



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE
FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Šmartinska cesta 55, p.p. 631, 1001 Ljubljana

T: 01 478 38 00
F: 01 478 39 00
E: gfu.fu@gov.si
www.fu.gov.si

DOHODNINA

Dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Podrobnejši opis

Marec 2022

KAZALO

1.0 DOHODEK IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM	5
1.1 Kaj se šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.....	6
1.2 Dohodki iz oddajanja premoženja v najem, ki so oproščeni plačila dohodnine	6
1.3 Davčna osnova in stopnja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem	6
2.0 IZRAČUN IN PLAČILO DOHODNINE	7
2.1 Izračun in plačilo dohodnine na podlagi napovedi zavezanca	7
2.2 Izračun in plačilo dohodnine na podlagi obračuna davčnega odtegljaja	8
3.0 NAČIN UVELJAVLJANJA DEJANSKIH STROŠKOV OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM	9
3.1 Uveljavljanje dejanskih stroškov v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.....	9
3.2 Uveljavljanje dejanskih stroškov z zahtevkom.....	9
4.0 POGOSTA VPRAŠANJA IN ODGOVORI	10
Vprašanje 1: Kdo je dolžan vložiti Napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem do 28. 2. tekočega leta za preteklo leto?.....	10
Vprašanje 2: Kdaj ima dohodek iz oddajanja premoženja v najem vir v Republiki Sloveniji?.....	10
Vprašanje 3: Ali so etažni lastniki, ki oddajajo v najem hišniško stanovanje oziroma skupne prostore v večstanovanjski stavbi fizični osebi, dolžni vložiti napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem do 28. 2. tekočega leta za preteklo leto?	10
Vprašanje 4: Fizična oseba oddaja stanovanje v najem študentskemu domu. Ali je potrebno v tem primeru vložiti napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem?.....	11
Vprašanje 5: Ali mora fizična oseba, ki oddaja stanovanje preko spletnih portalov Airbnb in Booking, vložiti napoved za odmero dohodnine iz oddajanja premoženja v najem,	11
Ne. Zavezancu za dohodke dosežene z oddajanjem nepremičnine v turistični najem ni potrebno vložiti napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Je pa za te dohodke dolžan oddati obračun akontacije dohodnine oziroma dohodnine od dohodka iz dejavnosti, ki ga mora davčnemu organu predložiti najkasneje do 31. marca tekočega leta za preteklo leto.	11
Več o obdavčitvi dohodka iz dejavnosti in drugih obveznostih, povezanih z oddajanjem nepremičnin v turistični najem, najdete na spletni strani FURS.....	11
Vprašanje 6: Kaj se šteje za premoženje?.....	11
Vprašanje 7: Kaj se obdavčuje kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem?.....	12
Vprašanje 8: Kaj se NE obdavčuje kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem?.....	12
Vprašanje 9: Od katerih dohodkov iz oddajanja premoženja v najem se dohodnine ne plačuje?	12
Vprašanje 10: Kdaj se priznajo normirani stroški?	13
Vprašanje 11: Kdaj in komu je potrebno poročati o najemnih pravnih poslih za namene vodenja evidence trga nepremičnin?	13
Dostop do spletne aplikacije za poročanje v Evidenco trga nepremičnin je na povezavi.....	13
http://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/etn/etn-tabela/aplikacije/vstopna-stran-etn/	Error! Bookmark not defined.
Vprašanje 12: Ali se občina šteje za plačnika davka in je tako dolžna od zneska subvencije tržne najemnine, ki ga izplačuje lastniku stanovanja (najemodajalcu), čeprav je upravičenec do subvencije najemnik, izračunati, odtegniti in plačati davčni odtegljaj kot dohodnino na podlagi obračuna davčnega odtegljaja (tj. obrazca REK-2)?.....	13
Vprašanje 13: Oseba A določen čas uporablja osebno vozilo v lasti fizične osebe B, pri tem pa na vozilu NE povzroči nobene škode. Za takšno uporabo oseba A fizični osebi B plača 1000 evrov odškodnine. Kako se ta odškodnina obravnava v skladu z ZDoh-2?	14

Vprašanje 14: Izvajalec javne službe A na podlagi služnostne pravice spelje plinovod preko zemljišča v lasti fizične osebe B, po zaključku del pa vzpostavi prvotno stanje na zemljišču. V nadomestilo A fizični osebi B plača odškodnino za manjvrednost v višini 10.000 evrov. Kako se ta odškodnina obravnava v skladu z ZDoh-2?	14
Vprašanje 15: Podjetje A se s fizično osebo B dogovori, da bo na njenem zemljišču postavilo reklamni pano, za to pa bo podjetje A plačalo nadomestilo v višini 1.000 EUR. Kako se to nadomestilo obravnava v skladu z ZDoh-2?	14
Vprašanje 16: Kako se obdavčuje dohodek dosežen z oddajanjem kamp prikolic?	14
Več o obdavčitvi dohodka iz dejavnosti in drugih obveznostih, povezanih z oddajanjem v turistični najem, najdete na spletni strani FURS.	15
V kolikor pa zavezanec dohodkov ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti, se dohodek dosežen z oddajanjem opreme, bivalnika in prevoznega sredstva v najem, šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.....	15
Vprašanje 17: Kako je obdavčeno nadomestilo, ki ga lastnik zemljišča prejme na podlagi pogodbe o služnosti, kot je primeroma odškodnina za služnost (prehod čez zemljišče v javnem interesu in vzdrževanje pešpoti)?	15
Vprašanje 18: Kako se davčno obravnava neodplačen užitek na nepremičnini? Ali ima užitek vse pravice glede uporabe ali oddajanja nepremičnine naprej najemnikom? Ali je užitek plačnik vseh zadevnih davkov in dohodnine od najemnine pri oddajanju nepremičnine v najem? Ali se šteje, da je užitek s tem dosegel kakšen dohodek?	16
Vprašanje 19: Kako se davčno obravnava užitek nepremičnine, in sicer za primer odplačnega užitka nepremičnine pri osebi, ki podeljuje užitek?	17
Vprašanje 20: Kateri so stroški vzdrževanja premoženja (stanovanja), ki ohranja uporabno vrednost premoženja?	17
Vprašanje 21: Ali mora fizična oseba, državljanka Republike Slovenije in Republike Avstrije, ki v Sloveniji oddaja v najem hišo, dosežen dohodek napovedati v Sloveniji ali v Avstriji in ali obstaja med Republiko Slovenijo in Republiko Avstrijo sporazum o izogibanju dvojnega obdavčevanja?	19
Vprašanje 22: Ali je treba od dohodka, doseženega z oddajanjem nepremičnin v najem, obračunavati DDV in izstavljati račune za dohodke, dosežene iz tega naslova?	19
Vprašanje 23: Ali mora upravičenec, ki prejme odškodnino po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji (nadomestilo za nemožnost uporabe premoženje v času od uveljavitve zakona o denacionalizaciji do vrnitve premoženja), od prejetega zneska plačati dohodnino?	21
Vprašanje 24: Kako nerezident Republike Slovenije, ki v Sloveniji oddaja stanovanje v najem pravni ali fizični osebi, uveljavlja stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranjaj uporabno vrednost premoženja?	21
Vprašanje 25: Kdo se šteje za prejemnika dohodka v primeru, ko sta mož in žena solastnika stanovanja, ki ga oddajata v najem? Dohodek iz tega naslova prejema le žena in tudi najemna pogodba je sklenjena le med ženo in najemnikom?	22
Vprašanje 26: Zakonca oddajata v najem več nepremičnin, ki so bile pridobljene v času trajanja zakonske zveze in predstavljajo skupno premoženje. Dohodek od najema dveh stanovanj prejema žena, od ostalih nepremičnin pa mož. Pri tem je kot lastnik vseh nepremičnin v zemljiški knjigi zaveden mož. Do sedaj je vse obveznosti v zvezi z oddajo stanovanj plačeval mož, sedaj pa bi želela plačevati te obveznosti vsak sam zase od svojega dela dohodka od najema.	22
Vprašanje 27: Ali je res, da se dohodnina plača le od najemnine, prejete za stanovanje, ne pa tudi od najemnine/uporabnine za opremo stanovanja?	23
Vprašanje 28: Ali mora najemodajalec na FURS do 28. 2. (davek od dohodka iz oddajanja nepremičnin) prijaviti tudi varščino, ki jo je od najemjemalca zahteval, da mu jo izplača v gotovini - na roke? Ali je torej tudi tako imenovana varščina obdavčljiva po ZDoh-2?	24

Vprašanje 29: Ali mora najemodajalec, ki daje nepremičnino v najem in dohodka iz oddajanja premoženja v najem ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti po določbah ZDoh-2, uporabljati vezano knjigo računov?	25
Vprašanje 30: Ali lahko sestra odda bratu stanovanje v uporabo, kateremu najemnine ne bo zaračunavala?	26
Vprašanje 31: Ali lahko davčni zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, vloženi na podlagi samoprijave?	26
Vprašanje 32: Slovenska pravna oseba, zavezanka za DDV, mora plačati najemnino fizični osebi, rezidentu Hrvaške, za poslovni prostor, ki se nahaja v Zagrebu. Kako se v tem primeru izvede plačilo ter kateri obrazec se uporabi?	27

1.0 DOHODEK IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM

V nadaljevanju je pojasnjena davčna obravnava dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ki ga zavezanec ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti. Dohodek iz oddajanja premoženja v najem se v skladu s 135.č členom [Zakona o dohodnini – ZDoh-2](#) obdavčuje cedularno po **15 %¹** (v letih 2020 – 2021 po 27,5 % in pred tem po 25 %) proporcionalni davčni stopnji od davčne osnove. ~~in se ne všteva v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni.~~ Tako plačana dohodnina se šteje za dokončni davek.

Praviloma se dohodek iz oddajanja premoženja v najem ne všteva v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni. Ne glede na to, pa se davčnemu zavezancu od odmernega leta 2022 dalje daje možnost, da se odloči, da se njegovi dohodki iz kapitala in dohodki iz oddajanja premoženja v najem obdavčijo z dohodnino sintetično, tj. skupaj z vsemi dohodki fizičnih oseb, ki se vštevajo v letno davčno osnovo (tj. dohodek iz zaposlitve, dohodek iz dejavnosti, razen dohodka iz dejavnosti, če se davčna osnova od tega dohodka v davčnem letu ugotavlja na podlagi dejanskih prihodkov in normiranih odhodkov, dohodek iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti in iz prenosa premoženjske pravice ter drugi dohodki), po progresivnih davčnih stopnjah in ob upoštevanju davčnih olajšav.

