

**Finanzamt Österreich**, Postfach 260, 1000 Wien **Finanzamt für Großbetriebe**, Postfach 251, 1000 Wien

2023

Ispunite VELIKIM SLOVIMA i samo crnom ili plavom bojom. Iznosi u eurima i centima (desno poravnati).

**Također treba popuniti polja s istaknutim okvirom.**

U ovoj izjavi je dopušteno upotrijebiti i priznati jezik etničke skupine.

Porezni broj	10-znamenkasti broj socijalnog osiguranja prema e-kartici	Datum rođenja (ako <b>nema</b> br. soc. osig., <b>ipak</b> ispuniti)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PREZIME	<input type="text"/>	
IME	OSLOVLJAVANJE	<input type="text"/>

## Dodatak prijavi poreza na dohodak E 1 za prihode od iznajmljivanja i zakupa izgrađenog i neizgrađenog zemljišta za 2023.

Ako se upućuje na zakonske odredbe bez daljnjih specifikacija, to se odnosi na Zakon o porezu na dohodak iz 1988. (EStG 1988).

Ispunite po jedan dodatak za svaki izvor prihoda!

**Pažnja:** U slučaju zajednica za iznajmljivanje (kućnih zajednica), koristite obrazac E 6b!

Označite primjenjivo!

Zemljište			
Poštanski broj	Mjesto		
Ulica, trg			
Kućni broj	Kat	Broj vrata	Država <sup>1)</sup>
<input type="checkbox"/> Građevinsko zemljište	Jedinična vrijednost, broj predmeta (EWAZ)		<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Neizgrađeno zemljište			
<input type="checkbox"/> Najmodavac je (građanskopravni) vlasnik			
<input type="checkbox"/> Najmodavac je stvarni vlasnik			
<input type="checkbox"/> Najmodavac je drugi ovlašten korisnik			

<input type="checkbox"/> Bruto sustav poreza na promet	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Neto sustav poreza na promet	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Podnosi se zahtjev za oslobođenje od dvostrukog oporezivanja na temelju VO Službeni list II br. 474/2002	<input type="text"/>		
Iznos viška ili gubitka koji se eliminira	<input type="text"/>	<b>9030</b>	

U godini izjave prvi put je stavljena u najam ranije nenajamna nekretnina			<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Iznajmljena nekretnina nije bila oporezovana od 31. ožujka 2012. ( "stara imovina", čl. 30. st. 4.) iznos <b>fiktivnih troškova nabave</b> zgrade <sup>2)</sup>	<input type="text"/>	<b>9407</b>	
<input type="checkbox"/> Unajmljena imovina podliježe porezu 31. ožujka 2012. ("nova imovina ") ili je kupljena naknadno	Ukupni stvarni <b>troškovi nabave</b> (zemljište i zgrade)	<input type="text"/>	<b>9409</b>
a) Udio ukupnih troškova nabave koji se može pripisati zgradi određen je u skladu s Uredbom o osnovnom udjelu 2016. (GrundanteilV 2016.) i iznosi	<input type="checkbox"/> 60% <input type="checkbox"/> 70% <input type="checkbox"/> 80%	<input type="text"/>	
b) Udio ukupnih troškova nabave koji se može pripisati zgradi određen je prema drugom omjeru raspodjele. Iznosi u postocima:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Zgrada (isključujući zemljište) predstavlja ukupne troškove nabave	<input type="text"/>	<b>9410</b>	

1) Unesite samo ako nekretnina nije u Austriji, uključite oznaku države vozila.

2) U slučaju besplatne nabave između kraja razdoblje najma od pravnog prethodnika ili raskida najma tijekom besplatnog stjecanja i ponovnog početka leasinga od strane poreznog obveznika razdoblje od više od deset godina, fiktivni troškovi nabave mogu se koristiti kao osnova za amortizaciju (margina 6432 EStR 2000).

