

Na podlagi prvega odstavka 329.a člena Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13; 25/14 – ZFU in 40/14 – ZIN-B) izdaja minister za finance

P R A V I L N I K

o obrazcu zahtevka za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja

1. člen

S tem pravilnikom se določa vsebina obrazca zahtevka za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja.

2. člen

Davčni zavezanec oziroma davčna zavezanka (v nadaljnjem besedilu: davčni zavezanec) predloži davčnemu organu zahtevek za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, na obrazcu, ki je Priloga 1 tega pravilnika in njegov sestavni del, v skladu z navodilom za izpolnjevanje, ki je Priloga 2 tega pravilnika in njegov sestavni del.

3. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o obrazcu zahtevka za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (Uradni list RS, št. 107/2012).

4. člen

Ta pravilnik začne veljati 1. januarja 2015.

Št. 007-760/2014/

Ljubljana, 3. novembra 2014

EVA 2014-1611-0078

dr. Dušan Mramor
Minister za finance

ZAHTEVEK
za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja
premoženja v najem zaradi uveljavljanja stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja
uporabno vrednost premoženja za leto _____

1. PODATKI O ZAVEZANCU

_____ (ime in priimek)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 (davčna številka)

_____ (podatki o bivališču: naselje, ulica, hišna številka) _____ (elektronski naslov)

--	--	--	--	--

 (poštna številka, ime pošte)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 (telefonska številka)

Zavezanec je rezident Republike Slovenije: da ne

Država rezidentstva: _____

2. PODATKI O PREMOŽENJU, PLAČNIKU DAVKA, DOHODKU IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM IN UVELJAVLJANIH DEJANSKIH STROŠKIH

PODATKI O PREMOŽENJU		Zap. št.		
		1.	2.	3.
1.	Vrsta premoženja	a) nepremičnina b) premičnina	a) nepremičnina b) premičnina	a) nepremičnina b) premičnina
1. a	Naslov nepremičnine			
1. b	Opis premičnega premoženja	<ul style="list-style-type: none">opremabivalnikprevozno sredstvo	<ul style="list-style-type: none">opremabivalnikprevozno sredstvo	<ul style="list-style-type: none">opremabivalnikprevozno sredstvo
2.	Identifikator vrste nepremičnega premoženja			
3.	Čas oddajanja (od-do)			

PODATKI O PLAČNIKU DAVKA - NAJEMNIKU				
4.	Davčna številka			
5.	Ime in priimek oziroma naziv			
6.	Naslov oziroma sedež (naselje, ulica, hišna številka, pošta)			
PODATKI O DOHODKU				
7.	Skupni znesek (bruto) dohodka v obdobju (v EUR)			
8.	Skupni znesek davčnega odtegljaja v obdobju (v EUR)			
9.	Skupni znesek (neto) dohodka v obdobju (v EUR)			
PODATKI O STROŠKIH				
9.	Skupni znesek uveljavljanih dejanskih stroškov (v EUR)			

3. RAZČLENITEV DEJANSKIH STROŠKOV VZDRŽEVANJA PREMOŽENJA, KI OHRANJA UPORABNO VREDNOST PREMOŽENJA

Zap. št. računa	PODATKI O RAČUNIH	1.	2.	3
	Številka računa			
	Datum računa			
	Znesek (v EUR)			
	Razčlenitev stroškov - opis			
	Številka računa			
	Datum računa			
	Znesek (v EUR)			
	Razčlenitev stroškov - opis			

	Številka računa			
	Datum računa			
	Znesek (v EUR)			
	Razčlenitev stroškov - opis			
	Številka računa			
	Datum računa			
	Znesek (v EUR)			
	Razčlenitev stroškov - opis			
	Številka računa			
	Datum računa			
	Znesek (v EUR)			
	Razčlenitev stroškov - opis			
	Številka računa			
	Datum računa			
	Znesek (v EUR)			
	Razčlenitev stroškov - opis			

4. PODATKI O TRANSAKCIJSKEM (OSEBNEM) RAČUNU

Preveč plačani davčni odtegljaj mi vrnite na transakcijski (osebni) račun, številka:

5. PRILOGE

Popis dokumentov oziroma dokazil, ki jih zavezanec prilaga k zahtevku:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

V/Na _____, dne _____

(Podpis zavezanca)

NAVODILO ZA IZPOLNJEVANJE ZAHTEVKA ZA ZMANJŠANJE DAVČNE OSNOVE OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM ZARADI UVELJAVLJANJA DEJANSKIH STROŠKOV VZDRŽEVANJA PREMOŽENJA, KI OHRANJA UPORABNO VREDNOST PREMOŽENJA

0. UVOD

(1) Zahtevek za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (v nadaljnjem besedilu: dejanski stroški vzdrževanja), vložijo davčni zavezanec do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto pri davčnem organu.

(2) Zahtevek se vložijo, kadar dejanski stroški vzdrževanja premoženja presegajo normirane stroške v višini 10 %, ki jih je plačnik davka upošteval pri izračunu davčnega odtegljaja od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

(3) V skladu z drugim odstavkom 77. člena Zakona o dohodnini lahko davčni zavezanec, najemodajalec, namesto normiranih stroškov uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje sam. Davčna osnova se ne zmanjša za stroške vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost kmetijskega ali gozdnega zemljišča.

1. VPISOVANJE PODATKOV O ZAVEZANCU

Vpišejo se osnovni identifikacijski podatki davčnega zavezanca (ime in priimek, davčna številka, naslov bivališča, elektronski naslov, rezidentstvo ter država rezidentstva).