Zavezanec se ne more odločiti, da se le nekateri njegovi dohodki iz kapitala oziroma dohodki iz oddajanja premoženja v najem, ki jih je dosegel, obdavčijo z dohodnino sintetično, drugi pa ostanejo obdavčeni z dohodnino po proporcionalni stopnji kot končnim davkom. Lahko pa se zavezanec odloči, da se njegovi dohodki iz kapitala in dohodki iz oddajanja premoženja v najem obdavčijo z dohodnino sintetično, tudi če v letu ni dosegel dohodkov, ki se vštevajo v letno davčno osnovo tega leta.

Davčni zavezanec mora svojo odločitev o vštevanju davčnih osnov od dohodkov iz kapitala in dohodkov iz oddajanja premoženja v najem v letno davčno osnovo seznaniti davčni organ na predpisan način; bodisi z vložitvijo ugovora zoper informativni izračun dohodnine (z dopolnitvijo informativnega izračuna v skladu s petim odstavkom 267. člena ZDavP-2), bodisi z vložitvijo napovedi za odmero dohodnine v skladu s šestim odstavkom 267. člena ZDavP-2, če zavezancu rezidentu informativni izračun ni bil vročen do roka za vročitev informativnega izračuna. Ne more pa zavezanec te odločitve uveljavljati z vložitvijo davčne napovedi za odmero dohodnine na podlagi samoprijave iz 63. člena ZDavP-2.

Uvodoma je treba poudariti, da je skladno s 5. členom ZDoh-2 zavezanec rezident Republike Slovenije zavezan za plačilo dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ki ima vir v Republiki Sloveniji, kot tudi od tistega, ki ima vir izven Slovenije.

Zavezanec, ki je nerezident Republike Slovenije, pa je zavezan za plačilo dohodnine od vseh dohodkov iz oddajanja premoženja v najem, ki imajo vir v Republiki Sloveniji.

ZDoh-2 v prvem odstavku 12. člena določa, da ima dohodek od nepremičnine in pravic na nepremičnini, vključno z dobičkom iz kapitala od odsvojitve nepremičnine, ki je v Sloveniji, vir v Sloveniji.

Pri določitvi vira dohodka iz oddajanja premoženja v najem se upošteva tudi 5. točka 10. člena ZDoh-2. Ta določa, da ima dohodek vir v Sloveniji, če je dohodek izplačala, ali ji je bil zaračunan, oseba, ki je rezident po tem zakonu ali po zakonu, ki ureja davek od dohodkov

¹ Z Novelo Zakona o dohodnin – ZDoh-2Z se je stopnja dohodnine za dohodek iz kapitala znižala iz 27,5% na 25 % in velja od 1. 1. 2022.

pravnih oseb, ali poslovna enota nerezidenta po tem zakonu ali po zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, in sicer obresti, dohodek iz prenosa premoženjske pravice in **dohodek iz oddajanja premoženja v najem**, razen če je dohodek izplačala poslovna enota izven Slovenije in se v skladu s tem zakonom oziroma zakonom, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, šteje za odbitno postavko pri izračunu davčne osnove, ki pripada poslovni enoti izven Slovenije.

ZDoh-2 v III.5.1 poglavju določa, kaj se po tem poglavju šteje za oddajanje premoženja v najem, kaj se šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem, kateri dohodki iz oddajanja premoženja v najem so oproščeni plačila dohodnine ter davčno osnovo.

1.1 Kaj se šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Skladno s 75. členom ZDoh-2 je dohodek iz oddajanja premoženja v najem dohodek, dosežen z oddajanjem nepremičnin in premičnin (v nadaljevanju: premoženje). Za dohodek iz oddajanja premoženja v najem se tako šteje:

1. vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku določeno premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu je zato dolžan plačati ustrezno najemnino ali drugo nadomestilo;
2. drugi primeri uporabe premoženja, kadar tisti, katerega premoženje uporablja nekdo drug ali ima pravico do uporabe premoženja nekdo drug ali ima nekdo drug pravico, da od njega zahteva opustitev določenih dejanj, ki bi jih imel sicer pravico izvrševati na svojem premoženju, prejme ustrezno nadomestilo, če ni s tem zakonom drugače določeno.

Kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavčuje najemnina in druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem, ki vključujejo zlasti:

1. obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik, razen obratovalnih stroškov, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik;
2. premije, nadomestila, odškodnine in podobne dohodke, ki ne predstavljajo dohodka iz prej navedene 1. točke.

1.2 Dohodki iz oddajanja premoženja v najem, ki so oproščeni plačila dohodnine

V nadaljevanju navedeni dohodki iz oddajanja premoženja v najem so skladno s 76. členom ZDoh-2 oproščeni plačila dohodnine. Dohodnine se ne plačuje od:

1. dohodka iz oddajanja premičnin v najem, razen od dohodka iz oddajanja opreme, bivalnika in prevoznega sredstva v najem,
2. materialnih vlaganj najemnika, ki ohranjajo uporabno vrednost kmetijskega ali gozdnega zemljišča,
3. dohodka preživljanca po pogodbi o dosmrtnem preživljanju,
4. dohodka za odstop prostora za izvedbo volitev ali referendumov na državni ali lokalni ravni, izvedenih v skladu z zakonom, če dohodek ne presega 84 eurov.

1.3 Davčna osnova in stopnja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem

Davčna osnova od dohodka iz oddajanja premoženja v najem je urejena v 77. členu ZDoh-2. Skladno z navedenim členom je davčna osnova dohodek iz oddajanja premoženja v najem,

zmanjššan za normirane stroške v višini 10 %² (v letu 2020 in 2021 v višini 15 %, za leto 2019 in prej v višini 10 %) od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. Namesto normiranih stroškov lahko zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (v nadaljevanju: dejanski stroški vzdrževanja), če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje sam. Dejanski stroški vzdrževanja se priznajo na podlagi računov.

Normirani niti dejanski stroški se ne priznajo pri dohodku, doseženem z oddajanjem kmetijskega ali gozdnega zemljišča v najem. Davčna osnova je v tem primeru dosežen dohodek.

Davčna osnova od dohodka, ki ga najemnik doseže z oddajanjem premoženja v podnajem, je dohodek, dosežen na podlagi podnajema, zmanjššan za najemnino in drugo nadomestilo, ki ga navedeni najemnik plačuje za najem tega premoženja.

Pri vzajemnem oddajanju premoženja v najem se davčna osnova določi za vsako stran posebej, in sicer glede na primerljivo tržno ceno najemnine od premoženja, ki ga fizična oseba odda v najem, upošteva normirane stroške v višini 10 % (v letu 2020 in 2021 v višini 15 %, za leto 2019 in prej v višini 10 %) ali dejanske stroške vzdrževanja premoženja.

Zavezanec lahko kot dejanske stroške vzdrževanja uveljavlja tudi dejansko porabljen sredstva rezervnega sklada za vzdrževanje večstanovanjske stavbe. Zavezancu se prizna znesek njemu pripisanih porabljenih sredstev rezervnega sklada, ki so bila vplačana v zvezi z nepremičnino, oddano v najem, in sicer na podlagi obvestila upravnika, ki nastale stroške vzdrževanja porazdeli med etažne lastnike po vnaprej določenih kriterijih in sestavi razdelilnik oziroma obračun teh stroškov.

Na podlagi 135.č člena ZDoh-2 se od dohodka iz oddajanja premoženja v najem dohodnina izračuna in plača od davčne osnove po stopnji 15 %³ (v letu 2020 in 2021 po 27,5 %, pred tem po 25 %) in se šteje kot dokončni davek. To pomeni, da se dohodek iz oddajanja premoženja v najem obdavčuje cedularno po proporcionalni davčni stopnji v višini stopnji 15 %⁴ (v letu 2020 in 2021 po 27,5 %, pred tem po 25 %) od davčne osnove in se ne všteva v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni.

2.0 IZRAČUN IN PLAČILO DOHODNINE

ZDoh-2 v 135.d členu določa način izračuna in plačila dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

2.1 Izračun in plačilo dohodnine na podlagi napovedi zavezanca

² Z novelo Zakona o dohodnina – ZDoh-2Z se od 1. 1. 2022 odstotek priznanih normiranih stroškov pri ugotavljanju davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem znižuje s 15 % na 10 % dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem.

³ Z Novelo Zakona o dohodnin – ZDoh-2Z se je stopnja dohodnine za dohodek iz kapitala znižala iz 27,5% na 25 % in velja od 1. 1. 2022.

⁴ Z Novelo Zakona o dohodnin – ZDoh-2Z se je stopnja dohodnine za dohodek iz kapitala znižala iz 27,5% na 25 % in velja od 1. 1. 2022.

Davčni zavezanec, ki oddaja premočno ali nepremično premoženje v najem fizičnim osebam (oz. osebam, ki se ne štejejo za plačnike davka), morajo s tem dosežene dohodke napovedati do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto v [Napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem](#). Napovedi niso dolžni vložiti zavezanci, ki so dosegli dohodek iz najema skupnih prostorov v večstanovanjskih stavbah (npr. hišniških stanovanj) preko upravnikov.

V primeru, ko davčni zavezanec dosežen dohodek iz oddajanja premoženja v najem napove v Napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, dohodnino od tega dohodka izračuna davčni organ v odločbi, izdani na podlagi te napovedi. Na podlagi te napovedi davčni organ izda odločbo o višini dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja do 30. aprila tekočega leta za preteklo leto. Zavezanec za plačilo dohodnine na podlagi odločbe o odmeri dohodnine je zavezanec sam.

Napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem vloži davčni zavezanec pri finančnem uradu, pri katerem je zavezanec za davek vpisan v davčni register. Napoved se lahko vloži tudi preko portala [eDavki](#) preko elektronskega obrazca:

- brez digitalnega potrdila (z uporabo [uporabniškega imena in gesla](#))
- z [digitalnim potrdilom](#)

2.2 Izračun in plačilo dohodnine na podlagi obračuna davčnega odtegljaja

Od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, ki ga izplača plačnik davka (npr. pravna oseba v Sloveniji; fizična oseba, ki opravlja dejavnost v Sloveniji, upravnik večstanovanjske stavbe v Sloveniji, ...), se izračun in plačilo dohodnine opravi na podlagi davčnega obračuna z davčnim odtegljajem. Plačnik davka je namreč dolžan za davčnega zavezanca izračunati, odtegniti in plačati dohodnino kot davčni odtegljaj od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Pri tem se šteje, da je plačnik davka, ki je odtegnil davčni odtegljaj, davčni odtegljaj odtegnil v breme dohodka davčnega zavezanca (prejemnika dohodka iz najema). Plačnik davka mora davčni odtegljaj izračunati in odtegniti ob obračunu dohodka, plačati pa najpozneje v petih dneh od izplačila dohodka..

