

# KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ A VAGYON BÉRBEADÁSÁBÓL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEM UTÁNI ADÓBEVALLÁSI FORMANYOMTATVÁNY KITÖLTÉSÉHEZ

## 1. BEVEZETŐ

Az adózónak a vagyon bérbeadásából származó jövedelemre vonatkozó adóbevallást a folyó év február 28-ig kell benyújtania az elmúlt évre az adóhatóságnál, amikor a jövedelmet olyan személy fizeti ki, aki az [Az adóeljárásról szóló törvény - ZDavP-2](#) 58. cikke alapján nem adófizető.

Az adóbevallás az eDavki (eAdó) portálon keresztül is benyújtható:

- digitális tanúsítvánnyal, ha az adózó rendelkezik a SIGEN-CA, SIGOV-CA, POŠTA@CA, HALCOM CA, AC NLB digitális tanúsítványával.
- digitális tanúsítvány nélkül ([felhasználónévvel és jelszóval](#) lehet regisztrálni),

További részleteket ezen a címen talál:

<https://edavki.durs.si/EdavkiPortal/OpenPortal/CommonPages/Opdynp/PageA.aspx>.

## 2. ADATOK BEJEGYZÉSE AZ 1. PONT ALÁ – AZ ADÓBEVALLÁS STÁTUSZA

A megfelelő számot beírva bejelöljük a benyújtott adóbevallás státuszát annak tartalmára, illetve rendeltetésére való tekintettel, valamint [a ZDavP-2](#) 62.- 64. cikkig terjedő rendelkezésben foglaltak szerint. A mezőt tehát nem kell kitölteni, ha az első adóbevallás csak egy adott időszakra lesz benyújtva, illetve csak akkor kell kitölteni, **ha az adóbevallás a [ZDavP-2](#)-ben foglalt rendelkezések érvényesítésével kerül benyújtásra, mely az adóbevallás utólagos benyújtását, illetve módosítását szabályozza.**

### 1. sz. jelölés

Az az adózó, aki indokolt okok miatt késte le az adóbevallás benyújtásának határidejét, az illetékes adóhatóságnál a [ZDavP-2](#) 62. cikkel összhangban javaslatot nyújthat be az adóbevallás utólagos benyújtására vonatkozóan. A javaslatban meg kell indokolnia a késedelem okát és ennek igazolására bizonyítékokat kell benyújtania. Indokolt oknak számítanak az adózó részéről beláthatatlan és elháríthatatlan körülmények, melyek megakadályozták az adóbevallás elkészítését, illetve az adóbevallás előírt határidőn belül való benyújtását. Az adózónak az adóbevallás utólagos benyújtására vonatkozó javaslatát a késedelem oka megszűnésétől számított nyolc napon belül kell benyújtania, de legkésőbb az adóbevallás benyújtási határideje lejártától számított három hónapon belül. Az adózónak az utólagos adóbevallásra vonatkozó kérelemhez szabályszerűen kell csatolnia az adóbevallást is. Abban az esetben, ha az adóbevallás elkészítését, illetve benyújtását akadályozó okok még mindig fennállnak, az adózó az utólagos adóbevallásra vonatkozó kérelmet az adóbevallás melléklete nélkül is benyújthatja, de fel kell tüntetnie az adóbevallás benyújtásának határidejét. Amennyiben az adóhatóság ebben az esetben engedélyezi az adóbevallás előírt határideje lejárt utáni benyújtását, az adóbevallás benyújtásának határidejét határozattal határozza meg. Az az adózó, aki az előírt határidő lejárt után nyújtja be az adóbevallást, a [ZDavP-2](#) 62. cikkében foglaltak alapján az »Adóbevallás státusza« rovatban az 1-es számot kell beírnia (határidő lejárt utáni benyújtás).

