

Adresát

Podací značka

2023

Finanzamt Österreich, Postfach 260, 1000 Wien

Finanzamt für Großbetriebe, Postfach 251, 1000 Wien

Prohlášení o ochraně osobních údajů na bmf.gv.at/
datenschutz nebo v papírové podobě na všech úřadovnách
finanční a celní správy

Vyplňte 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.
V tomto prohlášení je rovněž povoleno používat uznávaný jazyk národnostní skupiny.

Daňové identifikační číslo

10místné číslo sociálního pojištění podle e-card

Datum narození (není-li k dispozici číslo sociálního pojištění, nutno **vždy** vyplnit)

RODNÉ JMÉNO NEBO PŘÍJMENÍ

JMÉNO

TITUL

Příloha přiznání k dani z příjmů E 1 pro příjmy z pronájmu a propachtování zastavených a nezastavených pozemků pro rok 2023

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!

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

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

V roce podání přiznání proběhl první pronájem dosud nepronajímaného objektu <input checked="" type="checkbox"/> 5	
<input checked="" type="checkbox"/> Pronajímaný objekt nebyl k 31. 3. 2012 daňově posuzován jako spekulační („starý majetek“, § 30 odst. 4) <input checked="" type="checkbox"/> 6	Výše fiktivních pořizovacích nákladů budovy ²⁾ <input checked="" type="checkbox"/> 6 9407
<input type="checkbox"/> Pronajímaný objekt byl k 31. 3. 2012 daňově posuzován jako spekulační („nový majetek“) nebo byl poté nabyt za úplatu <input checked="" type="checkbox"/> 7	Výše celkových skutečných pořizovacích nákladů (půda a pozemky a budovy) <input checked="" type="checkbox"/> 7 9409
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 ten činí <input checked="" type="checkbox"/> 8	<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:	
Z celkových pořizovacích nákladů připadá na budovu (bez podílu pozemku)	9410

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 v yměřovací základ pro amortizaci použity fiktivní pořizovací náklady (poznámka na okraji 6432 směrnic pro zákon o dani z příjmů – EStR 2000).

V roce daňového přiznání pokračoval nebo byl obnoven pronájem již dříve pronajímaného objektu**a) Pokračování v pronájmu právního předchůdce bez přerušení**

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)

Byly převzaty desetinové/patnáctinové odpisy od právního předchůdce

9

b) Obnovení pronájmu po přerušení

Pronájem byl v roce podání přiznání obnoven po přerušení. V amortizaci se pokračuje (pokračování v amortizaci)

Původní vyměřovací základ činí

10 9416

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

ano

ne

V roce podání přiznání byl uskutečněn první pronájem po vynětí z podnikového majetku

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

Zdroj příjmů byl zcela nebo zčásti bezúplatně převeden

Zdroj příjmů byl zcela nebo zčásti prodán

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:

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

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

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

16

Příjmy

17

9460

Náklady na dosažení, udržení a zajištění příjmů

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), pokud má být zaevidován pod kódem 9134 a/nebo 9135

18

9500

Degresivní odpisy za opotřebení (§ 16 odst. 1 ř. 8 ve spojení s § 7 odst. 1a)

19

9134

Zrychlené odpisy budov (§ 16, odst. 1, ř. 8, písm. e)

20

9135

Platba k náhradě podstaty v případě vyhrazeného užívání výsledků hospodaření

21

9505

Náklady financování pomocí cizího kapitálu

22

9510

Okamžitě odečtené náklady na údržbu a opravy

9520

Jiné náklady na dosažení, udržení a zajištění příjmů

9530





Součet nákladů na dosažení, udržení a zajištění příjmů (není nutno vyplňovat)		
Přirážka/srážka podle § 28, odst. 7	23	9414
Přebytek z příjmů nebo přebytek (ztráta) z nákladů na dosažení, udržení a zajištění příjmů [Tuto částku zohledněte v tiskopisu E 1 u druhu příjmu pronájem a propachtování (bod 18.1).]		

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ: Neodevzdávejte **originály dokumentů/dokladů**, neboť veškeré přichozí písemnosti jsou na finančním 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 uš 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 jednotkové hodnoty výměry (EWAZ), 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 získání a udržení příjmu zadávají 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 to 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 obrátem nižším než 35 000 EUR).

3 Spolková sbírka zákonů BGBl. II č. 2002/474 stanoví pro případ absence dohody o zamezení dvojího zdanění za blíže označených předpokladů zproštění dvojího zdanění prostřednictvím daňového osvobození nebo započtení zahraničních daní. Bylo-li takové 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 – byť 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 určování 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 (**GrundanteilV 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 zřejmě významným způsobem od hodnot stanovených vyhláškou, nebo
- 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 nečiní alespoň polovinu 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 příznání 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 odpisů/amortizace.

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

13 Podle § 28 odst. 2 mohou být na **návrh** náklady na nepravidelně vznikající každoroční údržbové práce, odpisy za mimořádné technické nebo hospodářské opotřebení 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 či doby životnosti (srov. okrajovou poznámku 6467 a násl. směrnic pro zákon o dani z příjmů EStR 2000).

Náklady na opravy je nutno (po případném pokračení o odpovídající věnované, od daně osvobozené subvence z veřejných prostředků) v případě obytných budov povinně rozvrhnout. U budov nesloužících 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 či 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 pokračení 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 k zohlednění v příslušném zdaňovacím roce. Nebylo-li zažádáno o rozvržení, musejí být náklady na zhotovení (výrobní náklady) podle § 28, odst. 3 odečítány po zbyvající 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 desetinné 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 zadávejte 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 úhrnnou částku, vyjma případné přírážky podle § 28 odst. 7.

18 Pod kódem **9500** se zapisuje částka na odpis za opotřebení (amortizace budovy a zařízení) připadající na zdaňovací rok, která nepodléhá regresivním odpisům ani zrychlenému odpisu budov.

19 Pro hospodářský majetek zakoupený nebo vyrobený po 30. 6. 2020 lze provést odpočet za opotřebení v klesajících ročních částkách s neměnnou procentní sazbou max. 30 % (**degresivní odpis za opotřebení**). Tato procentní sazba se použije na příslušnou účetní hodnotu (zbytkovou účetní hodnotu) a výsledkem je částka amortizace za rok. Na určitý hospodářský majetek, zejména budovy, se regresivní odpisování nevztahuje (viz § 7 odst. 1a ř. 1).

20 Bez doložení doby užívání činí výše odpisu za opotřebení **budov**, pořízených nebo dokončených po 30. 6. 2020, v prvním roce uplatnění odpisu max. **4,5 %** – to je trojnásobek zákonem předepsané odpisové sazby ve výši 1,5 %. V následujícím roce činí odpisy za opotřebení (AfA) max. 3 %. Ustanovení o půlročním odepisování nebude uplatněno.

21 Uskutečňujete-li jako pronajímatel na základě **výhradního práva vyhrazeného užívání výsledků hospodaření** (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 pozn. 113a směrnic k zákonu o dani z příjmu – EStR 2000.

22 Pod kódem **9510** je nutno uvést odpočitatelné 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.

23 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 či srážky v prvním nepromlčeném roce. To se může týkat zejména chyb v souvislosti s odpisy za opotřebení (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.

