

SLOVENIJA – DAVČNI VIDIKI ODDAJANJA V KRATKOROČNI NAJEM

Naslednje informacije vam bodo v pomoč pri seznanjanju z nekaterimi davčnimi zahtevami, ki utegnejo veljati za vas pri zagotavljanju kratkoročnih namestitev v Sloveniji.

Davki znajo biti zapletena zadeva, zato je pomembno poskrbeti, da ste na tekočem v zvezi z vašimi davčnimi obveznostmi in da še naprej ravnate v skladu z davčnimi predpisi. Sami ste odgovorni za pravočasno pripravo, oddajanje vlog in plačilo davkov.

Če ponujate kratkoročno nastanitev v Sloveniji, morate poskrbeti, da razumete vsako posamezno vrsto davkov in plačujete tiste, ki vas zadevajo:

- Davek na dohodek
- Davek na dodano vrednost (DDV)

Prosimo, upoštevajte, da te informacije niso izčrpne in ne služijo kot pravni nasveti. Če niste povsem prepričani glede vaših lokalnih davčnih obveznosti, vam priporočamo, da se o tem pozanimate pri uradnih lokalnih virih ali pa za nasvet prosite usposobljenega strokovnjaka.

Prosimo, upoštevajte, da teh informacij ne posodabljam v realnem času, zato preverite, ali so se zakoni ali postopki nedavno spremenili.

DAVEK NA DOHODEK

Če posameznik v Sloveniji služi dohodek, bo verjetno moral slovenskemu davčnemu organu plačati odstotek davka na tak dohodek. V nadaljevanju je na kratko opisan davek, ki utegne izhajati iz dohodka, zasluženega iz naslova kratkoročnih najemov v Sloveniji, in kako se ta davek plača slovenskemu davčnemu organu.

Spodaj predstavljena davčna obravnava je pripravljena z vidika vas kot gostitelja, pri čemer se razume, da med letom občasno oddajate v kratkoročni najem nepremičnino. V ta namen izraz kratkoročno pomeni, da oddajate nepremičnino v najem za največ 5 mesecev (skupni čas vseh najemov) v koledarskem mesecu, pri čemer gostom ponujate do 15 postelj.

Poleg tega se vključite v poslovni register Slovenije kot posameznik, ki opravlja dejavnost občasnega oddajanja nepremičnine v najem, in ne kot samostojni podjetnik ali pravni subjekt.

V Sloveniji davčno leto traja od 1. januarja do 31. decembra.

Kako postanete zavezani k plačilu davka na dohodek v Sloveniji

Ne obstaja določen dohodkovni prag, kar pomeni, da je obdavčljiv vsak dohodek iz naslova oddajanja nepremičnine v najem.

Ob začetku oddajanja nepremičnine v kratkoročni najem ste obvezani plačati akontacijo davka (glejte spodnje poglavje *Prijava davkov - plačilni rok*). Znesek končnega davka za davčno leto se nato določi, ko oddate svojo davčno napoved. Če davčne akontacije, plačane med letom, ne pokrijejo končne davčne obveznosti, ste dolžni plačati razliko.

Slovenska pravila, ki veljajo za dohodek iz naslova kratkoročnega oddajanja v najem

Dohodek iz kratkoročnega oddajanja v najem je v Sloveniji obravnavan kot dohodek, ki izhaja iz dejavnosti. Ne velja za poslovni prihodek v smislu Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb (v nadaljevanju: ZDDPO-2) ali pasivni dohodek iz oddajanja nepremičnine v najem.

Prijava davkov v Sloveniji

Davke lahko prijavite prek elektronskega davčnega sistema [eDavki](#).

Prijava davkov – rok za oddajo davčne napovedi

Rok za oddajo davčne napovedi za dohodek iz kratkoročnih najemov je konec marca (običajno zadnji delovni dan) za preteklo leto, npr. za dohodek iz najemnin, prejet v letu 2018, napoved vložite do 29. 3. 2019.

Prijava davkov – rok za plačilo

Rok za plačilo vaše davčne obveznosti je odvisen od zneska mesečne davčne akontacije.

- Mesečna akontacija: Če akontacija **presega 400 €**, so potrebna mesečna plačila. Plačila morajo biti opravljena v prvih desetih dneh od konca meseca, npr. plačila za januar morajo biti opravljena do 10. februarja.
- Četrtnete akontacije: Če akontacija **ne presega 400 €**, je mogoče davčno akontacijo plačevati po četrletjih. Plačila morajo biti opravljena v prvih desetih dneh od konca četrletja, npr. plačila za prvo četrletje, t.j. od januarja do marca, morajo biti opravljena do 10. aprila.