Plačnik davka je dolžan davčnemu organu ob izplačilu obravnavanega dohodka zavezancu predložiti obračun davčnega odtegljaja (obrazec REK-2) na način, kot je to določeno v [Pravilniku o vsebini in obliki obračuna davčnih odtegljajev ter o načinu predložitve davčnemu organu](#).

Plačnik davka opravi obračun davčnega odtegljaja v obrazcu REK-2 skladno z navodili, ki so določena z navedenim pravilnikom. Obrazec REK-2 predloži plačnik davka preko sistema eDavki najkasneje na dan izplačila dohodka, pri čemer izbere ustrezno šifro vrste dohodka s predpisanega seznama vrst dohodkov. Za dohodek iz oddajanja premoženja v najem se uporabljajo naslednje šifre vrste dohodka:

- šifra dohodka 1701 za dohodek iz oddajanja nepremičnega premoženja v najem, pri katerem se upoštevajo normirani stroški,
- šifra dohodka 1702 za dohodek iz oddajanja nepremičnega premoženja v najem, pri katerem se ne upoštevajo normirani stroški,
- šifra dohodka 1703 za dohodek iz oddajanja nepremičnega premoženja v najem, izplačan zastopnikom v primeru smrti, pravnim naslednikom oziroma skrbnikom davčnih zavezancev oziroma njihovega premoženja, pri katerem se upoštevajo normirani stroški,
- šifra dohodka 1704 za dohodek iz oddajanja nepremičnega premoženja v najem, izplačan zastopnikom v primeru smrti, pravnim naslednikom oziroma skrbnikom davčnih zavezancev oziroma njihovega premoženja, pri katerem se ne upoštevajo normirani stroški,
- šifra dohodka 1705 za dohodek iz oddajanja premočnega premoženja v najem, pri katerem se upoštevajo normirani stroški,

- šifra dohodka 1706 za dohodek iz oddajanja premičnega premoženja v najem, izplačan zastopnikom v primeru smrti, pravnim naslednikom oziroma skrbnikom davčnih zavezancev oziroma njihovega premoženja, pri katerem se upoštevajo normirani stroški.

3.0 NAČIN UVELJAVLJANJA DEJANSKIH STROŠKOV OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM

3.1 Uveljavljanje dejanskih stroškov v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem

Če se izračun in plačilo dohodnine opravi na podlagi napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, kot je pojasnjeno pod točko 2.1, davčni zavezanec dejanske stroške vzdrževanja premoženja uveljavlja v Napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

3.2 Uveljavljanje dejanskih stroškov z zahtevkom

V primeru, ko se izračun in plačilo dohodnine opravi na podlagi obračuna davčnega odtegljaja lahko davčni zavezanec uveljavlja dejanske stroške od dohodka iz oddajanja premoženja v najem s pisnim [Zahtevkom za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja](#). Navedeni zahtevek davčni zavezanec predloži, kadar stroški vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, presegajo normirane stroške v višini **10 (v letu 2020 in 2021 v višini 15 %, v letu 2019 in prej v višini 10 %)** odstotkov doseženega dohodka, ki jih je plačnik davka upošteval pri izračunu davčnega odtegljaja od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

V skladu z drugim odstavkom 77. člena [ZDoh-2](#) se davčna osnova od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zmanjša za stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih med oddajanjem premoženja v najem plačuje najemodajalec. Davčna osnova se ne zmanjša za stroške vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost kmetijskega ali gozdnega zemljišča.

Zahtevek za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, vloži davčni zavezanec do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto.

4.0 POGOSTA VPRAŠANJA IN ODGOVORI

Vprašanje 1: Kdo je dolžan vložiti Napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem do 28. 2. tekočega leta za preteklo leto?

Odgovor

Napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem mora vložiti davčni zavezanec (najemodajalec – fizična oseba, ki ne opravlja dejavnosti), če je dohodek iz oddajanja premoženja v najem dosegel pri osebi, ki ni plačnik davka (npr. fizična oseba, ki ne opravlja dejavnosti; pravna oseba iz tujine, ...).

Zavezanec, rezident Republike Slovenije, je dolžan napovedati vse dohodke iz oddajanja premoženja v najem, ki imajo vir v Republiki Sloveniji, kot tudi dohodke, ki imajo vir izven Slovenije.

Zavezanec, ki je nerezident Republike Slovenije, je dolžan napovedati le dohodek iz oddajanja premoženja v najem, ki ima vir v Republiki Sloveniji.

Vprašanje 2: Kdaj ima dohodek iz oddajanja premoženja v najem vir v Republiki Sloveniji?

Odgovor

[Zakon o dohodnini](#) - ZDoh-2 v prvem odstavku 12. člena določa, da ima dohodek od nepremičnine in pravic na nepremičnini, vključno z dobičkom iz kapitala od odsvojitve nepremičnine, ki je v Sloveniji, vir v Sloveniji.

Pri določitvi vira dohodka iz oddajanja premoženja v najem se upošteva tudi 5. točka 10. člena ZDoh-2. Ta določa, da ima dohodek vir v Sloveniji, če je dohodek izplačala, ali ji je bil zaračunan, oseba, ki je rezident po tem zakonu ali po zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, ali poslovna enota nerezidenta po tem zakonu ali po zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, in sicer obresti, dohodek iz prenosa premoženjske pravice in dohodek iz oddajanja premoženja v najem, razen če je dohodek izplačala poslovna enota izven Slovenije in se v skladu s tem zakonom oziroma zakonom, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb, šteje za odbitno postavko pri izračunu davčne osnove, ki pripada poslovni enoti izven Slovenije.

Vprašanje 3: Ali so etažni lastniki, ki oddajajo v najem hišniško stanovanje oziroma skupne prostore v večstanovanjski stavbi fizični osebi, dolžni vložiti napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem do 28. 2. tekočega leta za preteklo leto?

Odgovor

Fizične osebe, etažni lastniki, ki dosegajo dohodek iz oddajanja v najem skupnih prostorov v večstanovanjski stavbi (npr. hišniških stanovanj), preko upravnika večstanovanjske stavbe, napovedi niso dolžni vložiti, saj v tem primeru dohodnino od doseženega dohodka plača upravnik večstanovanjske stavbe v njihovo breme.

Podrobneje

[Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o davčnem postopku](#) – ZDavP-2B, ki je začel veljati 30. 12. 2009 je med drugim prinesel spremembe tudi na področju plačevanja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem za primere, ko fizična oseba (najemnik) od

fizičnih oseb, ki so etažni lastniki, najame skupne prostore (v danem primeru hišniško stanovanje) in pri takem oddajanju v najem posreduje upravnik večstanovanjske stavbe. Pri tem najemnik (fizična oseba) s pogodbo dogovorjen znesek plačila nakaže upravniku večstanovanjske stavbe, ta pa nato etažnim lastnikom izplačuje dohodke iz oddajanja v najem. V teh primerih se za plačnika davka po 6. točki prvega odstavka 58. člena ter upošteva določbo 3. točke osmega odstavka 58. člena [Zakona o davčnem postopku](#) – ZDavP-2 šteje upravnik večstanovanjske stavbe.

To pomeni, da je upravnik večstanovanjske stavbe kot plačnik davka dolžan za davčnega zavezanca (etažnega lastnika – fizične osebe) izračunati, odtegniti in plačati davčni odtegljaj kot dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, od katerega se v skladu s tem zakonom ali zakonom o obdavčenju izračunava, odteguje in plačuje davčni odtegljaj. Šteje se, da je plačnik davka (upravnik večstanovanjske stavbe), ki je odtegnil davčni odtegljaj, davčni odtegljaj odtegnil v breme dohodka davčnega zavezanca (etažnega lastnika – fizične osebe).

Vprašanje 4: Fizična oseba oddaja stanovanje v najem študentskemu domu. Ali je potrebno v tem primeru vložiti napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem?

Odgovor

Za obdobje, ko se dohodek iz oddajanja stanovanja v najem dosega na podlagi najemne pogodbe, sklenjene med fizično osebo – najemodajalcem in Študentskimi domovi, najemodajalec ni dolžan vložiti napovedi do 28. februarja. Študentski domovi, kot plačnik davka, namreč od tega dohodka izračuna, odtegne in plača davčni odtegljaj kot dohodnino.

Za obdobje, ko najemna pogodba ni sklenjena s Študentskimi domovi, ampak le s študentom, je zavezanec (najemodajalec) ta dohodek dolžan napovedati sam pri davčnem organu, in sicer do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto.

Vprašanje 5: Ali mora fizična oseba, ki oddaja stanovanje preko spletnih portalov Airbnb in Booking, vložiti napoved za odmero dohodnine iz oddajanja premoženja v najem,

Odgovor

Ne. Zavezancu za dohodke dosežene z oddajanjem nepremičnine v turistični najem ni potrebno vložiti napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Je pa za te dohodke dolžan oddati [obračun akontacije dohodnine oziroma dohodnine od dohodka iz dejavnosti](#), ki ga mora davčnemu organu predložiti najkasneje do 31. marca tekočega leta za preteklo leto.

Več o obdavčitvi dohodka iz dejavnosti in drugih obveznostih, povezanih z oddajanjem nepremičnin v turistični najem, najdete na [spletni strani FURS](#).

Vprašanje 6: Kaj se šteje za premoženje?

Odgovor

Po III. 5. poglavju (Dohodek iz oddajanja premoženja v najem in iz prenosa premoženjske pravice) [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2 se kot premoženje štejejo nepremičnine kot tudi premičnine.

Najbolj pogoste oblike nepremičnin, ki se oddajajo v najem so: stanovanja, hiše, zemljišča, parkirni prostori, fasade, na katerih se oglašuje, ...

Medtem, ko je dohodek, dosežen z oddajanjem nepremičnin, načeloma vedno obdavčen, je dohodek, dosežen z oddajanjem premičnin, obdavčen po tem poglavju ZDoh-2 le izjemoma. Tako so po tem poglavju obdavčeni le dohodki, doseženi z oddajanjem opreme, bivalnikov in prevoznih sredstev (npr. letal, avtomobov, kamp prikolic, ...).

Vprašanje 7: Kaj se obdavčuje kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem?

Odgovor

Najbolj pogosta oblika dohodka iz oddajanja premoženja v najem so najemnine. Poleg tega pa se kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem obdavčujejo tudi druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem, kot npr. odškodnine za nemožnost uporabe premoženja, nadomestila, premije, obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik.

Vprašanje 8: Kaj se NE obdavčuje kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem?