**U godini prijave došlo je do nastavka ili ponovnog iznajmljivanja nekretnine koja je već bila iznajmljena****a) Nastavak najma pravnog prethodnika bez prekida**
 Nekretnina u najmu stečena je bez naknade u godini prijave. Nastavlja se amortizacija pravnog prethodnika (nastavak amortizacije, 16. stavak 1. redak 8. podstavak b)

 Preuzeti su odbici desetina i petnaestina od pravnog prethodnika

9

**b) Nastavak iznajmljivanja nakon prekida**
 Iznajmljivanje je nastavljeno u godini prijave nakon prekida. Amortizacija će se nastaviti (nastavak amortizacije)

Izvorna porezna osnovica iznosi

10 9416

 Izvorna osnovica razreza bila je stvarni trošak nabave ili proizvodnje i prekid se dogodilo prije 1. siječnja 2016. Prilagodba amortizacije zbog promjene udjela ukupnog iznosa troškove nabave koji se može pripisati zgradi (čl. 16. st. 1. redak 8. u vezi s čl. 124b retkom 284):

11

 da ne**U godini prijave ostvaren je prvi najam nakon povlačenja iz poslovne imovine**
 Predmet je preuzet iz poslovne imovine i u godini izjave identificiran je prvi put kao iznajmljena privatna imovina

Iznos vrijednosti povlačenja (osnova procjene amortizacije)

12 9417

**U godini prijave izvršen je prijenos izvora prihoda ili raskid najma**
 Izvor prihoda prenesen je u cijelosti ili djelomično bez naknade

 Izvor prihoda prodan je u cijelosti ili djelomično

 Najam je raskinut, a da izvor prihoda nije prodan ili besplatno prenesen
**Troškovi nastali u godini prijave u skladu s člankom 28. stavcima 2., 3. ili 4.:**
 Podnosim zahtjev za raspodjelu troškova prema članku 28. stavku 2. Iznos ukupnih troškova koji se raspodjeljuju u skladu s člankom 28. stavkom 2., koji se moraju uzeti u obzir putem zahtjeva ili se moraju raspodijeliti

13

9430

 Podnosim zahtjev za raspodjelu troškova prema članku 28. stavku 3. Iznos ukupnih troškova proizvodnje koji se raspodjeljuju

14

9440

Razdoblje raspodjele (najmanje 10, najviše 15 godina)

Broj godina

 Podnosim zahtjev za raspodjelu troškova prema članku 28. stavku 4. Iznos ukupnih troškova proizvodnje koji se raspodjeljuju prema članku 10. Zakona o zakupu

15

9450

**Utvrđivanje dohotka** 16
**Prihodi** 17 9460
**Materijalni troškovi**

Troškovi koji se uzimaju u obzir u godini razreza poreza prema članku 28. stavku 2. 13 9470

Troškovi koji se uzimaju u obzir u godini razreza poreza prema članku 28. stavku 3. 14 9480

Troškovi koji se uzimaju u obzir u godini razreza poreza prema članku 28. stavku 4. 15 9490

Odbitak za istrošenost (amortizacija) ako se ne bilježi u oznaci 9134 i/ili 9135 18 9500

Degresivna amortizacija (članak 16. stavak 1. redak 8. u vezi s člankom 7. stavkom 1.a) 19 9134

Ubrzana amortizacija zgrade (članak 16. stavak 1. redak 8. podstavak e) 20 9135

Plaćanje materijalne naknade u slučaju pridržanog plodouživanja 21 9505

Troškovi zaduživanja 22 9510

Troškovi održavanja i/ili popravka odbijaju se odmah 9520

Ostali materijalni troškovi 9530





Ukupni materijalni troškovi (ne mora se popuniti)		
<b>Dodatak/odbitak</b> prema članku 28. stavku 7.	23	<b>9414</b>
<b>Višak prihoda ili višak rashoda prihoda (gubitak)</b> [Unesite ovaj iznos u obrazac E 1 za najam i vrsta prihoda od leasinga (točka 18.1).]		

