



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](mailto:gfu.fu@gov.si)  
[www.fu.gov.si](http://www.fu.gov.si)

---

# **DOHODNINA**

## **Dohodek iz oddajanja premoženja v najem**

**Podrobnejši opis**

**2. izdaja, DECEMBER 2016**

## KAZALO

1.0 DOHODEK IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM .....	3
1.1 Kaj se šteje za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.....	3
1.2 Dohodki iz oddajanja premoženja v najem, ki so oproščeni plačila dohodnine .....	4
1.3 Davčna osnova in stopnja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem	4
2.0 IZRAČUN IN PLAČILO DOHODNINE .....	4
2.1 Izračun in plačilo dohodnine na podlagi napovedi zavezanca .....	5
2.2 Izračun in plačilo dohodnine na podlagi obračuna davčnega odtegljaja .....	5
3.0 NAČIN UVELJAVLJANJA DEJANSKIH STROŠKOV OD DOHODKA IZ ODDAJANJA PREMOŽENJA V NAJEM .....	6
3.1 Uveljavljanje dejanskih stroškov v napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.....	6
3.2 Uveljavljanje dejanskih stroškov z zahtevkom.....	6

## 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 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.

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 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 premoženja 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 42 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, zmanjšan za normirane stroške 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, zmanjšan 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 % 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 novega 135.č člena [ZDoh-2](#) se od dohodka iz oddajanja premoženja v najem dohodnina izračuna in plača od davčne osnove **po stopnji 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 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

Davčni zavezanec, ki oddaja premično 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:**

- **brez digitalnega potrdila** ([registrirate se z uporabo uporabniškega imena in gesla](#))
- **z digitalnim potrdilom** ([Kratka navodila z učnim videom o pridobitvi in prevzemu digitalnega potrdila, prijavi in vstopu v eDavke](#)).

## 2.2 Izračun in plačilo dohodnine na podlagi obračuna davčnega odtegljaja

Od dohodek iz oddajanja premoženja v najem, ki ga izplača plačnik davka (npr. pravna oseba; fizična oseba, ki opravlja dejavnost, upravnik večstanovanjske stavbe, ...), 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. Slednje velja za izplačila od 1. januarja 2017 dalje. Do 1. januarja 2017 pa mora plačnik davka davčni odtegljaj izračunati in odtegniti ob obračunu dohodka, plačati pa na dan 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 10 % normirani stroški,
- šifra dohodka 1702 za dohodek iz oddajanja nepremičnega premoženja v najem, pri katerem se ne upoštevajo 10 % 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 10 % 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 10 % normirani stroški,
- šifra dohodka 1705 za dohodek iz oddajanja premičnega premoženja v najem, pri katerem se upoštevajo 10 % 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 10 % 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 odpravi 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 odstotkov, 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.