Odgovor

Kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem se ne štejejo obratovalni stroški, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik. Za obratovalne stroške stanovanjske nepremičnine, ki jih plačuje najemnik (v smislu 1. točke tretjega odstavka 75. člena [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2), se štejejo individualni obratovalni stroški in skupni obratovalni stroški, kot so določeni v 91. členu [Stanovanjskega zakona – SZ-1](#). V skladu z osmo alineo prvega odstavka 91. člena SZ-1 mora biti način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno električno, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno (individualni obratovalni stroški) ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (skupni obratovalni stroški), določen v najemni pogodbi. Šteje se, da jih je plačal najemnik, če je v najemni pogodbi določeno, katere stroške plačuje najemnik. Prav tako se šteje, da jih je plačal najemnik, če je v najemni pogodbi določeno, kateri stroški bremenijo najemnika in če najemodajalec na tej podlagi razpolaga z računi oziroma dokumentacijo, iz katere je razvidno, da so bremenili najemnika.

Vprašanje 9: Od katerih dohodkov iz oddajanja premoženja v najem se dohodnine ne plačuje?

Odgovor

Dohodnine se ne plačuje od:

- dohodka iz oddajanja premičnin v najem, razen od dohodka iz oddajanja opreme, bivalnika in prevoznega sredstva v najem,
- materialnih vlaganj najemnika, ki ohranjajo uporabno vrednost kmetijskega in gozdnega zemljišča,
- dohodka preživljanca po pogodbi o dosmrtnem preživljanju,
- dohodka za odstop prostora za izvedbo volitev ali referendumov na državni ali lokalni ravni, izvedenih v skladu z zakonom, če dohodek ne presega 84 evrov.

Vprašanje 10: Kdaj se priznajo normirani stroški?

Odgovor

Dohodek iz oddajanja premoženja v najem se zmanjša za normirane stroške v višini 10 % doseženega dohodka od vseh dohodkov, doseženih iz oddajanja premoženja v najem, razen v primeru dohodka, doseženega z oddajanjem kmetijskega ali gozdnega zemljišča, ali dohodka, ki ga najemnik doseže z oddajanjem premoženja v podnajem.

Vprašanje 11: Kdaj in komu je potrebno poročati o najemnih pravnih poslih za namene vodenja evidence trga nepremičnin?

Odgovor

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki jih najemodajalci - fizične osebe, sklenejo z najemodajalci – fizičnimi osebami, so najemodajalci dolžni poročati Finančni upravi RS ob oddaji napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

O najemnem pravnem poslu je potrebno poročati (izpolniti tabelo pod točko 9) v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, če:

- gre za najemne posle s stavbami in deli stavb (ne pa tudi v primeru oddajanja zemljišč ipd.),
- gre za najemne posle med fizičnimi osebami.

Za najemne posle s stavbami in deli stavb, ki jih najemodajalci, fizične osebe, sklenejo od 1. januarja 2018 dalje z najemodajalci - pravnimi osebami in samostojnimi podjetniki oziroma osebami, ki se v skladu z 58. členom Zakona o davčnem postopku štejejo za plačnika davka, so od uveljavitve ZMVN-1 dolžni v Evidenco trga nepremičnin poročati najemodajalci. Slednji morajo podatke za vsak najemni pravni posel s stavbo ali delom stavbe na svoje stroške sporočiti v Evidenco trga nepremičnin v elektronski obliki do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen najemni pravni posel ali dodatek k najemni pogodbi. Prav tako morajo v Evidenco trga nepremičnin poslati podatke o najemnih pravnih poslih:

- najemodajalci pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti lokalnih samoupravnih skupnosti, in
- upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

Dostop do spletne aplikacije za poročanje v Evidenco trga nepremičnin je na povezavi

[MVN - Poročanje v ETN \(gov.si\)](#)

Vprašanje 12: Ali se občina šteje za plačnika davka in je tako dolžna od zneska subvencije tržne najemnine, ki ga izplačuje lastniku stanovanja (najemodajalcu), čeprav je upravičenec do subvencije najemnik, izračunati, odtegniti in plačati davčni odtegljaj kot dohodnino na podlagi obračuna davčnega odtegljaja (tj. obrazca REK-2)?

Odgovor

Občina se ne šteje za plačnika davka v primeru, ko znesek subvencije tržne najemnine izplača najemodajalcu. Ne glede na to, pa je dolžna davčnemu organu sporočiti podatke o tem dohodku po 1. točki drugega odstavka 337. člena ZDavP-2 kot dohodek, oproščen plačila dohodnine.

Podrobneje

V obravnavanem primeru je treba upoštevati zaporedje transakcij, tj. zaporedje doseganja dohodka. Za davčne namene se tako šteje, da je najprej dosežen dohodek upravičenca do

subvencije (najemnika), ki se nato kot dohodek v spremenjeni naravi (tj. kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem) izplača najemodajalcu. Drugo doseženi dohodek je pri opredeljevanju plačnika davka iz 58. člena [Zakona o davčnem postopku](#) – ZDavP-2 treba upoštevati enako, kot če bi ga najemodajalcu izplačal upravičenec do subvencije (tj. najemnik).

Občina bi lahko v obravnavanem primeru nastopala kot plačnik davka iz 58. člena ZDavP-2 le v primeru prvo doseženega dohodka, tj. dohodka upravičenca do subvencije (najemnika), če bi se od tega dohodka izračunaval, odtegoval in plačeval davčni odtegljaj. Ker pa se od tega dohodka (subvencije) – ki je po svoji naravi denarni dohodek, kljub temu, da se po zakonskih določbah denarni znesek dohodka ne izplača najprej najemniku, ta pa bi ga nato plačal najemodajalcu, temveč se izplača neposredno najemodajalcu – davčni odtegljaj ne izračuna, odtegne in plača zaradi oprostitve plačila dohodnine po 2. točki 20. člena [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2, se občina ne šteje za plačnika davka.

Vprašanje 13: Oseba A določen čas uporablja osebno vozilo v lasti fizične osebe B, pri tem pa na vozilu NE povzroči nobene škode. Za takšno uporabo oseba A fizični osebi B plača 1000 evrov odškodnine. Kako se ta odškodnina obravnava v skladu z ZDoh-2?

Odgovor

Takšen dohodek se, čeprav je poimenovan kot odškodnina, ne šteje za odškodnino v smislu 5. točke 27. člena [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2, saj ne gre za odškodnino v vsebinsko-pravnem pomenu, ampak za nadomestilo koristi uporabe. Ta dohodek se v skladu s poglavjem III.5.1 ZDoh-2 šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

Vprašanje 14: Izvajalec javne službe A na podlagi služnostne pravice spelje plinovod preko zemljišča v lasti fizične osebe B, po zaključku del pa vzpostavi prvotno stanje na zemljišču. V nadomestilo A fizični osebi B plača odškodnino za manjvrednost v višini 10.000 evrov. Kako se ta odškodnina obravnava v skladu z ZDoh-2?

Odgovor

Takšen dohodek se ne šteje za odškodnino v smislu 5. točke 27. člena [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2, saj ne gre za odškodnino v vsebinsko-pravnem pomenu, ampak za nadomestilo za negativno služnost. Ta dohodek se v skladu s poglavjem III.5.1 ZDoh-2 šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

Vprašanje 15: Podjetje A se s fizično osebo B dogovori, da bo na njenem zemljišču postavilo reklamni pano, za to pa bo podjetje A plačalo nadomestilo v višini 1.000 EUR. Kako se to nadomestilo obravnava v skladu z ZDoh-2?

Odgovor

To nadomestilo se v skladu s poglavjem III.5.1 [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2 šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

Vprašanje 16: Kako se obdavčuje dohodek dosežen z oddajanjem kamp prikolic?

Odgovor

V kolikor gre za oddajanje prikolice v turistični najem, se dohodek obdavčuje kot dohodek dosežen z opravljanjem dejavnosti.

Več o obdavčitvi dohodka iz dejavnosti in drugih obveznostih, povezanih z oddajanjem v turistični najem, najdete na [spletni strani FURS](#).

V kolikor pa zavezanec dohodkov ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti, se dohodek dosežen z oddajanjem opreme, bivalnika in prevoznega sredstva v najem, šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

Pri tem je davčna osnova dohodek iz oddajanja kamp prikolice v najem, zmanjšan za normirane stroške v višini **10%** od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. To pomeni, da se dohodnina od navedenega dohodka plača od 90 % doseženega dohodka, po stopnji **15 %**.

Namesto normiranih stroškov, pa lahko zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (v nadaljnjem besedilu: dejanski stroški vzdrževanja), če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje sam. Dejanski stroški vzdrževanja se priznajo na podlagi računov.

Vprašanje 17: Kako je obdavčeno nadomestilo, ki ga lastnik zemljišča prejme na podlagi pogodbe o služnosti, kot je primeroma odškodnina za služnost (prehod čez zemljišče v javnem interesu in vzdrževanje pešpoti)?

Odgovor

Nadomestilo, ki ga fizična oseba, lastnik zemljišča, prejme na podlagi pogodbe o služnosti (negativne ali pozitivne), se šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v skladu s III.5.1. poglavjem [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2.

Podrobneje

V skladu s 210. členom [Stvarnopravnega zakonika](#) - SPZ je služnost pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opusti določena dejanja, ki bi jih drugače imel pravico opravljati na svoji stvari (služeča stvar).

Po določbah 213. člena SPZ je stvarna služnost pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar) opravljati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služeče stvari, da opusti določena dejanja, ki bi jih drugače imel pravico opravljati na svoji nepremičnini (negativna služnost). V skladu z 214. členom SPZ stvarna služnost nastane z zakonom, na podlagi pravnega posla ali z odločbo državnega organa.

Nastanek stvarne služnosti na podlagi pravnega posla opredeljuje 215. člen SPZ, ki v drugem odstavku določa, da mora pogodba o ustanovitvi služnosti vsebovati ime lastnikov gospodujoče in služeče nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako obeh nepremičnin, natančen opis služnosti in morebitno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik gospodujoče nepremičnine. Nadomestilo se lahko določi v enkratnem znesku ali v periodično zapadlih obrokih.

Nadomestilo, ki ga fizična oseba prejme na podlagi pozitivne ali negativne služnosti, se šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem po določbi 75. člena ZDoh-2. Ta določa, da se za dohodek iz oddajanja premoženja v najem šteje:

1. vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku določeno premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico

- do uporabe premoženja, najemnik pa mu je zato dolžan plačati ustrezno najemnino ali drugo nadomestilo;
2. drugi primeri uporabe premoženja, kadar tisti, katerega premoženje uporablja nekdo drug ali ima pravico do uporabe premoženja nekdo drug ali ima nekdo drug pravico, da od njega zahteva opustitev določenih dejanj, ki bi jih imel sicer pravico izvrševati na svojem premoženju, prejme ustrezno nadomestilo, če ni s tem zakonom drugače določeno.