### 2. sz. jelölés

Ha az adózó lekéste az adóbevallás benyújtásának határidejét, és nem teljesíti az előírt határidő lejárt utáni adóbevallás benyújtásának feltételeit, adóbevallását a [ZDavP-2](#) 63. cikke alapján legkésőbb az adókivetési határozat kézbesítéséig, illetve az adófelügyelőség ellenőrzésének kezdetéig, illetve a szabálysértési eljárás kezdetéig, illetve a büntetőeljárás kezdetéig önbevallás alapján nyújthatja be. Az

adóbevallás önbevallás alapján történő benyújtása már nem lehetséges, amikor az előző mondat szerinti valamelyik körülmény először felmerül. A ZDavP-2 396. cikke alapján azt az adózót, aki adóbevallását önbevallás alapján nyújtja be, nem büntetik meg szabálysértésért, ha befizeti az önbevallás alapján kivetett adót. Az adózó nem nyújthat be új önbevallást azon kötelezettségekre vonatkozóan, melyekkel kapcsolatban már előzetesen önbevallást nyújtott be. Az az adózó, aki az önbevallás alapján nyújtja be adóbevallását, a ZDavP-2 63. cikkben foglaltak alapján az »Adóbevallás státusza« rovatban a 2-es számot kell beírnia (önbevallás).

### **3. sz. jelölés**

Az adózó a ZDavP-2 64. cikke alapján az adóhatóságnak benyújtott adóbevallását, legkésőbb az adóketési határozat kézbesítéséig javíthatja. Az az adózó, aki a már benyújtott adóbevallást az adóketési határozat benyújtása előtt módosítja, az »Adóbevallás státusza« rovatba a 3-as számot írja be (A már benyújtott adóbevallás javítása, ha a határozatot még nem kézbesítették).

### **3. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 2. PONT ALÁ – AZ ADÓZÓ ADATAI**

Be kell írni az adózó általános személyi azonosító adatait (családi-és utónév, adószám, lakóhely címe, e-mail cím és telefonszám és be kell karikázni az IGEN-t, ha az adózó a Szlovén Köztársaság adóügyi rezidense, az Egyéb rovatba pedig azt az országot kell beírni, amelyiknek az adózó az adóügyi rezidense). Az „Állampolgárság” rovatba azt az országot kell beírni, amelynek az állampolgára az adózó, ez eltérhet az adóügyi rezidensi országtól. Az állampolgársági adatot az ingatlanpiac nyilvántartása és adatfrissítés céljából kell beírni az Ingatlanok tömeges értékeléséről szóló törvény - ZMVN-1 alapján.

### **4. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 3. PONT ALÁ – ADATOK A JÖVEDELEMRŐL**

Minden egyes vagyont (ingatlan, ingó vagyont) jelöljön be római számmal és töltsse ki a rá vonatkozó oszlopot. Amennyiben több mint négy különböző vagyont adott bérbe (ingatlan, illetve ingó vagyont), nyomtasson ki kiegészítő adóbevallást, melyet az adóbevallás szerves részeként kell bejelölni, melyen fel vannak sorolva az adózóra vonatkozó adatok.

**A – a »Jövedelem«** sorba kell beírni a teljes jövedelem bruttó összegét euróban, két tizedesjegyre kerekítve, mely az adott vagyon bérbeadásának időszakában érték el. A külföldi valutában szerzett jövedelmet a jövedelem megszerzése napján kell euróba átszámítani, a Szlovén Bank által közzétett árfolyamon.

**B – a »Szabályozott költségek«** sorban IGEN-nel vagy NEM-mel kell bejelölni, hogy érvényesítésre kerülnek-e a szabályozott költségek.

Az adózónak jogában áll a szabályozott költségeket 10 % mértékben érvényesíteni (tanúsítványok nélkül) vagy pedig a vagyon tényleges karbantartási költségeit, melyekkel megőrzi a vagyon használati értékét (**tényleges költségek**), amennyiben a vagyon bérbeadási ideje alatt ezeket a feltüntetett ingatlanért saját maga fizette ki.

Az az adózó, aki mezőgazdasági vagy erdőterületet ad bérbe, nem érvényesítheti sem a szabályozott költségeket, sem a tényleges költségeket.

