozí písemnosti jsou na finančnímu úřadě po elektronické konverzi zlikvidovány v souladu s předpisy na ochranu údajů! Uchovávejte je však po dobu nejméně **7 let** pro případ kontroly.

Výkresy a podklady týkající se pozemků ve smyslu § 6, odst. 1, ř. 9, písm. a) zákona o dani z obratu (UStG 1994), musejí být uchovávány po dobu dvaceti dvou let (§ 18, odst. 10 UStG 1994).

**Ještě snadněji můžete toto přiznání, bez vyplňování papírového tiskopisu, podat na adrese bmf.gv.at (FinanzOnline). Platformu FinanzOnline máte k dispozici bezplatně a nepřetržitě, přičemž pro její využití nepotřebujete žádný speciální software.**

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

Datum, podpis

## Vysvětlivky



**1** Sestává-li zdroj příjmů z jediné nemovitosti (např. byt v osobním vlastnictví, obytná nájemní nemovitost), udejte 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 uvádějte v následujících letech, nedojde-li ke změně poměrů, stále stejnou nemovitost.

**2** V případě **brutto systému daně z obratu** se příjmy a výdaje týkající se nákladů na dosažení, udržení a zajištění příjmů dosazují včetně daně z obratu. V případě nákladů, jež se odečítají cestou amortizace, jsou odečitatelné daně na vstupu okamžitě odečitatelné jako náklady na dosažení, udržení a zajištění příjmů. Jako odpisovou základnu je třeba použít náklady na pořízení (výrobní) náklady bez daně z obratu. Úhrn ve zdaňovacím roce zaplacených plateb k tíži na dani z obratu se připočítává k ostatním nákladům na dosažení, udržení a zajištění příjmů pod kódem 9530, úhrn případných plateb ve prospěch na dani z obratu k příjmům pod kódem 9460. Vyjdou-li najevo jak platby k tíži na dani z obratu, tak i platby ve prospěch na dani z obratu, je třeba provést zjištění účetního zůstatku; v případě přebytku plateb ve prospěch se tento zapisuje pod kódem **9460**, v případě přebytku plateb k tíži se provede zápis pod kódem **9530**. V případě **netto systému daně z obratu** se s daní z obratu nakládá jako s průběžnou položkou a jak na příjmové straně, tak i na straně nákladů na dosažení, udržení a zajištění příjmů se s ní nekalkuluje. Všechny příjmy a výdaje týkající se nákladů na dosažení, udržení a zajištění příjmů 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 obratu zásadně průběžný charakter. Netto zúčtování proto není možné v případech, kdy podnikatel uskutečňuje nepravé od daně osvobozené obraty (např. pronájem obchodních prostor bez volby povinnosti platit daň z obratu, drobný podnikatel ve smyslu zákona o dani z obratu (UStG 1994), s ročním obratem nižším než 30 000 EUR).

**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. Bylo-li takovéto zproštění uplatněno, zaškrtněte pro informaci příslušné políčko.

**4** Pod tímto kódem se zapisují zejména ty části přebytků/ztrát, jež v případech bezúplatného převodu zdroje příjmů na základě alikvotního vymezení příjmů připadají na právního nástupce, resp. právního předchůdce (viz okrajová poznámka 109 směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 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** O **první** pronájem se jedná, nebyla-li budova již předtím - byt i s následným několikaletým přerušením - využívána pro dosažení podnikových nebo mimopodnikových příjmů.

**6** Je-li poprvé pronajímána budova patřící ke **starému majetku** (30, odst. 4), vyměří se amortizace z **fiktivních pořizovacích nákladů** k okamžiku začátku pronájmu. O starý majetek se pravidelně jedná, byla-li budova pořízena před datem 31.3.2002.

**Fiktivní pořizovací náklady** zahrnují částku, která by bývala byla musela být vynaložena na získání budovy. Určují se formou odhadu na základě ocenění nemovitosti. Náklady spojené s oceněním nemovitosti představují okamžitě odečitatelné náklady na dosažení, udržení a zajištění příjmů. K určení fiktivních pořizovacích nákladů viz rovněž okrajová značka 6441 směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000.

Uplýnula-li v případě bezúplatného nabytí od ukončení pronájmu právním předchůdcem nebo ukončení nájemního vztahu provedeného v rámci bezúplatného nabytí a začátkem nového pronájmu ze strany daňového poplatníka doba delší než deset let, mohou být použity fiktivní pořizovací náklady (okrajová značka 6432 směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000).