Vprašanje 18: Kako se davčno obravnava neodplačen užitek na nepremičnini? Ali ima užitkar vse pravice glede uporabe ali oddajanja nepremičnine naprej najemnikom? Ali je užitkar plačnik vseh zadevnih davkov in dohodnine od najemnine pri oddajanju nepremičnine v najem? Ali se šteje, da je užitkar s tem dosegel kakšen dohodek?

Odgovor

Užitkar ima vse pravice in obveznosti glede oddajanja nepremičnine naprej v najem.

Užitkar, ki odda nepremičnino, ki je predmet užitka, v najem ali zakup, pri čemer dosega dohodek - najemnino, je tudi zavezanec za plačilo dohodnine po III.5.1. poglavju (Dohodek iz oddajanja premoženja v najem) [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2.

V primeru pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti, to je užitka, med dvema fizičnima osebama, pri čemer gre za neodplačen užitek na nepremičnini, gre za neodplačni pravni posel, t.i. darilo ene fizične osebe drugi. Darilo v takem primeru ne šteje za dohodek po 3. točki 19. člena ZDoh-2, prav tako ni predmet obdavčitve po [Zakonu o davku na dediščine in darila](#) – ZDDD.

Podrobneje

Užitek je osebna služnost, ki daje pravico uporabljati in uživati tujo stvar ali pravico tako, da se ohranja njena substanca. Užitek nastane na podlagi pravnega posla ali sodne odločbe, pri čemer se za pridobitev užitka na nepremičnini zahteva zemljiškoknjžno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.

[Stvarnopravni zakonik](#) – SPZ v tretjem odstavku 230. člena določa, da užitkar svoje pravice ne more prenesti, lahko pa prenese njeno izvrševanje.

V komentarju k 230. členu SPZ je pojasnjeno, da lahko užitkar prenese izvrševanje užitka na tretjo osebo. S tem se ne prenese stvarna pravica, ampak obligacijska pravica uporabe tuje stvari. Užitkarju gredo tako vsi donosi, ki jih daje predmet užitka. Tako mu pripadajo tudi civilni plodovi, kot so na primer najemnina, zakupnina. Užitkar torej lahko odda stvar, ki je predmet užitka, v najem ali zakup, pri čemer njemu pripada pravica do najemnine oziroma zakupnina.

Kar zadeva druge davke velja, da užitkarja nepremičnine (kot neposrednega uporabnika) lahko bremeni nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ter dohodnina od dohodka iz osnovne kmetijske in gozdarske dejavnosti, če gre za kmetijsko ali gozdno zemljišče ne glede na korist, ki jo ima od užitka, v odvisnosti od vrste nepremičnega premoženja.

Prvi odstavek 237. člena SPZ določa, da mora užitkar med trajanjem užitka kot dober gospodar vzdrževati stvar v skladu z njenim gospodarskim namenom. Užitkarja bremenijo vsi stroški rabe kot tudi stvarna bremena in javne dajatve ne glede na korist, ki jo ima od užitka.

V komentarju k temu členu je navedeno, da užitkarja prav tako bremenijo javne dajatve – javnopravna bremena (davščine), ki so povezane s predmetom užitka. Z javnopravnimi bremenami so mišljena samo tista bremena, ki se drže stvari. Po sedaj veljavni ureditvi pride v poštev predvsem nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Če lastnik ali dejanski uporabnik kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč pri pristojnem finančnem uradu vloži vlogo za določitev dejanskega uporabnika kmetijskih in gozdnih zemljišč, se za namene obdavčitve dohodkov iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti z dohodnino, katastrski dohodek kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč, ki se daje v uporabo, pripiše užitarju oziroma dejanskemu uporabniku (npr. najemniku). Tem osebam se na podlagi osmega odstavka 69. člena ZDoh-2 navedeni katastrski dohodek pripiše v davčno osnovo od dohodka iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti.

Vprašanje 19: Kako se davčno obravnava užitek nepremičnine, in sicer za primer odplačnega užitka nepremičnine pri osebi, ki podeljuje užitek?

Odgovor

Če je pogodba o ustanovitvi užitka odplačna, se na tej podlagi dosežen dohodek pri osebi, ki daje užitek, šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem po III.5.1. poglavju (Dohodek iz oddajanja premoženja v najem) [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2.

Vprašanje 20: Kateri so stroški vzdrževanja premoženja (stanovanja), ki ohranja uporabno vrednost premoženja?

Odgovor

Za stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem, za premoženje, ki je predmet najema, plačuje najemodajalec, veljajo stroški vzdrževanja premoženja (npr. stanovanja in skupnih delov v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi) v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo premoženja (npr. stanovanja in skupnih delov) ves čas trajanja najema.

Podrobneje

V skladu s 75. členom [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2 se za dohodek iz oddajanja premoženja v najem šteje tudi dohodek iz oddajanja nepremičnin in premičnin v najem. Kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavčuje najemnina in druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem, ki vključujejo zlasti obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik, razen obratovalnih stroškov, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik, in premije, nadomestila, odškodnine in podobne dohodke.

Za obratovalne stroške stanovanjske nepremičnine, ki jih plačuje najemnik, v smislu 1. točke tretjega odstavka 75. člena ZDoh-2, se štejejo individualni obratovalni stroški in skupni obratovalni stroški, kot so določeni v 91. členu [Stanovanjskega zakona](#) – SZ-1. V skladu z osmo alineo prvega odstavka 91. člena SZ-1 mora biti način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno (individualni obratovalni stroški) ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (skupni obratovalni stroški), določen v najemni pogodbi. Šteje se, da jih je plačal najemnik, če je v najemni pogodbi določeno, katere stroške plačuje najemnik. Prav tako se šteje, da jih je plačal najemnik, če je v najemni pogodbi določeno, kateri stroški bremenijo najemnika in če najemodajalec na tej podlagi razpolaga z računi oziroma dokumentacijo, iz katere je razvidno, da so bremenili najemnika.

Davčno osnovo od dohodka iz oddajanja premoženja v najem ureja 77. člen ZDoh-2. Tako je z ZDoh-2 splošno določeno, da je davčna osnova dohodek iz oddajanja premoženja v najem,

zmanjššan za normirane stroške v višini 10% od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem.

Zavezanec pa lahko namesto normiranih stroškov uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (v nadaljnjem besedilu: dejanski stroški vzdrževanja), če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje sam. Dejanski stroški vzdrževanja se priznajo na podlagi računov.

Tako lahko zavezanec dohodek iz oddajanja premoženja v najem zmanjša za stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih je plačal:

- zavezanec (najemodajalec) sam,
- v času oddajanja premoženja v najem,
- v zvezi s premoženjem, oddanim v najem.

Za stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje najemodajalec v smislu drugega odstavka 77. člena ZDoh-2, veljajo stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja in skupnih delov ves čas trajanja najema.

Na splošno se tako med stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranjajo uporabno vrednost premoženja, všttevajo stroški popravil, potrebnih zaradi ohranjanja nepremičnine v dobrem stanju (npr. beljenje prostorov, zamenjava dotrajanega parketa ali ploščic, popravilo odtokov, zamenjava žlebov, zamenjava razbitih oken).

Opozoriti je treba na razmejitev med temi stroški in stroški vzdrževanja, ki povečuje uporabno vrednost nepremičnine, ti se upoštevajo pri izračunu dobička iz kapitala po poglavju III.5 ZDoh-2.

V skladu s 1. točko šestega odstavka 98. člena ZDoh-2 se pri odsvojitvi nepremičnine med stroške, ki povečujejo nabavno vrednost nepremičnine, všteta tudi vrednost na nepremičnini opravljenih investicij in stroškov vzdrževanja, ki povečuje uporabno vrednost nepremičnine, če jih je plačal zavezanec.

Tako za stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranjajo uporabno vrednost premoženja, ne veljajo stroški tistih popravil, ki bistveno povečujejo vrednost nepremičnine, bistveno podaljšujejo dobo trajanja nepremičnine ali jo prilagajajo novemu načinu uporabe (npr. postavitve dodatne kopalnice, dozidava dodatnih prostorov ali balkona, asfaltiranje dovoza, postavitve ograj, zamenjava strehe). Kadar se zamenjava in popravilo opravi kot del vseobsežne prenove oziroma izboljšave nepremičnine, se stroški takšne zamenjave in popravila skupaj z drugimi stroški prenove oziroma izboljšave, ki jih je plačal zavezanec, všttevajo med stroške investicij in stroške vzdrževanja, ki povečuje uporabno vrednost nepremičnine.

Zaradi navedenega je za zavezanca pomembno, da hrani račune, ki dokazujejo zgoraj navedene stroške vzdrževanja, in to tiste, ki ohranjajo, in tudi tiste, ki povečujejo uporabno vrednost nepremičnine.

Davčni zavezanec lahko uveljavlja dejanske stroške v skladu z ZDoh-2 v Napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem ali z Zahtevkom za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja.

Z zahtevkom, ki ga je potrebno vložiti do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto, uveljavlja dejanske stroške od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zavezanec, ki oddaja premoženje v najem osebi, ki se šteje za plačnika davka (npr. fizični osebi, ki opravlja dejavnost; slovenski pravni osebi,...).

Vprašanje 21: Ali mora fizična oseba, državljanka Republike Slovenije in Republike Avstrije, ki v Sloveniji oddaja v najem hišo, dosežen dohodek napovedati v Sloveniji ali v Avstriji in ali obstaja med Republiko Slovenijo in Republiko Avstrijo sporazum o izogibanju dvojnega obdavčevanja?

Odgovor

Dohodek od nepremičnine in pravic na nepremičnini, vključno z dobičkom iz kapitala od odsvojitve nepremičnine, ki je v Sloveniji, ima vir v Sloveniji. Povedano drugače, ne glede na to, ali se fizična oseba šteje za rezidentko Republike Slovenije ali Republike Avstrije, ima dohodek iz oddajanja nepremičnine, ki leži v Sloveniji, vir v Sloveniji. To pomeni, da je tudi nerezident zavezan za plačilo dohodnine od teh dohodkov, ki imajo vir v Sloveniji, v Sloveniji.

Med Republiko Slovenijo in Republiko Avstrijo je sklenjena Konvencija o izogibanju dvojnega obdavčevanja v zvezi z davki na dohodek in premoženje (Uradni list RS, MP št. 4/98, 22/06, 6/12; v nadaljevanju: konvencija). Po določbi prvega odstavka 6. člena konvencije se dohodek rezidenta države pogodbenice (predpostavimo, da se fizična oseba šteje za rezidentko Avstrije za namene konvencije), ki izhaja iz nepremičnin (vključno z dohodkom od kmetijstva in gozdarstva) v drugi državi pogodbenici, lahko obdavči v tej državi. Tretji odstavek istega člena določa, da se določila prvega odstavka uporabljajo za dohodek, ustvarjen z neposredno uporabo, z oddajanjem v najem ali z drugačno uporabo nepremičnin.

