

PRE INVESTOROV DO NEHNUTEĽNOSTÍ



V posledných rokoch je trendom investovanie do nehnuteľností. Aj keď média v poslednej dobe informujú o znížení záujmu o nehnuteľnosti, podľa nášho názoru budú aj naďalej nehnuteľnosti dobrým aktívom k investovaniu voľných finančných prostriedkov a ich ochrane pred infláciou.

Investovať je možné priamo do nehnuteľných vecí (táto forma podľa našich skúseností prevažuje), ale aj do podielov v obchodných spoločnostiach (podiel v s.r.o. či a.s., apod.), ktoré nehnuteľnosti vlastnia.

V tomto e-booku Vás oboznámime s právnymi a daňovými aspektami investovania do nehnuteľností ako v Česku, tak i na Slovensku. E-book sa prevažne zaoberá nehnuteľnými vecami, ale venujeme sa v ňom aj problematike podielov v obchodných spoločnostiach.

Pripravili ho pre Vás účtovní a daňoví špecialisti z UOL.

Pokiaľ vám pri čítaní napadnú akékoľvek otázky, neváhajte sa nám ozvať. Radi ich zodpovieme.



ÚČTOVNÍCTVO

www.uol.sk

+421 553 244 200

info@uol.sk

P. S.: E-book sme napísali, aby pomáhal.
Zdarma.

Zdieľajte ho so všetkými, komu by sa mohol hodiť.

Obsah

Právny základ.....	4
Kataster nehnuteľností.....	6
Formy vlastníctva nehnuteľností.....	9
Podielové spoluvlastníctvo	9
Bezpodielové vlastníctvo manželov (BSM)	9
Rizika spojené s nehnuteľnosťami.....	11
Nehnuteľnosť s nevyriešeným právnym vzťahom	11
Vydržanie	11
Podiely v obchodných spoločnostiach.....	12
Vlastníctvo bytu vs. členské práva k družstevnému bytu .	12
Riziká spojené s držbou podielu v obchodnej spoločnosti.	13
Daň z príjmov	14
Predaj nehnuteľnosti	15
Fyzické osoby	15
Právnické osoby	20
Prenájom nehnuteľností	23
Fyzické osoby	23
Právnické osoby	25
DPH	26
Používanie nehnuteľností a nárok na odpočet DPH, úprava odpočítanej dane	29
Prenájom nehnuteľností a DPH.....	31
Dodanie (predaj) nehnuteľnosti alebo jej časti a oslobodenie od DPH	32
Nehnuteľnosti v zahraničí	34
Daň z nehnuteľností.....	35

Právny základ

V európskej a našej legislatíve sa v súvislosti s nehnuteľnými vecami používajú pojmy ako budova, stavba, nehnuteľný majetok, ale aj investičný majetok. Pojem stavba je komunitárnym pojmom, ktorý sa má vykladať jednotne vo všetkých členských štátoch. **Budovu** možno vymedziť ako (umelo vytvorenú) stavbu so strechou a múrmi. **Stavba** má širší význam, ktorý zahŕňa aj iné (umelo vytvorené) stavby, ktoré nie sú obvykle klasifikované ako budova. Stavby môžu zahŕňať stavebno-inžinierske diela, ako sú cesty, mosty, letiská, prístavy, hrádze, plynovody, vodovodné a kanalizačné systémy, ako aj priemyselné zariadenia, ako napr. elektrárne, veterné turbíny, rafinérie atď.

Občiansky zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., definuje nehnuteľnosti ako vec. Súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila. Príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku.

Uvedené je dôležité pre účtovníctvo. V cene stavby nesmie byť zahrnutý pozemok, na ktorom sa stavba nachádza a ani naopak. Ceny by mali byť vyčíslené zvlášť.

Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

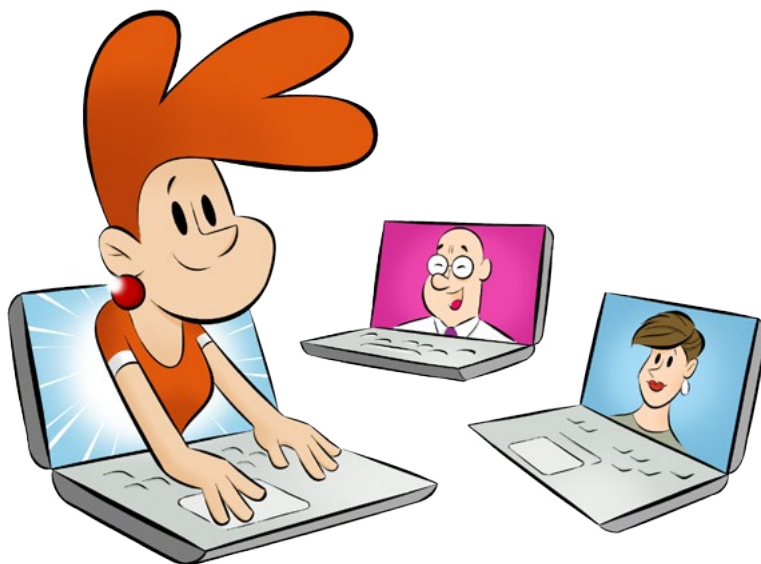
Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

Dobré vedieť:

Medzi nehnuteľné veci, ktoré investori najčastejšie obstarávajú, patria pozemky, pozemky a stavby na nich, byty, nebytové priestory.



V praxi je najprv podpísaná kúpna zmluva, zmluva o prevode nehnuteľnosti. Musí mať písomnú formu. Následne sa podáva návrh na vklad do katastra nehnuteľností a až na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu, sa stávate vlastníkom nehnuteľnosti (Katastrálny zákon), resp. sa stávate vlastníkom nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností (Občiansky zákonník).



Kataster nehnuteľností

Podľa zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov sú nehnuteľnosti v Slovenskej republike evidované v katastri nehnuteľností. V katastri sa evidujú katastrálne územia; pozemky; stavby; byty, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory; chránené časti prírody a krajiny a kultúrne pamiatky; práva k nehnuteľnostiam.

Kataster nehnuteľností tvoria katastrálne operáty usporiadané podľa katastrálnych území.

Katastrálny operátor je súbor dokumentačných materiálov s údajmi katastra z 1 katastrálneho územia.

Údaje zapísané v katastri nehnuteľností sú považované za hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov.

Kataster slúži aj ako informačný systém, najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na daňové účely a poplatkové účely, na oceňovanie nehnuteľností, najmä pozemkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, na tvorbu a ochranu životného prostredia, na ochranu nerastného bohatstva, na ochranu národných kultúrnych pamiatok a ostatných kultúrnych pamiatok, ako aj chránených území a prírodných výtvorov a na budovanie ďalších informačných systémov o nehnuteľnostiach.

**Zápis práv k nehnuteľnostiam do katastra sa vykonáva vkladom, záznamom alebo poznámkou.**

Vklad je úkon okresného úradu, ktorým vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

Právne účinky vkladu nastávajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

Všetky zmeny v katastri nehnuteľností sa ohlasujú či predkladajú (ako sú práva k nehnuteľnostiam, prevody vlastníctva, vecné bremená, apod.). **Orgánmi štátnej správy na úseku katastra je úrad a okresné úrady.**

Pozemok definuje katastrálny zákon takto:

Pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Parcelu definuje katastrálny zákon takto:

Parcelou sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

Katastrálne územie definuje katastrálny zákon takto:

Katastrálnym územím sa rozumie územno-technická jednotka, ktorú tvorí územne uzavretý a v katastri spoločne evidovaný súbor pozemkov.