**VAŽNA NAPOMENA:** Nemojte slati **nikakve originalne dokumente/potvrde** jer se svi dokumenti koji stižu u poreznu upravu uništavaju nakon elektroničke obrade u skladu s propisima o zaštiti podataka! Čuvajte ih najmanje **7 godina** radi moguće provjere.

Zapisi i dokumenti koji se odnose na imovinu u smislu članka 6. stavka 1. 9 podstavka a UStG 1994. moraju se čuvati dvadeset i dvije godine (članak 18. stavak 10. UStG 1994.).

**Još je jednostavnije podnijeti ovu izjavu putem internetske stranice [bmf.gv.at](http://bmf.gv.at) (FinanzOnline). FinanzOnline vam je dostupan besplatno i 24 sata dnevno i ne zahtijeva nikakav poseban softver.**

Porezni predstavnik (ime, adresa, broj telefona)

Datum, potpis

## Objašnjenja

**1** Ako postoji izvor prihoda od jedne nekretnine (npr. vlastiti stan, nekretnina za iznajmljivanje), unesite EAWZ, poštanski broj i adresu lokacije. Ako se nekoliko nekretnina iznajmljuje kao dio jednog izvora prihoda (npr. iznajmljivanje više stanova u istoj zgradi najmoprimcu), dovoljno je navesti jednu nekretninu. U ovom slučaju uvijek navedite isto zemljište u sljedećim godinama ako okolnosti ostanu nepromijenjene.

**2** Kod **bruto sustava poreza na promet**, primjenjuju se prihodi i troškovi koji dovode do materijalnih troškova uključujući porez na promet. U slučaju troškova koji se trebaju odbiti putem amortizacije, odbitni pretporezi mogu se odmah odbiti kao materijalni troškovi. Kao osnovica za amortizaciju uzimaju se troškovi nabave (proizvodnje) bez poreza na promet. Ukupan iznos poreza na promet plaćenog u godini razreza poreza raspoređuje se na ostale materijalne troškove u oznaci 9530, a ukupan iznos svih odbitaka poreza na promet na prihod u oznaci 9460. Ako postoje i financijska opterećenja poreza na promet i odbici poreza na promet, oni se moraju saldirati; u slučaju viška odbitka, to se upisuje u oznaku **9460**, u slučaju viška financijskog opterećenja, to se upisuje u oznaku **9530**. U **neto sustavu poreza na promet**, porez na promet se tretira kao prolazna stavka i nije uključen na strani prihoda ili materijalnih troškova. Svi prihodi i neoporezivi materijalni troškovi stoga su iskazani samo u neto iznosu. Neto sustav je dopušten samo za one porezne obveznike za koje porez na promet općenito može imati prolaznu prirodu. Neto obračun stoga nije moguć u slučajevima u kojima poduzetnik obavlja promet nepravno oslobođen poreza (npr. iznajmljivanje poslovnih prostora bez mogućnosti plaćanja poreza na promet, vlasnici malih poduzeća u smislu UStG 1994. s godišnjim prometom manjim od 35.000 eura).

**3** Uredba Službeni list II. br. 2002/474 predviđa u slučaju nedostatka sporazuma o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja oslobađanje od dvostrukog oporezivanja kroz oslobađanje od plaćanja poreza ili uračunavanje inozemnih poreza pod određenim uvjetima. Ako je takva olakšica zatražena, označite to kvadrantom.

**4** Ova oznaka posebno uključuje dijelove viška/gubitka koji se mogu pripisati pravnom sljedniku ili pravnom prethodniku u slučajevima **prijenosa izvora prihoda bez naknade** zbog alikvoznog razgraničenja prihoda (pogledajte marginu br. 109 EStR 2000). U takvim slučajevima, pravni prethodnik kao i pravni sljednik moraju ispuniti dodatak E 1b; u slučaju pravnog prethodnika, udio koji se može pripisati pravnom sljedniku treba izdvojiti u oznaci **9030**, pravni sljednik ima udio koji se može pripisati pravnom prethodniku u oznaci **9030**.