Za prvo leto oddajanja v najem določate davčno osnovo sami, in sicer z oddajo vaše davčne napovedi, ko začnete opravljati dejavnost. Nato v skladu s tem med letom plačujete davčno akontacijo. Za naslednja leta se davčna akontacija določa na podlagi davčne osnove preteklega leta (razkrita v prej omenjeni davčni napovedi).

Podatki o slovenskem davčnem organu

Spodaj so navedeni kontaktni podatki slovenskega davčnega organa:

- Telefonska številka: +386 1 36 93 296 / +386 1 36 93 297
- e-mail: gfu.fu@gov.si

Slovenske stopnje davka na dohodek.

Stopnje davka na dohodek, ki izhaja iz kratkoročnega oddajanja nepremičnine v najem, so odvisne od možnosti, ki jo izberete. Možnosti sta sledeči:

- **Možnost 1:** Davčna osnova se določi kot razlika med dejanskim dohodkom in dejanskimi stroški. Davčna obveznost se izračuna na podlagi progresivnih stopenj davka na dohodek, ki variirajo od 16 % do 50 %. Ta možnost je ustrezna, če pogosto oddajate v najem in je vaš obdavčljiv dohodek višji od 50.000 € na leto.
- **Možnost 2:** Davčna osnova se določi kot razlika med dejanskim dohodkom in fiksnimi stroški (omejeni na 80 % dohodka, vendar ne več kot 40.000 €). Davčna obveznost se obračuna po proporcionalni stopnji v višini 20 % kot dokončen davek. Ta možnost se uporabi v primeru, da vaš obdavčljivi dohodek znaša do 50.000 € na leto.

Opomba: Možnost 2 je na splošno bolj davčno ugodna, vendar se za to možnost odločite tako, da slovenskemu davčnemu organu pošljete obvestilo v roku 8 dni od registracije vaših dejavnosti v Poslovni register Slovenije.

Če imate večje količine kratkoročnih oddajanj v najem (več kot 5 mesecev v koledarskem letu in gostom nudite več kot 15 postelj), se morate registrirati kot samostojni podjetnik oziroma pričeti zagotavljati tako storitev prek ločene pravne osebe.

Če se odločite, da se boste registrirali kot samostojni podjetnik, bo obdavčitev dohodka od kratkoročnega oddajanja v najem odvisna od izbrane možnosti za določitev davčne osnove. Če se odločite za upoštevanje dejanskih stroškov v okviru možnosti 1, ostane obdavčitev načeloma enaka. Če pa se odločite za upoštevanje fiksnih stroškov v okviru možnosti 2, upoštevajte sledeče:

- Če skupni prihodek samostojnega podjetnika v dveh zaporednih letih presega skupaj 300.000 €, je na voljo le upoštevanje dejanskih stroškov.
- Glede na vrsto samostojnega podjetništva, v katerega se uvrščate, tj. navadni s.p. oziroma t.i. popoldanski s.p., so fiksni stroški v okviru možnosti 2 omejeni na 80.000 € za običajni s.p. in na 40.000 € za popoldanski s.p.

Upoštevajte, da se lahko zneski stroška za socialno varnost razlikujejo glede na različne dejavnike (vrsta samostojnega podjetnika, zavarovalna podlaga itd.).

Če se odločite, da boste ustanovili ločeno pravno osebo, bo na ustvarjen dobiček odmerjen davek na dohodek pravnih oseb v višini 19 %.

Če potrebujete dodatno pomoč pri pravilni oddaji davčne napovedi v Sloveniji, zaprosite za nasvet davčnega strokovnjaka.

Običajne odhodke, ki jih je mogoče odšteti od dohodkov posameznika v povezavi s kratkoročnimi oddajanj v najem.

Verjetno je, da vsak odhodek, tesno povezan z nepremičnino, ki bo na voljo za kratkoročno oddajanje v najem, spada med davčno priznani odhodke.

Upoštevajte, da to ne velja v primeru, da se odločite za obdavčitev v okviru možnosti 2, v skladu s katero so davčno priznani odhodki omejeni na 80 % obdavčljivega dohodka (glej »slovenske stopnje davka na dohodek« zgoraj).

Posebne olajšave glede davka na dohodek v Sloveniji, ki jih lahko izkoristi posameznik, ki se ukvarja s kratkoročnim oddajanjem v najem.

Na voljo so podobne davčne olajšave kot v primeru davka od dohodkov pravnih oseb, tj. olajšava za nakup določenih sredstev, olajšava za donacije, raziskave in razvoj itd.