Stavebný zákon

Zákon č. 50/1976 Zb. - o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

Stavbu definuje takto:

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Pevným spojením so zemou sa rozumie:

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Stavebný pozemok definuje takto:

Stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.

Nezastavaný pozemok definuje takto:

Nezastavaný pozemok, ktorý je súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu, možno v územnom pláne obce alebo v územnom pláne zóny určiť za stavebný pozemok, ak sú splnené podmienky na jeho trvalé vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo z lesného pôdneho fondu, alebo ak je v zastavanom území.

Formy vlastníctva nehnuteľností

Nehnuteľnosť je možné nadobudnúť do výlučného vlastníctva, do podielového spoluvlastníctva a do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM). Jediné, čo majú podielové spoluvlastníctvo a BSM spoločné, je skutočnosť, že majetok nie je vo výlučnom vlastníctve. Inak sa tieto formy vlastníctva zásadne líšia.

Podielové spoluvlastníctvo

Každý zo spoluvlastníkov vlastní určitý podiel na nehnuteľnosti. Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyrovnaní len písomne.

Ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyrovnanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

Bezpodielové vlastníctvo manželov (BSM)

BSM vzniká zo zákona pri uzavretí manželstva. Súčasťou BSM manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkami: výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom; veci, ktoré slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov; a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnenému nástupcovi pôvodného vlastníka.

Dobré vedieť:

Do BSM tak patria hnutel'né aj nehnuteľné veci, podiely v obchodných spoločnostiach, a pod. Do BSM patrí napríklad aj zisk z príjmov z prenájmu, dividenda.



Manželia sa môžu dohodnúť formou notárskej zápisnice na rozšírení alebo zúžení rozsahu BSM.

Taktiež súd na návrh zruší BSM v prípade, že jeden z manželov získal oprávnenie na podnikateľskú činnosť.

Návrh môže podať ten z manželov, ktorý nezískal oprávnenie na podnikateľskú činnosť. Pokiaľ podnikajú obaja manželia, môže návrh podať ktorýkoľvek z nich.

Uvedené je vhodné v situácii, keď napríklad jeden z manželov ako fyzická osoba vykonáva podnikanie, je tu riziko ručenia celým majetkom; alebo pohľadávka veriteľa len jedného z manželov, vzniknutá za trvania manželstva, môže byť pri výkone rozhodnutia uspokojená aj z majetku patriaceho do BSM.

**Dobré vedieť:**

Pri predaji nehnuteľností v BSM, teda aj dohodách medzi manželmi týkajúcich sa nehnuteľností, musia mať dohody písomnú formu a nadobúdajú účinnosť vkladom do katastra.

Rizika spojené s nehnuteľnosťami

Nehnuteľnosť s nevyriešeným právnym vzťahom

Odporúčame dôkladné právne preverenie kupovanej nehnuteľnosti a prípadné nejasnosti zohľadniť v kúpnej cene.

Nehnuteľnosť môže v skutočnosti vlastniť iná osoba, ako predávajúci.

Overte si aj záložné právo, ťarchy, bremená.

Neistá výška vývoja cien energií.

Vydržanie

Inštitút vydržania znamená, že oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom nehnuteľnosti, ak ju má nepretržite v držbe po dobu 10 rokov. Toto právo sa zapisuje do katastra záznamom na základe verejných listín a iných listín.



Podiely v obchodných spoločnostiach

Do nehnuteľností je možné investovať aj prostredníctvom kúpy podielu v obchodnej spoločnosti. V takom prípade investor nehnuteľnosť priamo nevlastní, ale vlastní ju obchodná spoločnosť. Pri predaji teda vlastník obchodnej spoločnosti nepredáva samotnú nehnuteľnosť, ale podiel v tejto obchodnej spoločnosti. Obchodná spoločnosť však môže nehnuteľnosť predať aj sama.