**C – a »Tényleges költségek«** sorba kell beírni a tényleges költségek teljes összegét, melyeket az adózó a vagyon bérbeadása idején az adott vagyonért saját maga fizetett ki. Az adózónak ezekre a költségekre be kell nyújtania a számlákat, amelyek a saját nevére szólnak és a bérbeadott vagyonra vonatkoznak. Tényleges költségeknek számítanak a többlakásos épületek tartalékalapjából karbantartásra felhasznált tényleges pénzeszközök. Az adózónak elismerik a tartalékalapból rá eső felhasznált pénzeszközöket, melyek a bérbe adott ingatlanhoz kapcsolatban voltak befizetve, az ingatlankezelő értesítése alapján, aki a karbantartási költségeket előre meghatározott kritériumok alapján felosztja a lakástulajdonosok között, illetve elkészíti a költség felosztást, illetve ezeknek a költségnek az elszámolását.

Az adóbevalláshoz mellékelni kell a számlákat, melyeket a 7. MELLÉKLETEK pont alá kell beírni, valamint a számlák felsorolásakor be kell jelölni, hogy melyik vagyona vonatkoznak.

**Č** – a »**Bérbeadás időtartama (-tól-ig)**« sorba kell beírni a ténylegesen bérbeadási időtartamot, amikor a vagyon egy adott évben bére volt adva (pl., ha a vagyon márciustól-decemberig lett bérbeadva, be kell beírni a következőket: 3 – 12).

**D** – a »**Megfizetett bérleti díj**« sort csak azok az adózók töltik ki, akik a vagyon bérbeadásából származó jövedelmet a vagyon bérbeadásából érik el. Amennyiben olyan vagyont ad ki albérletbe, melyet az adózó bérel, be kell írni a bérleti díj összegét, melyet az adózó a vagyonért fizet.

## **5. ADATOK BEJEGYZÉSE A 4. PONT ALÁ – A KÜLFÖLDÖN MEGFIZETETT ADÓLEVONÁS, ILLETVE MENTESSÉG ÉRVÉNYESÍTÉSE**

Az a **rezidens** adózó, aki vagyon bérbeadásából szerez jövedelmet és ez a jövedelem a Szlovén Köztársaságon kívül van megadóztatva, a vagyon bérbeadásából származó jövedelemre vonatkozó adóbevallásban a Jövedelemadó-ról szóló törvény - ZDoh-2 328. cikke alapján érvényesítheti a külföldi adólevonást vagy a jövedelemadó-mentességet, mely a jövedelem kettős adóztatása elkerüléséről szóló nemzetközi szerződés alapján a Szlovén Köztársaságban nincs megadóztatva.

**E** – a »**Külföldi adó**« sorba a külföldi adó összegét kell beírni két tizedesjegyre kerekítve. A külföldi valutánemű külföldi adót a Szlovén Bank által közzétett árfolyamon kell átszámítani euróra és a kamat megszerzése napján érvényes. Amikor az adózó külföldön megfizetett adólevonást érvényesít, az adóbevallás szerves részét képezik a Szlovén Köztársaságon kívüli adókötelezettségre vonatkozó megfelelő bizonylatok, elsősorban a külföldön befizetett adó összegére, az adóalapra és arra vonatkozó bizonylatok, hogy a külföldön befizetett adó összege végleges és ténylegesen befizetett. Az adóbevalláshoz mellékelte bizonylatokat a 7. pont MELLÉKLETEK alá kell beírni

**F** – az »**Ország**« sorba azt az országot kell beírni, ahol jövedelem keletkezett.

**G** – a »**Mentesség**« sorban az IGEN-t kell bekarikázni, ha érvényesítik a vagyon bérbeadásából származó jövedelemadó-mentességet, mely a jövedelem kettős adóztatása elkerüléséről szóló nemzetközi szerződés alapján a Szlovén Köztársaságban nincs megadóztatva.

A jövedelem és a vagyon kettős adóztatása elkerüléséről szóló hatályos nemzetközi szerződések listája a Szlovén Köztársaság Pénzügyi Igazgatósága honlapján található:

[http://www.fu.gov.si/davki\\_in\\_druge\\_dajatve/podrocja/mednarodno\\_obdavcenje/](http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/mednarodno_obdavcenje/).

## **6. ADATOK BEJEGYZÉSE AZ 5. PONT ALÁ – ADATOK A VAGYONRÓL**

**H** – a »**Vagyon típusa** \*« sorban az »N« betűt kell bekarikázni, ha ingatlan vagyon kerül bérbeadásra. Ha ingó vagyon kerül bérbeadásra, a »P« betűt kell bekarikázni.