**5** **Prvi** najam vrijedi samo ako se zgrada prethodno nije koristila – i s prekidom od nekoliko godina – za ostvarivanje poslovnog ili neposlovnog prihoda.

**6** Amortizacija se računa na temelju **fiktivnih troškova nabave** u trenutku kada zakup počinje ako se zgrada **stare imovine** (članak 30. stavak 4.) daje u zakup prvi put. O staroj imovini govorimo ako je zgrada kupljena prije 31. ožujka 2002.

**Fiktivni trošak nabave** uključuje iznos koji bi se morao potrošiti za stjecanje zgrade. Utvrđuje se procjenom na temelju procjene vrijednosti nekretnine. Troškovi povezani s procjenom imovine odmah su odbitni materijalni troškovi. Za utvrđivanje fiktivnih troškova nabave pogledajte i marginu br. 6441 EStR 2000.

Ako je slučaju besplatne nabave između kraja razdoblja najma od pravnog prethodnika ili raskida najma tijekom nabave bez naknade i ponovnog početka leasinga od strane poreznog obveznika razdoblje od više od deset godina, fiktivni troškovi nabave mogu se koristiti kao osnova za amortizaciju (margina 6432 EStR 2000).

**7** Amortizacija se temelji na **stvarnim troškovima nabave** ako se prvi put iznajmljuje zgrada stečena neposredno prije početka najma (pogledajte marginu br. 6433c). Isto vrijedi ako se prvi put iznajmljuje zgrada **novе imovine** koja nije kupljena neposredno prije početka razdoblja najma. O novoj imovini govorimo ako je zgrada kupljena nakon 31. ožujka 2002.

**8** Uz **GrundanteilV 2016** udio zemljišta u ukupnim troškovima nabave bio je fiksiran kao paušalni iznos kako bi se uzeli u obzir različiti lokalni ili strukturni uvjeti.

Prema tome, udio koji se može pripisati zemljištu je:

- 20 % u općinama s manje od 100.000 stanovnika, gdje je prosječna cijena kvadratnog metra građevinskog zemljišta manje od 400 eura;
- 30 % u općinama s najmanje 100.000 stanovnika i u općinama gdje je prosječna cijena kvadrata za građevinsko zemljište najmanje 400 EUR ako se zgrada sastoji od više od 10 stambenih ili poslovnih jedinica;
- 40 % u općinama s najmanje 100.000 stanovnika i u općinama gdje je prosječna cijena kvadrata za građevinsko zemljište najmanje 400 EUR ako se zgrada sastoji do najviše 10 stambenih ili poslovnih jedinica.

Sukladno tome, udio zgrade je **60 %** (točka c), **70 %** (točka b) ili **80 %** (točka a). Ako koristite ovu raspodjelu, označite odgovarajući postotak (udio zgrade u ukupnim troškovima nabave).

Udio zemljišta može se odrediti i prema **drugom omjeru raspodjele**,

- kada se čini da stvarni uvjeti značajno odstupaju od vrijednosti u uredbi, ili
- ako se dokaže njegova točnost.

Dokaz se može osigurati, primjerice, vještačenjem. Podneseno izvješće podliježe slobodnoj ocjeni dokaza. Ako je udio zgrade određen prema drugom omjeru raspodjele, upisuje se taj postotak.



**9 Nabava bez naknade** je dostupna posebno u slučaju stjecanja darom, uz uzdržavanje, nasljeđivanjem, ostavštinom, darom u slučaju smrti i kao naknada za potraživanje obveznog dijela. U slučaju "mješovitog dara" može se pretpostaviti da je nabava bila bez naknade ako kupoprodajna cijena zgrade nije najmanje polovica njezine tržišne vrijednosti. U slučaju kupnje bez naknade, nastavlja se amortizacija pravnog prethodnika. Posebno pogledajte marginu br. 6434ff EStR 2000.