Na podlagi teh določb ima torej država vira (Slovenija) prednostno in neomejeno pravico obdavčevanja dohodka iz nepremičnin.

Ne glede na to, ali se fizična oseba šteje za rezidentko Republike Slovenije ali Republike Avstrije, ima v obravnavanem primeru glede na določbo 12. člena ZDoh-2 dohodek iz oddajanja nepremičnin v najem vir v Sloveniji, zato se dohodnina iz tega naslova obračunava in plačuje v Sloveniji.

Vprašanje 22: Ali je treba od dohodka, doseženega z oddajanjem nepremičnin v najem, obračunavati DDV in izstavljati račune za dohodke, dosežene iz tega naslova?

Odgovor

Dajanje nepremičnin v najem, razen nastanitvev v hotelih ali podobnih nastanitvenih zmogljivostih, vključno z nastanitvijo v počitniških domovih, počitniških kampih ali na prostorih, namenjenih kempiranju, dajanja v najem površin za parkiranje vozi in garaž, dajanje v najem trajno instalirane opreme in strojev ter najema sefov, je v skladu z [Zakonom o davku na dodano vrednost](#) - ZDDV-1 oproščeno plačila DDV. Lahko pa se najemodajalec in najemjemalec ob izpolnjevanju določenih pogojev iz 45. člena ZDDV-1 dogovorita za obdavčitev te transakcije. Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni so: oba davčna zavezanca sta identificirana za namene DDV, najemjemalec ima v zvezi z zadevno nepremičnino pravico do celotnega odbitka DDV in oba davčna zavezanca morata na zahtevo davčnega organa dokazati obstoj pisnega dogovora o obdavčitvi transakcije v zvezi z nepremičnino, sklenjenega pred opravljeno dobavo. Pisni dogovor mora vsebovati najmanj jasno izjavo volje, da zavezanca želita, da se transakcija obdavči, identifikacijsko številko za DDV davčnih zavezancev, njuno vlogo pogodbenih strank

in navedbo nepremičnine, na katero se dogovor nanaša. Vendar se fizični osebi, ki oddaja nepremičnine v najem (tiste nepremičnine, katerih oddajanje je oproščeno plačila DDV) in ne opravlja drugih ekonomskih dejavnosti, ni treba identificirati za namene DDV in ji DDV od oddajanja nepremičnin v najem ni treba obračunati. Najemna pogodba se lahko šteje kot račun za namene DDV, če vsebuje vse podatke, ki so določeni kot obvezni podatki na računu. Davčni zavezanec, ki je identificiran za namene DDV, mora na računu (oz. v pogodbi) navesti podatke iz 82. oz. 83. člena ZDDV-1 (več na straneh 9-10 podrobnejšega opisa [Računi](#)), če pa davčni zavezanec ni identificiran, mora na računu (oz. v pogodbi) navesti podatke iz 142. člena Pravilnika o izvajanju ZDDV-1 (več na strani 11 podrobnejšega opisa [Računi](#)). Na računu (oz. pogodbi) je treba posebej navesti nepremičnino, na katero se nanaša račun (točka 3.7 na strani 12 podrobnejšega opisa [Računi](#)).

Podrobneje

Z vidika DDV zakonodaje je davčni zavezanec vsaka oseba, ki neodvisno opravlja katerokoli ekonomsko dejavnost, zato je treba v vsakem konkretnem primeru ugotoviti, če se oseba, ki opravlja take transakcije, šteje za davčnega zavezanca. Pri fizični osebi, ki sicer ne opravlja dejavnost v eni od možnih registriranih oblik opravljanja dejavnosti, oddaja pa premoženje v najem, je treba upoštevati, da se po DDV zakonodaji šteje za davčnega zavezanca, če opravlja ekonomsko dejavnost, ki obsega tudi izkoriščanje premoženja in premoženjskih pravic, če je namenjeno trajnemu doseganju dohodka. Fizični osebi, ki poleg oddajanja nepremičnin v najem (tistih nepremičnin, katerih oddajanje je oproščeno plačila DDV) ne opravlja drugih ekonomskih dejavnosti, se ji ne glede na višino opravljenega prometa ni treba identificirati za namene DDV in ji posledično od oddajanja nepremičnin v najem ni treba obračunavati DDV.

Na podlagi 2. točke 44. člena ZDDV-1 je plačila DDV oproščen najem oziroma zakup nepremičnin (vključno z leasingom), razen:

- nastanitev v hotelih ali podobnih nastanitvenih zmogljivostih, vključno z nastanitvijo v počitniških domovih, počitniških kampih ali na prostorih, namenjenih kampiranju;
- dajanja v najem površin za parkiranje vozil in garaž;
- dajanja v najem trajno instalirane opreme in strojev;
- najema sefov.

Ne glede na določbo 2. točke tega člena se lahko davčni zavezanec v skladu s 45. členom ZDDV-1 dogovori z najemnikom, zakupnikom, leasingojemalcem oziroma kupcem nepremičnine, davčnim zavezancem, ki ima pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV, da bo od navedenih transakcij, ki bi morale biti oproščene plačila DDV v skladu z 2. točko 44. člena ZDDV-1 (enako velja tudi za dobave, ki so oproščene plačila DDV po 7. in 8. točki 44. člena ZDDV-1), obračunal DDV po predpisani stopnji. Predpogoj za to pa je, da se davčni zavezanec, ki oddaja nepremičnine v najem, identificira za namene DDV in v postopku identifikacije za namene DDV dokazuje, da bo nepremičnine oddajal v obdavčen najem.

V primeru dogovora davčni zavezanec obračuna DDV, če sta z najemnikom oziroma kupcem nepremičnine pred opravljeno dobavo sklenila pisni dogovor o obdavčitvi transakcije z nepremičnino, ki vsebuje najmanj jasno izjavo volje, da zavezanca želita obdavčitev transakcije, identifikacijsko številko za DDV davčnih zavezancev, njuno vlogo pogodbene stranke in navedbo nepremičnine, na katero se dogovor nanaša.

Vsak davčni zavezanec mora v skladu z določbami ZDDV-1 zagotoviti, da je izdan račun za opravljeno dobavo. Račun izda davčni zavezanec, ki je opravil dobavo, lahko pa ga v njegovem imenu in za njegov račun izda tudi prejemnik (samofakturiranje) ali tretja oseba. Več glede izdajanja računov in obveznih podatkih na računu z vidika DDV zakonodaje je dostopno v podrobnejšem opisu [Računi](#).

Davčni zavezanec mora račun, izdan pri gotovinskem poslovanju za dobavo, ki je predmet obdavčitve po ZDDV-1 in mora biti izdan skladno z ZDDV-1 ob izpolnjevanju določenih pogojev, davčno potrditi. Več informacij glede davčnega potrjevanja računov je dostopnih [na spletni strani FURS](#) na naslovu.

Vprašanje 23: Ali mora upravičenec, ki prejme odškodnino po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji (nadomestilo za nemožnost uporabe premoženja v času od uveljavitve zakona o denacionalizaciji do vrnitve premoženja), od prejetega zneska plačati dohodnino?

Odgovor

Za dohodek iz oddajanja premoženja v najem po III.5.1 poglavju ZDoh-2 se štejejo tudi različna nadomestila, na primer odmene za uporabo nepremičnin od dneva uveljavitve Zakona o denacionalizaciji do dneva vrnitve nepremičnin upravičencem po Zakonu o denacionalizaciji.

Podrobneje

V drugem odstavku 72. člena [Zakona o denacionalizaciji](#) - ZDen je določeno, da se odškodninski zahtevki iz naslova nemožnosti uporabe oziroma upravljanja premoženja in iz naslova vzdrževanja nepremičnin od podržavljenja do dneva uveljavitve tega zakona ne priznavajo. Na podlagi navedenega člena se v praksi izplačujejo denarna nadomestila – odmene iz naslova nemožnosti uporabe oziroma upravljanja premoženja od dneva uveljavitve ZDen, to je od 7. 12. 1991 do dneva, ko je premoženje izročeno upravičencu.

V zvezi z izvajanjem pri izplačilu navedenih nadomestil pojasnujemo, da [Zakon o dohodnini](#) – ZDoh-2 v 75. členu, določa, da je dohodek iz oddajanja premoženja v najem dohodek, dosežen z oddajanjem nepremičnin in premičnin v najem. Oddajanje v najem je na splošno opredeljeno kot vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku neko premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu mora zato plačati ustrezno najemnino ali drugo nadomestilo. Za oddajanje premoženja v najem veljajo tudi drugi primeri uporabe premoženja, kadar tisti, čigar premoženje uporablja nekdo drug ali ima pravico do uporabe njegovega premoženja nekdo drug, prejme ustrezno nadomestilo, če ni s tem zakonom drugače določeno. Kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavčujejo najemnina in druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem, ki vključujejo zlasti:

1. obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik, razen obratovalnih stroškov, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik;
2. premije, nadomestila, odškodnine in podobne dohodke, ki ne pomenijo dohodka iz 1. točke.

Za dohodke, ki so obdavčljivi po poglavju III. 5.1. ZDoh-2, tako veljajo tudi različna nadomestila, na primer odmene za uporabo nepremičnin od dneva uveljavitve ZDen do dneva vrnitve nepremičnin upravičencem po ZDen.

Vprašanje 24: Kako nerezident Republike Slovenije, ki v Sloveniji oddaja stanovanje v najem pravni ali fizični osebi, uveljavlja stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranjaj uporabno vrednost premoženja?

Odgovor

Če davčni zavezanec oddaja premoženje v najem fizični osebi, ki ne opravlja dejavnosti, lahko davčni zavezanec uveljavlja dejanske stroške v skladu z ZDoh-2 v [Napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem](#), ki jo mora vložiti do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto pri davčnem organu.

Če davčni zavezanec oddaja premoženje v najem osebi, ki se šteje za plačnika davka (npr. fizični osebi, ki opravlja dejavnost; slovenski pravni osebi,...), lahko davčni zavezanec uveljavlja dejanske stroške od dohodka iz oddajanja premoženja v najem v skladu z ZDoh-2 s pisnim [zahtevkom](#), ki ga mora vložiti do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto pri davčnem organu.

Vprašanje 25: Kdo se šteje za prejemnika dohodka v primeru, ko sta mož in žena solastnika stanovanja, ki ga oddajata v najem? Dohodek iz tega naslova prejema le žena in tudi najemna pogodba je sklenjena le med ženo in najemnikom?