2. VPISOVANJE PODATKOV O PREMOŽENJU, PLAČNIKU DAVKA, DOHODKU IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM IN UVELJAVLJANIH DEJANSKIH STROŠKIH

Podatki za posamezno premoženje in posameznega plačnika davka (najemnika), se vpisujejo v stolpce.

I. PODATKI O PREMOŽENJU

(1) V vrstici »**Vrsta premoženja**« davčni zavezanec obkroži, ali se oddaja v najem »nepremičnina« ali »premičnina«.

(2) V vrstici »**Naslov nepremičnine**« se vpiše ulico oziroma naselje, hišno številko, poštno številko in kraj. Če se oddaja v najem premično premoženje, se to polje pusti prazno.

(3) Davčni zavezanec, ki oddaja v najem premično premoženje, v vrstici »**Opis premičnega premoženja**« izbere vrsto premičnega premoženja.

(4) V vrstici »**Identifikator vrste nepremičnega premoženja**« se vpiše:

– za zemljišča: šifro katastrske občine, ime katastrske občine in številko parcele,

– za stavbe: šifro katastrske občine, ime katastrske občine in številko stavbe,

– za del stavbe: šifro katastrske občine, ime katastrske občine, številko stavbe in številko dela stavbe.

Podatki o tem se lahko pridobijo z javnim vpogledom v podatke o nepremičninah na geodetskem portalu <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>.

Če se oddaja v najem premično premoženje, se to polje pusti prazno.

(5) Davčni zavezanec v vrstici »**Čas oddajanja (od-do)**« navede čas oddajanja v obliki (dd.mm.LLLL - dd.mm.LLLL).

II. PODATKI O PLAČNIKU DAVKA - NAJEMNIKU

(1) V vrstici »**Davčna številka**« se vpiše davčno številko plačnika davka, ki je izplačal dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

(2) V vrstici »**Ime in priimek oziroma naziv**« se vpiše ime in priimek oziroma naziv plačnika davka, ki je izplačal dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

(3) V vrstici »**Naslov oziroma sedež (naselje, ulica, hišna številka, pošta)**« se vpiše naslov oziroma sedež plačnika davka: naselje, ulica, hišna številka, pošta.

III. PODATKI O DOHODKU

(1) V vrstici »**Skupni znesek (bruto) dohodka v obdobju (v EUR)**« se vpiše celoten znesek dohodka, ki je bil dosežen v obdobju oddajanja premoženja v najem, v eurih zaokroženo na dve decimalni mesti.

Pridobljeni dohodek v tuji valuti se preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan pridobitve dohodka.

(2) V vrstici »**Skupni znesek davčnega odtegljaja v obdobju (v EUR)**« se vpiše znesek davka, ki ga je plačnik davka odtegnil od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, v eurih zaokroženo na dve decimalni mesti.

(3) V vrstici »**Skupni znesek (neto) dohodka v obdobju (v EUR)**« se vpiše skupni znesek (bruto) dohodka v obdobju (v EUR), zmanjšan za skupni znesek davčnega odtegljaja v obdobju (v EUR).

IV. PODATKI O STROŠKIH

(1) V vrstici »**Skupni znesek uveljavljanih dejanskih stroškov (v EUR)**« se vpiše seštevek vseh uveljavljanih dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, v eurih zaokroženo na dve decimalni mesti, ki jih zavezanec podrobno razčleni v točki 3 obrazca.

3. RAZČLENITEV DEJANSKIH STROŠKOV VZDRŽEVANJA PREMOŽENJA, KI OHRANJA UPORABNO VREDNOST PREMOŽENJA

Zavezanec (najemodajalec) ima pravico uveljavljati stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja (dejanski stroški), če jih je plačal v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje. Pri uveljavljanju stroškov vzdrževanja mora zavezanec predložiti račune, ki se glasijo na njegovo ime in se nanašajo na v najem oddano premoženje. Za dejanske stroške se štejejo tudi dejansko porabljeni 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.

I. PODATKI O RAČUNIH

V tabelo se vpisujejo podatki po posameznem računu, s katerim zavezanec uveljavlja dejanske stroške. Posamezen račun se oštevilči z zaporedno številko.

(1) V vrstici »**Številka računa**« se vpiše številka računa, ki je navedena na uveljavljanem računu.

(2) V vrstici »**Datum računa**« se vpiše datum računa.

(3) V vrstici »**Znesek (v EUR)**« se vpiše znesek računa v eurih, zaokrožen na dve decimalni mesti. Znesek računa, izražen v tuji valuti, se preračuna v eure po tečaju, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan izdaje računa.

(4) V vrstici »**Razčlenitev stroškov (opis)**« se opredeli, za kakšen namen so bila sredstva porabljena.

4. PODATKI O ŠTEVILKI TRANSAKCIJSKEGA (OSEBNEGA) RAČUNA

(1) Zavezanec vpiše številko transakcijskega (osebnega) računa, na katerega se mu nakaže poračun davčnega odtegljaja.

5. VPISOVANJE PRILOG

(1) Davčni zavezanec k zahtevku predloži račune, s katerimi uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja.

(2) Če so se oddajale v najem več kot tri nepremičnine oziroma premična premoženja, se iztiska dodatni zahtevek in se ga ustrezno označi kot sestavni del prvega zahtevka. V tem primeru se v

dodatni zahtevek ne vpisujejo podatki pod 1. Podatki o zavezancu in podatki pod 4. Podatki o tekočem računu.