Upoštevajte, da to ne velja v primeru, da se odločite za obdavčitev v okviru možnosti 2, v skladu s katero so davčno priznani odhodki omejeni na 80 % obdavčljivega dohodka (glej razdelek »slovenske stopnje davka na dohodek« zgoraj).

Zniževanje davčne osnove v skladu z davčno amortizacijo (npr. kapitalske olajšave / obraba)

Amortizacija se lahko pripozna kot odhodek v skladu z računovodskimi pravili, vendar največ v višini zneska, izračunanega z metodo enakomernega časovnega amortiziranja in najvišjimi

amortizacijskimi stopnjami, kot so opredeljene v ZDDPO-2.

Upoštevajte, da to ne velja v primeru, da se odločite za obdavčitev v okviru možnosti 2, v skladu s katero so davčno priznani odhodki omejeni na 80 % obdavčljivega dohodka (glej »slovenske stopnje davka na dohodek« zgoraj).

Obveznost plačila davka na dohodek v Sloveniji za posameznike-davčne nerezidente.

Če ste posameznik-davčni nerezident, ste obvezani plačati davek na dohodek iz naslova dohodka od kratkoročnega oddajanja v najem v Sloveniji (načelo vira dohodka).

Obveznost plačila davka na dohodek v Sloveniji za slovenskega posameznika, ki prejema dohodek iz oddajanja premoženja v najem v tujini.

Če ste davčni rezident, ste obvezani plačati davek na dohodek, ki se ustvari tako v Sloveniji kot zunaj nje (načelo svetovnega dohodka).

Obveznost splošnega davka na nepremičnine.

Davek na nepremičnine sicer ni predpisan, vendar morate v primeru, da imate v lasti nepremičnino, plačati letno nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč občini, v kateri se nepremičnina nahaja.

Znesek nadomestila je odvisen od različnih dejavnikov, kot so velikost, lokacija in namen nepremičnine itd. Na primer, za stanovanje v glavnem mestu v velikosti 119 m² bo nadomestilo višje. Ta davek je povezan z lastništvom nepremičnine in ne s številom ljudi, ki uporabljajo namestitve, zato je zaračunani znesek odvisen od vaše območne kode.

Za plačilo te obveznosti je odgovoren najemodajalec.

Specifični davki na nepremičnine, ki se plačajo za nepremičnine, oddane v najem za kratko obdobje.

Specifičen davek na nepremičnine ni predpisan, vendar se vsakemu gostu zaračuna turistična in promocijska taksa. Turistična taksa znaša do 2,50 € na osebo, znesek promocijske takse pa je določen kot 25 % od zaračunanega zneska turistične takse.

Turistično in promocijsko takso pobira gostitelj skupaj s plačilom za opravljene storitve oziroma na zadnji dan prenočitve gosta. Gostitelj zbrano turistično in promocijsko takso nato prenese na poseben račun občine do 25. dne v tekočem mesecu za pretekli mesec.

Davki na kapital v Sloveniji.

Davek na kapital se plača ob prodaji nepremičnine v Sloveniji. Splošna davčna osnova je 25 %, vendar se lahko zniža glede na obdobje posedovanja (tj. 15 % po 5 letih, 10 % po 10 letih, 5 % po 15 letih, 0 % po 20 letih).

Če prodajate nepremičnino, morate davčno napoved oddati v roku 15 dni od dneva prodaje te nepremičnine. Slovenski davčni organ nato izda davčno odmero. Davek, naveden v tej odmeri, zapade v plačilo v roku enega meseca od prejema.

Drugo

Običajno obstaja zahteva po plačilu določenih prispevkov za socialno varnost (približno 340 € na leto).

Primer izračuna davka	
Janez ima v lasti 2-sobno stanovanje v Ljubljani. Prosto sobo oddaja med vikendi.	
Janez je v letu 2018 prejel bruto najemnino v skupni višini 7.000 €. Njegova letna davčna osnova dohodka iz zaposlitve je znašala 30.000 €.	
Janez je imel v povezavi s svojim stanovanjem v letu 2018 sledeče stroške: zavarovanje stanovanjske nepremičnine 500 € in drugi stroški vzdrževanja 600 €.	
Možnost 1	€
Bruto prihodki od najemnin	7.000
<i>Minus upravičeni odhodki:</i>	
zavarovanje stanovanjske nepremičnine	(500)
stroški elektrike in vzdrževanja	(600)
stroški socialnega zavarovanja	(340)
Obdavčljivi prihodki od najemnin	5.560
Skupaj davčna osnova	35.560
Davek (progressivne stopnje)	<u>1.500</u>

Možnost 2	€
Dejanski bruto prihodki od najemnin	7.000
Fiksni davčno priznani odhodki (80 % dohodka)	<u>5.600</u>
Obdavčljivi prihodki od najemnin	1.400
Davek (20 %)	280

DAVEK NA DODANO VREDNOST

Davki na dodano vrednost so lahko zapleteni, zato si morate vzeti čas za razumevanje pravil, ki veljajo za vas in vašo konkretno situacijo.