Odgovor

Čeprav je v najemni pogodbi kot najemodajalka navedena le žena, se šteje, da sta prejemnika dohodka iz tega naslova oba (mož in žena), ker sta oba lastnika premoženja, ki je vir dohodka, in sicer v sorazmerju glede na lastniški delež v premoženju (stanovanju), ki se oddaja v najem.

Podrobneje

Peti odstavek 16. člena [Zakon o dohodnini](#) – ZDoh-2 določa, da če je pravica do dohodka prenesena na drugo osebo, se šteje, da je prejemnik tega dohodka oseba, ki je navedeno pravico prenesla, razen če je hkrati opravljen neomejen in nepreklicen prenos premoženja, ki je vir dohodka iz navedenega premoženja, na drugo osebo, če ni s tem zakonom določeno drugače.

Ker sta oba lastnika premoženja (stanovanja), ki je vir dohodka, tudi dohodek, ki ga prinaša navedeno premoženje, pripada obema, v sorazmerju z lastniškim deležem v premoženju.

Vprašanje 26: Zakonca oddajata v najem več nepremičnin, ki so bile pridobljene v času trajanja zakonske zveze in predstavljajo skupno premoženje. Dohodek od najema dveh stanovanj prejema žena, od ostalih nepremičnin pa mož. Pri tem je kot lastnik vseh nepremičnin v zemljiški knjigi zaveden mož. Do sedaj je vse obveznosti v zvezi z oddajo stanovanj plačeval mož, sedaj pa bi želela plačevati te obveznosti vsak sam zase od svojega dela dohodka od najema.

- **Ali zadošča, da najemnino od stanovanj, ki jo prejema žena, napove v napovedi le žena?**
- **Ali mora za to, da bi lahko najemnino kot dohodek napovedala žena, z možem skleniti kakšno pogodbo in če v kakšni obliki?**

Odgovor

Ne glede na to, da je bilo premoženje, ki se oddaja v najem, pridobljeno v času trajanja zakonske zveze, se šteje, da je prejemnik dohodka iz tega naslova mož, ki je kot lastnik vseh nepremičnin zaveden v zemljiški knjigi. To pomeni, da celoten dohodek iz oddajanja premoženja v najem dosega mož in bo ta dohodek obdavčen pri njemu.

Da bi se dohodek iz oddajanja stanovanj (premoženja) v najem štel za ženin dohodek, bi moral mož opraviti neomejen in nepreklicen prenos stanovanj, ki so vir dohodka, na ženo.

Podrobneje

Peti odstavek 16. člena [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2 določa, da če je pravica do dohodka prenesena na drugo osebo, se šteje, da je prejemnik tega dohodka oseba, ki je navedeno pravico prenesla, razen če je hkrati opravljen tudi neomejen in nepreklicen prenos premoženja, ki je vir dohodka iz navedenega premoženja, na drugo osebo, če ni s tem zakonom drugače določeno.

Glede na to, da je lastnik nepremičnin, ki so vir dohodka, mož, tudi dohodek, ki ga prinaša navedeno premoženje, v skladu z ZDoh-2 pripada njemu.

Peti odstavek 16. člena ZDoh-2 tudi ureja, v katerih primerih se prenos pravice do dohodka na drugo osebo ne bi štel za dohodek osebe, ki navedeno pravico prenaša. To bi bilo v primeru, ko bi bil hkrati s prenosom dohodka opravljen tudi neomejen in nepreklicen prenos premoženja, ki je vir dohodka iz navedenega premoženja, na drugo osebo, če ni s tem zakonom drugače določeno. Poznanih je več načinov prenosa premoženja, od samih strank v postopku pa je odvisno za katerega se bodo odločile. To je lahko pogodba o razdelitvi premoženja, pogodba o priznanju lastninske pravice, pogodba o pripoznavanju, darilna pogodba, kupoprodajna pogodba,....

Vprašanje 27: Ali je res, da se dohodnina plača le od najemnine, prejete za stanovanje, ne pa tudi od najemnine/uporabnine za opremo stanovanja?

Odgovor

Skladno z določbami prvega odstavka 75. člena [Zakona o dohodnini](#) – ZDoh-2 se za dohodek iz oddajanja premoženja v najem šteje dohodek, dosežen z oddajanjem nepremičnin in premičnin v najem.

Za oddajanje premoženja v najem se šteje:

1. oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku neko premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu mora zato plačati ustrezno najemnino ali drugo nadomestilo;
2. uporaba premoženja, kadar tisti, čigar premoženje uporablja nekdo drug ali ima pravico do uporabe premoženja nekdo drug, prejme ustrezno nadomestilo, če ni z ZDoh-2 drugače določeno.

Izjemoma se po določbi prvega odstavka 76. člena ZDoh-2 dohodnine ne plačuje od dohodka iz oddajanja premičnin v najem, razen od dohodka iz oddajanja opreme, bivalnika in prevoznega sredstva v najem.

Pojem opreme v ZDoh-2 ni posebej definiran, zato je potrebno pri ugotavljanju, ali gre pri oddajanju določene premičnine v najem za oproščen dohodek, presojati v vsakem konkretnem primeru posebej (ugotoviti je potrebno, kje se oprema nahaja oziroma za kakšen namen se uporablja).

Pohišstvo je po splošnem uveljavljenem pojmu del opreme bivanjskega prostora, ki z namenom služi neki funkcionalni rabi in se po določbah ZDoh-2 šteje za opremo. Prav tako kot pohišstvo se tudi druga oprema, ki je v stanovanju, (gospodinjski aparati, štedilniki, pralni stroj,....) šteje za opremo po določbah ZDoh-2.

Ob tem je treba poudariti, da za namene izvajanja ZDoh-2 v primeru najemnega razmerja za opremljeno stanovanje ni potrebno ločevanje dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem, na:

- dohodek, dosežen z oddajanjem neopremljenega stanovanja ter
- dohodek, dosežen z oddajanjem opreme, ki se nahaja v stanovanju,

glede na to, da se tudi od dohodka, doseženega z oddajanjem opreme (stanovanjske in gospodinjske) v najem, plačuje dohodnina.

Upoštevajoč navedeno, pohištvo (in gospodinjski aparati) za namene dohodnine sodi med »premo«, dohodek, dosežen z njenim oddajanjem pa je po ZDoh-2 obdavčen.

V davčno osnovo dohodka iz oddajanja premoženja v najem se tako vštevata najemnina, prejeta za oddajanje nepremičnine, kot tudi najemnina/uporabnina za oddajanje premičnin (pohištva in gospodinjskih aparatov), zmanjšan za normirane stroške v višini **10%** od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem.

Namesto normiranih stroškov lahko zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje sam. Dejanski stroški vzdrževanja se priznajo na podlagi računov.

Vprašanje 28: Ali mora najemodajalec na FURS do 28. 2. (davek od dohodka iz oddajanja nepremičnin) prijaviti tudi varščino, ki jo je od najemjemalca zahteval, da mu jo izplača v gotovini - na roke? Ali je torej tudi tako imenovana varščina obdavčljiva po ZDoh-2?

Odgovor

Varščina je po pogodbi dana kot zagotovilo za pokritje neplačane najemnine, obratovalnih stroškov in morebitne škode, ki bi jo povzročil najemnik. Pri tem je davčna obravnava varščine odvisna od tega, za kaj je bila porabljena. Če najemodajalec unovči varščino zaradi neplačila najemnine ali kot zadnjo najemnino, se to ne šteje več kot varščina, ampak kot dohodek, dosežen z oddajanjem premoženja v najem in se tako tudi davčno obravnava. Po 2. točki tretjega odstavka 75. člena [Zakona o dohodnini - ZDoh-2](#) se kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem obdavčuje najemnina in druga nadomestila v zvezi z oddajanjem premoženja v najem, kot tudi premije, nadomestila, odškodnine in podobni dohodki, ki ne predstavljajo obveznosti in storitve, za katere se je zavezal ali jih je opravil najemnik. Izjema so le obratovalni stroški, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik. Slednji ne štejejo za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

Z dohodnino pa so obdavčeni dohodki, ko so pridobljeni oz. doseženi, kar pomeni, da je potrebno najprej odgovoriti na vprašanje, ali je varščina v vašem primeru povezana s pridobitvijo dohodka najemodajalca, ki je predmet obdavčitve z dohodnino, ali ne. V skladu s 15. členom ZDoh-2 je namreč dohodek pridobljen oziroma dosežen v davčnem letu, v katerem je prejet, če ni s tem zakonom drugače določeno. Šteje se, da je dohodek prejet, ko je izplačan fizični osebi ali je kako drugače dan na razpolago fizični osebi.

Glede na namen varščine, ki v obravnavanem primeru nudi najemodajalcu dodatno varnost v primeru, da najemnik namerno ali iz malomarnosti povzroči škodo na stanovanju ali opremi v stanovanju, in če je ta po izteku najemnega razmerja vrnjena najemniku, ko in če ta poravnava vse obveznosti, ki jih ima iz naslova najemne pogodbe do najemodajalca, ta ni predmet obdavčitve po ZDoh-2.

Vprašanje 29: Ali mora najemodajalec, ki daje nepremičnino v najem in dohodka iz oddajanja premoženja v najem ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti po določbah ZDoh-2, uporabljati vezano knjigo računov?

Odgovor

Davčnemu zavezancu, ki dohodka iz oddajanja premoženja v najem ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti ter na podlagi davčnih in drugih prepisov ni dolžan voditi poslovnih knjig in evidenc, ni potrebno izdajati računa iz posebne vezane knjige računov.

Podrobneje

V skladu z 31.a členom [Zakona o davčnem postopku](#) - ZDavP-2 mora vsak zavezanec za davek, ki na podlagi davčnih in drugih predpisov vodi poslovne knjige in evidence ter izda račun pri gotovinskem poslovanju brez uporabe ustreznega računalniškega programa oziroma elektronske naprave v skladu z 38. členom ZDavP-2 (z revizijsko sledjo o izdanih računih), izdati račun iz posebne vezane knjige računov, ki jo pridobi v prosti prodaji, pred njeno uporabo pa jo potrdi davčni organ. V obravnavanem primeru, ko davčni zavezanec dosega dohodek iz oddajanja premoženja v najem, ki ga ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti, pa ne gre za zavezanca, ki na podlagi davčnih in drugih prepisov vodi poslovne knjige in evidence, zato ni dolžan izdati računa iz posebne vezane knjige računov.