**10** Ako ste već iznajmljivali zgradu i ponovno ćete je početi iznajmljivati u godini izjave, u oznaku **9416** unesite izvornu osnovicu amortizacije. U ovom slučaju, amortizacija se mora nastaviti (pogledajte marginu br. 6433e EStR 2000).

**11** Ako je zadnji najam završio prije 1. siječnja 2016., najam u slučaju nastavka ili ponovnog najma treba prilagoditi amortizaciji ako je, prema pravnoj situaciji primjenjivoj od 2016. (pogledajte napomenu 8), drugačiji omjer raspodjele zemljišta i zgrade odlučujući. Navedite je li amortizacija usklađena ili ne.

**12** Ako se zgrada uklonjena iz poslovne imovine iznajmljuje, vrijednost uklanjanja (djelomična vrijednost, u slučaju zatvaranja poduzeća: tržišna vrijednost) umjesto troškova stjecanja ili proizvodnje (članak 6. redak 4.).

**13** Prema članku 28. stavku 2., **na zahtjev** troškovi za **radove održavanja** koji se ne događaju redovito godišnje, odbici za **izvanredno tehničko ili ekonomsko trošenje** te povezani troškovi i **izvanredni troškovi** koji nisu troškovi održavanja, popravka ili proizvodnje, uzimaju se u obzir ravnomjerno raspoređeni tijekom petnaest godina.

**Troškovi održavanja** postoje ako su zamijenjeni samo beznačajni dijelovi zgrade ili ako nema značajnog povećanja uporabne vrijednosti ili korisnog vijeka (usp. margina br. 6467 ff. EStR 2000).

**Troškovi popravka** (nakon bilo kakvog smanjenja odgovarajućim namjenskim neoporezivim subvencijama iz javnih fondova) moraju se raspodijeliti u slučaju stambenih zgrada. U slučaju zgrada koje se ne koriste u stambene svrhe (npr. zgrade koje se koriste u poslovne svrhe), neredoviti troškovi popravka mogu se odbiti ili odmah ili raspodijeliti. Troškovi popravka su oni troškovi koji nisu dio troškova stjecanja ili proizvodnje i, sami ili zajedno s troškovima proizvodnje, značajno povećavaju vrijednost u uporabi zgrade ili značajno produljuju njezin vijek trajanja (pogledajte također marginu br. 6450 i dalje EStR 2000).

U slučaju raspodjele, **ukupni iznos** troškova nastalih u odgovarajućoj godini razreza poreza koji se uzimaju u obzir mora biti naveden u oznaci **9430**. U oznaku **9470** moraju se unijeti svi djelomični iznosi koji se mogu pripisati godini razreza poreza, uključujući one iz zahtjeva za raspodjelu iz prethodnih godina. Odmah odbijeni troškovi održavanja ili troškovi popravka (osim stambenih zgrada) moraju se unijeti u oznaci **9520**.

**14** Prema članku 28., stavku 3, uključeni su sljedeći troškovi, u mjeri u kojoj oni su troškovi proizvodnje (usp. marginu br. 6476 EStR 2000), koji se ravnomjerno oduzimaju tijekom **petnaest** godina:

- Troškovi u smislu članaka 3. do 5. Zakona o stanarskom pravu u zgradama koje su u skladu s odredbama Zakona o stanarskom pravu o uporabi glavne najamnine.
- Troškovi za mjere obnove ako je odobrena subvencija prema Zakonu o obnovi stambene zgrade, Zakonu o stambenom zbrinjavanju ili odredbe državnog zakona o financiranju obnove stambenih zgrada.
- Troškovi temeljem Zakona o zaštiti spomenika.