**I** – az »**Ingó vagyon leírása**« sorba kell beírni az ingóság típusát (felszerelés, lakókonténer, szállítóeszköz), típusát és a gyártás évét.

**J** – az »**Ingatlan címe**« sorba kell beírni a települést és az utcát, ahol az ingatlan található, ha az ingatlan van címe.

**K** – a »**Kataszteri község kódja és név**« sorba kell beírni az ingatlan helye szerinti kataszteri község kódját és név.

**L** – a »**Telekszám (földterületekre)**« sorba a telekszámot kell beírni.

**M** – az »**Épület száma**« sorba csak az épület számát kell beírni.

**N** – az »**Épületrész száma**« sorba az épületrész számát kell beírni.

**O** – a »Mezőgazdasági/erdőterület« sorban az IGEN-t kell bekarikázni, ha mezőgazdasági vagy erdőterület van bérbeadva.

A **K, L, M és N** alatti adatok a Szlovéniában lévő ingatlanokra megszerezhetők a Szlovén Köztársaság Geodéziai Igazgatósága honlapján közzétett ingatlanok nyilvános adataiba való betekintéssel az alábbi címen: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>.

#### **7. ADATOK BEJEGYZÉSE A 6. PONT ALÁ – AZ INGÓ VAGYON BÉRBEADÁSÁBÓL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEMADÓ-MENTESSÉG A JÖVEDELEM KETTŐS ADÓZTATÁSA ELKERÜLÉSÉRŐL SZÓLÓ NEMZETKÖZI SZERZŐDÉS ALAPJÁN**

A **nem-rezidens** adózó a 3. sz. alatti táblázatból beírja a vagyon sorszámát, a Szlovén Köztársaság és más ország között kötött, a jövedelem kettős adóztatása elkerüléséről szóló nemzetközi szerződés cikkelyét és bekezdését, amely alapján érvényesíti az ingó vagyon bérbeadásából származó jövedelemadó-fizetési kedvezményt, illetve mentességet.

A nem-rezidens adózónak az adóbevalláshoz mellékelnie kell az adóügyi rezidensi státuszra vonatkozó igazolást, melyet a másik szerződő ország illetékes hatósága ad ki, amelyből kiderül, hogy az adózó a másik ország adóügyi rezidense a Szlovén Köztársaság és a másik ország között kötött, a jövedelem kettős adóztatása elkerüléséről szóló nemzetközi szerződés rendelkezéseinek értelmében. Be kell írni a másik szerződő ország nevét és az igazolás kiállításának dátumát (ÉÉÉÉ.hh.nn).

#### **8. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 7. PONT ALÁ – MELLÉKLETEK**

Az adózónak mellékelnie kell a megfelelő tanúsítványokat, amelyekkel igazolja a vagyon bérbeadásból származó jövedelemre vonatkozó adatokat (például: számlák, igazolás a külföldön befizetett adóról).

#### **9. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 8. PONT ALÁ – MEGJEGYZÉSEK**

Ez alá a pont alá kell beírni az esetleges további magyarázatot, mely fontos a helyes adókiivetés és a bérbeadott ingatlan helyes adataira vonatkozóan a ZMVN-1 szerinti ingatlanpiaci nyilvántartás vezetése céljából.

#### **10. ADATOK BEJEGYZÉSE A 9. PONT ALÁ – TOVÁBBI ADATOK BÉRBEADOTT ÉPÜLETEKRŐL ÉS ÉPÜLETRÉSZEKRŐL AZ INGATLANPIACI NYILVÁNTARTÁS VEZETÉSE CÉLJÁBÓL A ZMVN-1 ALAPJÁN**

A kiegészítő táblázatba az adott bérleti jogügyletre vonatkozó adatokat a bérbeadott épületekről és épületrészekről kell beírni, ha azok Szlovéniában vannak.