Obveznost izdaje računa, ne pa tudi obveznost izdaje računa iz vezane knjige računov, za opravljeno storitev oddajanja nepremičnine v najem izhaja iz [Zakona o davku na dodano vrednost](#) – ZDDV-1. Po prvem odstavku 5. člena ZDDV-1 je davčni zavezanec vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno opravlja katerokoli ekonomsko dejavnost, ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti. Ekonomska dejavnost obsega vsako proizvodno, predelovalno, trgovsko in storitveno dejavnost, vključno z rudarsko, kmetijsko in poklicno dejavnostjo. Ekonomska dejavnost obsega tudi izkoriščanje premoženja in premoženjskih pravic, če je namenjeno trajnemu doseganju dohodka. [Pravilnik o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost](#) v 2. členu dodatno pojasnjuje, da je davčni zavezanec vsaka oseba (pravna ali fizična) iz prvega odstavka 5. člena ZDDV-1, ne glede na to, ali je vpisana v sodni register oziroma drug ustrezen register ali predpisano evidenco. Fizična oseba, ki opravlja dejavnost deloma neodvisno (samostojno) in deloma odvisno (nesamostojno), je davčni zavezanec v delu, ki se nanaša na neodvisno dejavnost.

Iz navedenega izhaja, da se kot davčni zavezanec z vidika DDV šteje tudi fizična oseba, ki po DDV zakonodaji neodvisno opravlja ekonomsko dejavnost, kot na primer dajanje nepremičnine v najem, ne glede na to, ali je vpisana v ustrezen register ali predpisano evidenco.

Vsak davčni zavezanec mora v skladu z 81. členom ZDDV-1 zagotoviti, da sam prejemnik ali tretja oseba v njegovem imenu in za njegov račun izda račun za opravljene dobave blaga ali storitev. ZDDV-1 v osmem odstavku 81. člena določa, da so za namene tega zakona računi vsi dokumenti na papirju ali v elektronski obliki, ki izpolnjujejo pogoje iz 80.a do 84.a člena tega zakona.

V primeru, če je davčni zavezanec na podlagi 94. člena ZDDV-1 oproščen obračunavanja DDV (mali davčni zavezanec), na izdanih računih navede podatke v skladu s 141. členom pravilnika. Mali davčni zavezanec, ki opravi dobavo blaga ali storitve, ki je oproščena plačila DDV, lahko na računu navede tudi ustrezeni člen ZDDV-1 ali veljavno določbo Direktive Sveta 2006/112/ES ali drugo sklicevanje, ki kaže na to, da je dobava oproščena DDV. Več glede izdajanja računov in obveznih podatkov na računu z vidika DDV zakonodaje je navedeno v podrobnejšem opisu [Računi](#).

Davčni zavezanec, identificiran za namene DDV, vodi poslovne knjige in evidence v skladu z DDV zakonodajo, zato mora račun, izdan pri gotovinskem poslovanju za dobavo, ki je predmet obdavčitve po ZDDV-1 in mora biti izdan skladno z ZDDV-1 ob izpolnjevanju določenih pogojev, tudi davčno potrditi. Davčni zavezanec izvede postopek potrjevanja računov po ZDavPR z uporabo elektronske naprave za izdajo računov ali do 31. 12. 2019 z uporabo vezane knjige računov v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek. Več informacij glede davčnega potrjevanja računov je [v Davčno potrjevanje računov](#) – Pogosta vprašanja in odgovori (glej tudi odgovor na vprašanje št. 305).

Dodajamo, da se najemna pogodba šteje kot račun za namene DDV, če vsebuje vse podatke, ki so določeni kot obvezni podatki na računu.

Vprašanje 30: Ali lahko sestra odda bratu stanovanje v uporabo, kateremu najemnine ne bo zaračunavala?

Odgovor

Ob predpostavki, da je pravno ekonomska vsebina posla, gledano z vidika pravnih razmerij med fizičnima osebama (sestro in bratom), v konkretnem primeru brezplačna uporaba stanovanja, obveznost plačila dohodnine ne nastane, saj sestra pri tem ne bo dosegla dohodka.

Skladno s 15. členom [Zakona o dohodnini - ZDoh-2](#) so z dohodnino obdavčeni dohodki fizične osebe, ki so bili pridobljeni oziroma doseženi v davčnem letu, ki je enako koledarskemu letu. Dohodki so vsi dohodki in dobički, ne glede na vrsto, če ni s tem zakonom drugače določeno. Za dohodek po tem zakonu se šteje vsako izplačilo oziroma prejem dohodka, ne glede na obliko, v kateri je izplačan oziroma prejet. Dohodek, prejet v naravi, se določi na podlagi primerljive tržne cene, če ni z zakonom drugače določeno. Šteje se, da je dohodek prejet, ko je izplačan fizični osebi ali je kako drugače dan na razpolago fizični osebi.

Vprašanje 31: Ali lahko davčni zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, vloženi na podlagi samoprijave?

Odgovor

Davčni zavezanec lahko uveljavlja dejanske stroške, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, tudi v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, vloženi na podlagi samoprijave.

Podrobneje

Način uveljavljanja dejanskih stroškov je urejen v [Zakonu o davčnem postopku](#) – ZDavP-2. Kadar dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem izračuna davčni organ v odločbi, izdani na podlagi napovedi zavezanca, lahko davčni zavezanec uveljavlja dejanske stroške od dohodka iz oddajanja premoženja v najem v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. To napoved pa mora davčni zavezanec skladno z prvim odstavkom 326. člena ZDavP-2 vložiti pri davčnem organu do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto. Davčni zavezanec lahko dejanske stroške uveljavlja v napovedi, ki jo skladno z zakonsko obveznostjo odda v predpisanem roku, ali v napovedi vloženi na podlagi samoprijave po izteku zakonsko določenega roka za vložitev napovedi. Navedeno je spremenjeno na podlagi sklepa VS št. X Ips 63/2019, z dne 6. 7. 2019.

Vprašanje 32: Slovenska pravna oseba, zavezanka za DDV, mora plačati najemnino fizični osebi, rezidentu Hrvaške, za poslovni prostor, ki se nahaja v Zagrebu. Kako se v tem primeru izvede plačilo ter kateri obrazec se uporabi?

Odgovor

V obravnavanem primeru bo dohodek od najema izplačala pravna oseba iz Republike Slovenije, ki se (v skladu z 58. členom ZDavP-2) šteje za plačnika davka. Plačnik davka pa je (na podlagi prvega odstavka 59. člena ZDavP-2) dolžan za davčnega zavezanca, ki je v tem primeru fizična oseba, rezident Republike Hrvaške, izračunati, odtegniti in plačati davčni odtegljaj od najema, od katerega v skladu z ZDoh-2 ter ZDavP-2 izračunava, odteguje in plačuje davčni odtegljaj kot dohodnina. Šteje se, da je plačnik davka, ki je odtegnil davčni odtegljaj, davčni odtegljaj odtegnil v breme dohodka davčnega zavezanca.

Plačnik davka mora davčni odtegljaj izračunati in odtegniti ob obračunu dohodka, plačati pa najpozneje v petih dneh od izplačila dohodka. Pri tem mora plačnik davka predložiti obračun davčnega odtegljaja (REK-2) najpozneje na dan izplačila dohodka.

Ob tem dodajamo, da lahko fizična oseba, rezident Republike Hrvaške, uveljavlja ugodnosti iz Sporazuma med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško o izogibanju dvojnega obdavčevanja in preprečevanju davčnih utaj v zvezi z davki od dohodka in premoženja (v nadaljnjem besedilu: Sporazum).

Za dohodek iz oddajanja nepremičnine v najem, ki se nahaja v Republiki Hrvaški, se uporabijo določbe 21. člena Sporazuma (drugi dohodki). To pomeni, da, če so izpolnjeni pogoji v 21. členu Sporazuma, se dohodek iz najema obdavči samo v Republiki Hrvaški. V tem primeru lahko fizična oseba, rezident Republike Hrvaške, uveljavlja ugodnosti iz Sporazuma na dva načina, in sicer z: - refundacijo plačane dohodnine od že plačanih najemnin (obrazec [KIDO 12](#) - drugi dohodki) ali - uveljavljanjem oprostive dohodnine še pred izplačilom dohodka iz oddajanja v najem (obrazec [KIDO 8](#) - drugi dohodki).

Seveda mora na obrazcu jasno opisati vrsto dohodka, navesti kje se nepremičnina nahaja in zagotoviti druge podatke, ki jih zahteva davčni organ (temu je namenjena rubrika "Drugo" na obrazcu zahtevka).

Vprašanje 33: Kako se v napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem vpisujejo podatki o premoženju (točka 5)?

Odgovor

V napovedi se v tabeli pod točko 5 najprej označi ali gre za nepremično (N) ali premično premoženje (P). Za premično premoženje se napiše tudi vrsta (oprema, bivalnik, prevozno sredstvo, ...), tip in leto izdelave, za nepremično pa: naslov nepremičnine (če ga nepremičnina ima), šifro katastrske občine, kjer nepremičnina leži, številko parcele (le za zemljišča), številko stavbe in številko dela stavbe. Če se z isto najemno pogodbo oddaja v najem več nepremičnin (na primer stanovanje z garažo), se v tabelo pod točko 5, kot podatki o premoženju, vpišejo le podatki za glavno nepremičnino (na primer za stanovanje).

Naveden podatke se za nepremičnine, ki so v Sloveniji, lahko pridobi z javnim vpogledom v podatke o nepremičninah na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije na naslovu: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>.

Pri oddajanju zemljišča je potrebno posebej označiti še, če se oddaja v najem kmetijsko ali gozdno zemljišče.

Vprašanje 34: Od kdaj veljajo spremembe Zakona o dohodnini glede višine normiranih stroškov in davčne stopnje?

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona dohodnini (novela ZDoh-2Z) je bil objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 39/2022, z dne 22. 3. 2022, in je začel veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu, uporablja pa se za davčna leta, ki se začnejo od vključno 1. januarja 2022.

S spremembo 77. člena ZDoh-2 se delež normiranih stroškov, ki zmanjšujejo davčno osnovo od dohodkov iz oddajanja premoženja v najem zniža **s 15 % na 10 %**. S spremembo 135.č člena ZDoh-2 pa se spreminja tudi stopnja dohodnine za te dohodke, in sicer **s 27,5 % na 15 %**.

Normirani stroški v višini 10 % in davčna stopnja v višini 25 % veljajo za dohodke dosežene v letih 2013 do 2019, **od leta 2020 do leta 2021 velja za normirane stroške stopnja 15 % doseženega dohodka, stopnja dohodnine 27,5 %**. **Od 1. januarja 2022 pa se davčna osnova od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zmanjša za normirane stroške v višini 10 % od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. Pri tem se izračuna in plača dohodnina od davčne osnove po stopnji 15 odstotkov.**