V širšem smislu je davek na dodano vrednost (DDV) v Sloveniji davek na potrošnjo. Večina blaga in storitev, ponujenih v Sloveniji, je predmet DDV.

Oseba, ki ponuja blago in/ali storitve v Sloveniji, je morda obvezana obračunavati DDV in ga plačati slovenskemu davčnemu organu. Kot pri vseh drugih davkih vas tudi tu spodbujamo, da se posvetujete z davčnim svetovalcem glede vaših potencialnih obveznosti na področju DDV v Sloveniji.

Če v tem trenutku oddajate sobo gostom, ste morda obvezani dodati DDV k vaši zaračunani najemnini in ta znesek DDV nato plačati slovenskemu davčnemu organu. Ker Airbnb ne ponuja najema, je gostitelj odgovoren za preučitev lokalnih obveznosti na področju DDV v zvezi z zaračunavanjem najemnine.

Ali moram gostom zaračunati DDV, če oddajam kratkoročno namestitev v Sloveniji?

V splošnem se morajo posamezniki, ki nudijo obdavčljive storitve v Sloveniji, registrirati za namene DDV in obračunavati DDV za svoje storitve, ko izpolnijo kriterije za registracijo za namene DDV.

Trenutno v Sloveniji velja obvezna registracija za namene DDV, če ste v obdobju dvanajstih mesecev zagotovili storitve obdavčljivega prometa v znesku nad 50.000 €. Če nudite kratkoročno namestitev in ste prekoračili to vrednost, se morate registrirati za namene DDV.

Če ste posameznik, ki ni rezident Slovenije, vendar se vaša namestitev nahaja v Sloveniji, morate razmisliti o registraciji za namene slovenskega DDV, ker mejna vrednost za registracijo v višini 50.000 € velja tudi za vas.

Spodbujamo vas, da se posvetujete z davčnim svetovalcem, če potrebujete pomoč pri določanju, ali se morate registrirati in obračunavati slovenski DDV.

Za več informacij glede registriranja za namene DDV glejte spletno stran slovenskega davčnega organa.

DDV se nanaša name. Kako določim, koliko davka moram obračunati svojim gostom?

Stopnja DDV se razlikuje glede na državo in se redno spreminja. Priporočamo vam, da pri lokalnemu davčnemu organu redno preverjate aktualne stopnje DDV za državo, v kateri ste obvezani plačati DDV.

Na primer, na dan objave tega dokumenta, je slovenski DDV za namestitvene storitve znašal 9,5 %, ne glede na dolžino bivanja gosta.

Vendar so v Sloveniji trenutno v veljavi tudi druge stopnje DDV, zato vam priporočamo, da z lokalnim davčnim svetovalcem preverite stopnjo DDV, ki velja za vaše poslovanje.

DDV se nanaša name. Kako gostom obračunam DDV?

Če ugotovite, da morate obračunavati DDV za storitve, ki jih opravljate za svoje goste, upoštevajte, da morate ta DDV obračunati vašim gostom ter ta DDV poročati in plačati z rednimi obračuni DDV. V Sloveniji je obračun DDV potrebno oddati vsak mesec.

Obračun DDV za posamezen mesec mora biti vložen zadnji dan meseca, ki sledi mesecu za katerega se poroča. Postopek oddaje obračuna DDV poteka prek slovenskega elektronskega davčnega sistema, e-Davki. Plačilo DDV je potrebno izvesti isti dan, kot je zahtevana vložitev obračuna DDV.

Potrebne so lahko tudi določene formalnosti, kot je izdaja potrdila ali računa vašim gostom. Več informacij o tem najdete [tukaj](#) (v poglavju 8 in 10).

Za več informacij glede oddaje obračunov glejte spletno stran slovenskega davčnega organa.

Obstajajo lahko tudi zahteve glede tega, ali zaračunavate cene z ali brez DDV. Priporočamo vam, da svoje obveznosti v zvezi z oblikovanjem cen in zadevno izdajo računov preverite z lokalnim davčnim svetovalcem.