Ako se zakonski povećaju zakupnine za financiranje ovih troškova proizvodnje, troškovi proizvodnje (nakon bilo kakvog smanjenja odgovarajućim namjenskim neoporezivim subvencijama iz javnih fondova)

mogu se ravnomjerno raspodijeliti tijekom trajanja povećanih zakupnina, ali barem ravnomjerno tijekom deset godina. Unesite razdoblje raspodjele. Prilikom podnošenja zahtjeva za raspodjelu, **ukupni iznos** troškova proizvodnje nastalih u odgovarajućoj godini razreza poreza mora biti naveden u oznaci **9440**. Svi djelomični iznosi koji se uzimaju u obzir u odgovarajućoj godini razreza poreza moraju se unijeti u oznaku **9480**. Ako se ne traži raspodjela, troškovi proizvodnje oduzimaju se tijekom preostalog vijeka trajanja u skladu s člankom 28. stavkom 3. i uzimaju se u obzir u amortizaciji u oznaci **9500**.

**15** Prema članku 28. stavku 4, naknada troškova prema **članku 10. Zakona o najmu stana** može se ravnomjerno rasporediti na deset godina nakon podnošenja zahtjeva. Prilikom podnošenja zahtjeva za raspodjelu, pod oznakom **9450** potrebno je upisati ukupan iznos troškova nastalih u pojedinoj godini razreza poreza. U oznaku **9490** unose se sve desetine godine razreza poreza, uključujući i one iz prijave iz prethodnih godina.

**16** Unesite prihod i materijalne troškove bez predznaka. Otplate dohotka treba navesti u oznaci **9530**, a otplate materijalnih troškova u oznaci **9460**.

**17** U oznaci **9460**, uz iznimku mogućeg dodatka prema članku 28. stavku 7., treba iskazati sve prihode iz izvora prihoda u jednom iznosu.

**18** U oznaci **9500** upisuje se iznos amortizacije za istrošenost (amortizacija za zgrade i namještaj) koji se može pripisati godini razreza poreza, a koji se ne odnosi na regresivnu amortizaciju ili ubranu amortizaciju zgrade.

**19** Za imovinu koja je kupljena ili proizvedena nakon 30. lipnja 2020., odbitak za istrošenost može se smanjiti u narednoj godini nakon fiksnog postotka od najviše 30 % (**regresivna amortizacija**). Ovaj postotak treba primijeniti na odgovarajuću knjigovodstvenu vrijednost (preostala knjigovodstvena vrijednost) i rezultira odgovarajućim godišnjim iznosom amortizacije. Određena imovina, posebice zgrade, izuzeta je od regresivne amortizacije (vidi članak 7. stavak 1a redak 1.).

**20** Bez dokaza o korisnom vijeku trajanja, odbitak za istrošenost za **zgrade** ako su kupljene ili izgrađene nakon 30. lipnja 2020., u godini prvog razmatranja iznosi najviše **4,5 %** – to je tri puta više od zakonske stope amortizacije od 1,5 %. U sljedećoj godini amortizacija je maksimalno 3 %. Ne primjenjuje se propis o polugodišnjoj amortizaciji.

**21** Ako kao stanodavac na temelju **pridržanog plodouživanja** (pogledajte marginu br. 114 ff EStR 2000) izvršite plaćanja za kompenzaciju stvari u iznosu prethodno tražene amortizacije, to treba unijeti u oznaku **9505**. Pogledajte marginu 113a EStR 2000.

**22** U oznaci **9510** unesite odbitne troškove posudbe (osobito kamate, naknade za zajam) koji se mogu pripisati godini razreza poreza. Otplate kredita (anuiteti) ne predstavljaju materijalne troškove.

**23** Prema članku 4. stavku 2. retku 2. u vezi s člankom 28. stavku 7. pogreške koje potječu iz 2003. ili kasnije, u mjeri u kojoj se odnose na zastarjela razdoblja i ne mogu utjecati na razdoblje koje nije zastarjelo, mogu se ispraviti dodavanjem ili odbitkom u prvoj godini koja nije zastarjela. To se može posebice odnositi na pogreške povezane s amortizacijom zbog istrošenosti. Za više pojedinosti pogledajte marginu br. 6516 zajedno s marginom br. 650 ff EStR 2000.