**P** – a » **Vagyon sorszáma a 3. pont alatti táblázat szerint és az ügylet sorszáma**« sorba római számmal (I, II, III, IV, ...) a táblázat 3. pontja alatt lévő vagyon sorszámát kell beírni, arab számmal (1, 2, 3, 4, ...) pedig a vagyon bérbeadására vonatkozó adott jogi ügyletet, ha például abban az évben, amelyre benyújtásra kerül a vagyon bérbeadásából származó jövedelemre vonatkozó adóbevallás, ugyanaz a lakás (a táblázatból a 3. pont alatti I-es sorszámú adott vagyon) két bérleti szerződés alapján lett bérbeadva, az első oszlopba az I/1-t a másikba pedig I/2-t kell beírni, a két bérleti ügylet tényleges időtartamától függetlenül.

**R** – a »**Bérbeadott helyiségek típusa**\*« sorba be kell írni a megfelelő számot az 1. KÓDJEGYZÉKBŐL - Bérbeadott helyiségek típusa, a 10. pont alatt. Amennyiben egy szerződéssel több különböző típusú helyiséget adnak bérbé (pl. lakás és parkolóhely) a bérbeadott helyiségek típusa alá csak a bérleti ügylet

fő tárgyát képző helyiség kódját kell beírni (nevezett esetben ez a lakás, ezért a 02 kódot kell beírni).

**S** – a »**Bérleti ügylet típusa**« sorba a megfelelő számot az 2. KÓDJEGYZÉKBŐL kell beírni - Bérleti ügylet típusa, a 10. pont alatt.

**Š** a »**Bérbeadott alapterület (m<sup>2</sup>)**« sorba kell beírni a bérbeadott helyiségek alapterületét, melyek a bérleti szerződés, illetve a bérleti szerződés kiegészítésének tárgyát képezik.

**T** – a »**Felszereltség**« sorban az IGEN-t vagy a NEM-et kell bekarikázni arra vonatkozóan, hogy a bérlet tárgyát képző helyiségek úgy vannak-e felszerelve, hogy lehetséges azonnali használatbavételük.

**U** – a »**Rezsiköltség**« sorban az IGEN-t vagy a NEM-et kell bekarikázni arra vonatkozóan, hogy a bérleti díj magába foglalja-e a rezsiköltségeket vagy sem (villamosáram, víz, közmű szolgáltatás, házkezelés és hasonló).

**V** – a »**Más bérbeadók**« sorba kell beírni, hogy a nevezett ügylettel ugyanazokat a bérbeadott helyiségeket az adózón kívül még más bérbeadó is bérbe adja-e (pl. társtulajdonos). Ebben az esetben az »IGEN-t« kel bejelölni.

**Z** – a »**Szerződés/kiegészítés megkötésének dátuma**« sorba kell beírni a bérleti szerződés aláírásának vagy a bérleti szerződés kiegészítésének dátumát arra az évre vonatkozóan, melyre benyújtásra kerül a vagyon bérbeadásából származó jövedelemadó-bevallás.

**Ž** – a »**Bérleti megállapodás megszűnésének dátuma**« sorba kell beírni a szerződésben megállapodott bérleti szerződés, illetve a szerződéskiegészítés megszűnésének dátumát. Határozatlan időre szóló bérbeadás esetén fel kell tüntetni: »határozatlan időre«.

**X** – a »**Megállapodott havi bérleti díj**« sorba kell beírni a havi bérleti díj összegét, melyről a bérbeadott épületért vagy épületrészért a bérleti szerződéssel vagy a bérleti szerződés kiegészítésével állapodtak meg. Abban az esetben, ha az épületet vagy az épületrészt több bérbeadó adja bérbe, a megállapodott havi bérleti díjat kell beírni, melyet a szerződés/kiegészítés aláírása után az összes bérbeadó együtt kap meg.

**Y** – a »**Bérlő - bérleti díjat fizető adatai**« sorba kell beírni a bérlőkre vonatkozó adatokat (családi- és utónév, illetve a cég elnevezése, cím, illetve székhely, állampolgárság, illetve a székhely szerinti ország, valamint az adószám, illetve az azonosítószám).

**További információk a [SZK Pénzügyi Igazgatósága](#) honlapján állnak rendelkezésre, vagy a természetes személyek adóügyi ügyfélszolgálati telefonszámán: 08 200 1001.**