**7** Amortizace se vyměřuje ze **skutečných pořizovacích nákladů**, jestliže je poprvé pronajímána budova pořízená bezprostředně před začátkem pronájmu (viz okrajová značka 6433c). Totéž platí i v případě, že je poprvé pronajímána budova, která nebyla pořízena bezprostředně před začátkem pronájmu, je-li posuzována jako **nový majetek**. O nový majetek se pravidelně jedná, byla-li budova pořízena před datem 31.3.2002.

**8** **Vyhláškou o stanovení podílu pozemků u pronajímáných budov z r. 2016 (GrundanteilIV 2016)** byl paušálně stanoven podíl půdy a pozemků na celkových pořizovacích nákladech za účelem zohlednění různých místních nebo stavebních poměrů. Podle této vyhlášky činí podíl připadající na půdu/pozemek:

- 20 % v obcích s méně než 100 000 obyvateli, kde je průměrná cena za metr čtvereční půdy připravené pro stavební účely nižší než 400 EUR;
- 30 % v obcích s nejméně 100 000 obyvateli a v obcích, kde je průměrná cena za metr čtvereční půdy připravené pro stavební účely nejméně 400 EUR, má-li budova více než 10 obytných nebo komerčních jednotek;
- 40 % v obcích s nejméně 100 000 obyvateli a v obcích, kde je průměrná cena za metr čtvereční půdy připravené pro stavební účely nejméně 400 EUR, nemá-li budova více než 10 obytných nebo komerčních jednotek.

Tomu odpovídá podíl budovy činící **60 % (bod c), 70 % (bod b)** nebo **80 % (bod a)**. Využíváte-li toto rozdělení, zaškrtněte hodící se procentní sazbu (podíl budovy na celkových pořizovacích nákladech).

Podíl půdy a pozemků lze stanovit i na základě **jiného dělicího poměru**,

- odchylují-li se skutečné poměry zcela zřejmým významným způsobem od hodnot stanovených vyhláškou,
- bude-li doložena jeho správnost.

Správnost lze doložit například znaleckým posudkem. Předložený znalecký posudek je předmětem volného posuzování důkazů. Byl-li podíl budovy stanoven na základě jiného dělicího poměru, uveďte tento procentní podíl.

**9** **Bezúplatné 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 bezúplatného nabytí tehdy, pokud kupní cena za budovu není alespoň polovinou její tržní hodnoty. V případě bezúplatného nabytí se pokračuje v amortizaci právního předchůdce. K tomu viz zejména okrajová značka 6434 a násl. směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000.

**10** Jestliže jste budovu již někdy pronajímali/a a v roce podání priznání ji začínáte znovu pronajímat, zadejte pod kódem **9416** původní vyměřovací základ amortizace. V tomto případě se v amortizaci pokračuje (k tomu viz okrajová značka 6433e směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000).

**11** Skončil-li poslední pronájem před 1.1.2016, je v případě pokračování nebo obnovení pronájmu nutno amortizaci přizpůsobit, je-li na základě právního stavu platného od r. 2016 (viz pozn. 8) rozhodný jiný dělicí poměr půdy a pozemků k budovám. Uveďte, zda proběhlo či neproběhlo přizpůsobení amortizace.

**12** Je-li pronajímána budova vyjmutá z podnikového majetku, nahrazuje hodnota vynětí (dílicí hodnota, při zanechání/vzdání se podnik: obecná tržní hodnota) pořizovaci nebo výrobní náklady (náklady na zhotovení), (§ 6, č. 4).

**13** Podle § 28 odst. 2 mohou být na **návrh** náklady na nepravidelně vznikající každoroční údržbové práce, odpisy za **mimořádné technické nebo hospodářské opatření** a s tím související náklady, stejně jako **mimořádné náklady**, jež nejsou náklady na údržbu, opravy nebo zhotovení, za účelem zohlednění rovnoměrně rozvrženy na období patnácti let.

O **náklady na údržbu** se jedná tehdy, jsou-li vyměřovány pouze nepodstatné součásti budovy, nebo nedojde-li k podstatnému navýšení její užitné hodnoty nebo doby životnosti (srov. okrajovou poznámku 6467 a násl. směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000).

**Náklady na opravy** je nutno (po případném pokračování nebo odpovídající věnování, od daně osvobozené subvence z veřejných prostředků) v případě obytných budov povinně rozvrhnout. U budov neslužebných účelům bydlení (např. budovy používané k provozním účelům), lze nepravidelné náklady na opravy odečíst volitelně ihned nebo na základě rozvržení. Náklady na opravy jsou takové náklady, jež nepatří k pořizovacím nákladům nebo nákladům na zhotovení a samy o sobě nebo ve spojení s náklady na zhotovení (výrobními náklady) podstatným způsobem zvyšují užitnou hodnotu budovy nebo podstatnou měrou prodlužují dobu její životnosti (k tomu viz též okrajová značka 6450 a násl. směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000).



