

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

Pojasnilo DURS, št. 42406-2/2005, 17. 5. 2005

V zvezi z vprašanjem, kateri so stroški vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, pojasnjujemo:

Ministrstvo za finance je dne 16. 3. 2005 pripravilo pojasnilo, št. 424-08-89/2005/2, ki ga navajamo v nadaljevanju:

"Po 65. členu Zakona o dohodnini - ZDoh-1 (Uradni list RS, št. 17/05 - UPB1) 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 prve točke tretjega odstavka 65. člena ZDoh-1, se štejejo individualni obratovalni stroški in skupni obratovalni stroški, kot so določeni v 91. členu Stanovanjskega zakona - SZ (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04). V skladu z osmo alineo prvega odstavka 91. člena SZ 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.

Davčna osnova se lahko zmanjša za 20 %* na račun stroškov vzdrževanja nepremičnine, ki ohranja uporabno vrednost nepremičnine, če jih v času oddajanja nepremičnine nosi najemodajalec in če najemodajalec ne uveljavlja dejanskih stroškov vzdrževanja nepremičnine."

Davčno osnovo od dohodka iz oddajanja premoženja v najem določa 67. člen ZDoh-1. Prvi odstavek 67. člena ZDoh-1 določa, da je davčna osnova dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje najemodajalec. Davčna osnova se ne zmanjša za stroške vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost kmetijskega ali gozdnega zemljišča.

Kadar zavezanec, ki dosega dohodek z oddajanjem premoženja v najem, ne uveljavlja stroškov po prvem odstavku 67. člena ZDoh-1, lahko uveljavlja normirane stroške v višini 20 % od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem.

Zaradi navedenega 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 prvega odstavka 67. člena ZDoh-1, 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 v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04), v nadaljevanju: pravilnik, kakor to določa druga alineja 92. člena SZ. V skladu z 2. členom pravilnika so standardi vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj za dobo njihovega trajanja 60 let (amortizacijska doba) ter opremljanja in vzdrževanja zemljišča stanovanjske stavbe opredeljeni v prilogah št. 1 in 2, ki sta sestavni del tega pravilnika in sta tudi priloženi. Ti standardi opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme in opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa. Tretji člen istega pravilnika pa določa, da vzdrževanje po tem pravilniku pomeni izvedbo vseh del, ki so potrebna, da se ohranjajo stanovanjske stavbe in stanovanja kot celote v dobrem stanju in omogočajo uporabo. Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti, za katerih izvedbo mora upravnik skrbeti sproti, vendar zanje ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov, so navedena v prilogi št. 3, ki je sestavni del pravilnika (4. člen pravilnika).

Zaradi navedenega za stroške vzdrževanja, ki ohranjajo uporabno vrednost nepremičnin, veljajo stroški, ki so nastali oziroma so bili potrebni za vzdrževanje stavb in stanovanj, kakor je to opredeljeno v Prilogi št. 1 "Standardi vzdrževanja stavb in stanovanj", v Prilogi št. 2 "Standardi opremljanja in vzdrževanja zemljišča stavbe" in v Prilogi št. 3 "Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti" k zgoraj navedenemu pravilniku.

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-1.

V skladu s petimi odstavkom 91. člena ZDoh-1 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 zakonom, ki ureja dohodnino, v napovedi za odmero dohodnine, razen nerezidenta, ki jih lahko uveljavlja v 30 dneh od izplačila dohodka pri pristojnem davčnem organu. Nerezident uveljavlja dejanske stroške s pisnim zahtevkom. Pravilnik o obrazcu zahtevka za zmanjšanje davčne osnove od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zaradi uveljavljanja

stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 130/04.

Priloge:

[Priloga 1: Standardi vzdrževanja stavb in stanovanj](#)

[Priloga 2: Standardi opremljanja in vzdrževanja zemljišča stavbe](#)

Priloga 3: Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti

Priloga 3

REDNA VZDRŽEVALNA DELA MANJŠE VREDNOSTI

1. Popravila dimniških kap in zamenjava dimniških vratic
2. Popravilo strešne kritine (zamenjava manjših posameznih delov)
3. Pleskanje in slikanje manjših površin in druga manjša vzdrževalna dela skupnih prostorov v stavbi
4. Popravila svetlobnih jaškov in zaščitnih mrež
5. Popravila ključavničarskih in kleparskih izdelkov - pločevinastih in drugih strešnih obrob in odtokov, s katerimi se preprečuje nastajanje večje škode.
6. Popravila strel vodovodov in meritve prevodnosti
7. Krpanje ometov na fasadah in v skupnih delih stavbe
8. Popravila na vratih, oknih in roletah v skupnih prostorih, na fasadah zgradb, v vetrolovih in stopniščih
9. Popravila podov, pragov, tlakov in prelaganje parketa v skupnih prostorih stavbe
10. Pleskanje oziroma ustrezna površinska zaščita kompletnih vhodnih, stavbnih in stanovanjskih vrat s stopnišnega vretena hodnika
11. Popravila skupnih prostorov ob okvari vodovodnih, kanalizacijskih in drugih skupnih instalacij
12. Popravila stikov, zamenjava tesnil in ventilov na glavnih vodovodnih ceveh, pri glavnih plinovodih in pri kanalizaciji
13. Popravila plinskih, električnih in centralnih bojlerjev v skupnih prostorih stavbe
14. Popravila instalacij centralne kurjave, plina in radiatorjev, ki so v skupnih prostorih stavbe
15. Redna servisiranja osebnih in tovornih dvigal, toplovodnih postaj, hidroforjev, odštevalnih ur, detekcijskih, telekomunikacijskih in video naprav, naprav za nadzor in varovanje vhoda v stavbo, v skladu s predpisi za vzdrževanje teh skupnih naprav stavbe
16. Nabava in vzdrževanje oglasnih desk in zastav, namestitvev hišnih redov
17. Nabava in vzdrževanje požarnovarnostnih naprav, sredstev in opreme za osebno in skupinsko zaščito ob naravnih in drugih nesrečah ter v vojni in gasilske in samoreševalne opreme za reševanje iz zaklonišča
18. Vzdrževanje vseh priključkov na skupne instalacije stavbe, kakor so dotoki in odtoki vode, električne, plinske, dimovodne, prezračevalne, ogrevalne, klimatske, radijske, televizijske, telefonske, računalniške, požarnovarnostne in druge instalacije
19. Vzdrževanje poštnih nabiralnikov
20. Vzdrževanje opreme za prostore organov skupnosti lastnikov
21. Vzdrževanje zvoncev, domofonov, električnih ključavnic in stopnišnega avtomata v skupnih prostorih stavbe
22. Vzdrževanje in pregled skupinskih telekomunikacijskih in video naprav
23. Vzdrževanje peskovnikov, klopi in igral na pripadajočem zemljišču večstanovanjskih stavb

*** 23. člen ZDoh-1d (Uradni list RS, št. 115/05) - številka "20" se nadomesti s številko "40"**