V případě rozvržení je pod kódem **9430** nutno uvést **celkovou výši** v rámci rozvržení zohledňovaných nákladů vzniklých v příslušném zdaňovacím roce. Pod kódem **9470** je třeba uvést veškeré dílčí 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**.

**14** podle § 28, odst. 3 se následující náklady, představují-li náklady na zhotovení (k tomu srov. okrajovou značku 6476 směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000), na návrh odečtou rovnoměrně rozvržené na období **patnácti** let:

- Náklady ve smyslu §§ 3 až 5 zákona o nájemním právu v budovách, jež podléhají ustanovením zákona o nájemním právu, co se týče aplikace hlavního nájemného.
- Náklady na sanační opatření, je-li dán příslib příspěvku podle zákona o sanaci obytných domů, zákona o startovních bytech nebo podle zemských zákonných předpisů o podpoře sanace obytných domů.
- Náklady na základě zákona o ochraně památek.

Je-li za účelem financování těchto nákladů na zhotovení provedeno zákonem předpokládané zvýšení nájmu, lze náklady na zhotovení (po případném pokrácení o odpovídající věnované, od daně osvobozené, subvence z veřejných prostředků) rozvrhnout rovnoměrně na dobu trvání zvýšených nájmu, nejméně však rovnoměrně na dobu deseti let. Zadejte období pro rozvržení. V případě podání návrhu na rozvržení je pod kódem **9440** nutno uvést **celkovou výši** nákladů na zhotovení (výrobních nákladů) vzniklých v příslušném zdaňovacím roce. Pod kódem **9480** se zapisují veškeré dílčí částky určené ke zohlednění v příslušném zdaňovacím roce. Nebylo-li zažádáno o rozvržení, musejí být náklady na zhotovení (výrobní náklady) podle § 28, odst. 3 odečítány po zbývající dobu užívání a zohledňují se v rámci amortizace pod kódem **9500**.

**15** 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** je nutno uvést veškeré desetinové částky připadající na zdaňovací rok, tedy i částky na základě návrhu podaného v předchozích letech.

**16** Příjmy a náklady na dosažení, udržení a zajištění příjmů vždy zádavejte bez znaménka plus či minus. Příjmové vratky je třeba uvést pod kódem **9530**, úhrady nákladů na dosažení, udržení a zajištění příjmů pod kódem **9460**.

**17** Pod kódem **9460** je nutno veškeré příjmy ze zdroje příjmu zadat jako úhrnou částku, vyjma případné přírážky podle § 28 odst. 7.

**18** Pod kódem **9500** se zapisuje částka na odpis za opotřeben (amortizace budovy a zařízení) připadající na zdaňovací rok. Ze zákona se dosazuje - bez prokazování doby užívání - amortizační sazba ve výši 1,5 % (§ 16, odst. 1, ř. 8, písm. d). Ohledně vyměřovacího základu amortizace a sazby amortizace viz zejména okrajovou značku 6422 a násl. směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000.

**19** Uskutečňujete-li jako pronajímatel na základě **výhradního práva požívat plody** (k tomu viz okrajová značka 114 a násl. směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000) platby na úhradu podstaty ve výši dosud uplatněné amortizace, je tyto nutno zapsat pod kódem **9505**. K tomu viz okrajová značka 113a směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000.

**20** Pod kódem **9510** je nutno uvést odpocitatelné náklady na financování pomocí cizího kapitálu připadající na zdaňovací rok (zejména úroky, úvěrové poplatky). Umořování úvěru (anuity) nepředstavují náklady na dosažení, udržení a zajištění příjmů.

**21** Podle § 4, odst. 2, ř. 2 ve spojení s § 28, odst. 7 lze chyby s přesahem do dalších období, které mají původ v roce 2003 nebo v roce pozdějším, pokud se týkají promlčených období a příslušná chyba může mít vliv na nepromlčené období, opravit prostřednictvím přírážky nebo srážky v prvním nepromlčeném roce. To se může týkat zejména chyb v souvislosti s odpisy za opotřeben (amortizace). Podrobnější informace k tomuto viz okrajová značka 6516 ve spojení s okrajovou značkou 650 a násl. směrnic pro zákon o dani z příjmů - EStR 2000.



Požadované údaje uved'te pro výhradního poplatníka.  
tento překlad slouží pouze jako výhradní prostředek.