Dobré vedieť:

Problematicu obchodných spoločností rieši zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

Vlastníctvo bytu vs. členské práva k družstevnému bytu

V prípade vlastníctva nehnuteľnosti sme jej majiteľmi. V prípade „vlastníctva“ družstevného bytu nie sme majiteľmi bytu, ale **sme členmi družstva (máme v ňom podiel) a máme členské práva k užívaniu daného bytu.**

V prípade družstevného bytu nejde o predaj nehnuteľnosti, ale o **prevod členských práv a povinností v bytovom družstve** súvisiacich s prevodom práva užívania nájomného družstevného bytu.



Dobré vedieť:

Príjem z prevodu členských práv v družstve môže byť **oslobodený od dane, ak bol byt na bývanie užívaný aspoň 5 rokov** odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy s bytovým družstvom.

Pri príjme z prevodu je výdavkom úhrada za prevod členských práv a povinností spojených s prevodom práva užívania nájomného družstevného bytu. Strata sa neuznáva.

Riziká spojené s držbou podielu v obchodnej spoločnosti

Pri kúpe podielu sa môže stať, že obchodná spoločnosť hospodari zle, niekedy aj nezákonne. Môže sa dostať do problémov, zadlženosti, či likvidácie a konkurzu.

Kúpa s.r.o. s nehnuteľnosťou. V tomto prípade môže hroziť, ako aj pri kúpe podielu v akejkoľvek spoločnosti, že v účtovníctve nemusia byť evidované napr. všetky dlhy spoločnosti.

Obtiažnejší predaj obchodného podielu namiesto predaja nehnuteľnosti. Bežní koncoví zákazníci môžu byť menej ochotní kúpiť namiesto nehnuteľnosti podiel napr. v s.r.o., ktorá nehnuteľnosť vlastní.

Teraz sa trochu viac pozrime na **daňové a účtovné aspekty transakcií s nehnuteľnosťami**.

Investovať môžu fyzické osoby ako súkromní investori v rámci správy vlastného majetku, fyzické osoby v rámci svojho podnikania a aj právnické osoby. Z hľadiska daňových dopadov to má zásadný vplyv. V ďalšom texte si ich rozoberieme.

Zdaňovanie nehnuteľností aktuálne nájdeme v 3 daňových zákonoch:

- v zákone o dani z príjmov
- v zákone o DPH
- v zákone o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobný stav. odpady

Daň z príjmov

V súvislosti s nehnuteľnosťami sa najčastejšie investori stretnú s plynutím dvoch druhov príjmov a ich zdanením:

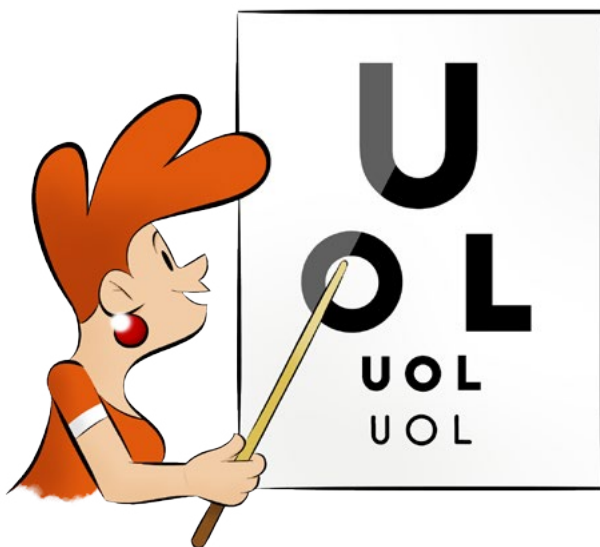
- Z predaja nehnuteľností
- Z prenájmu nehnuteľností

Zákon pristupuje odlišne ku zdaneniu príjmov z nehnuteľností u fyzických a u právnických osôb.

V ďalšej časti budeme uvažovať o nehnuteľnostiach vlastnených v SR slovenskými daňovými rezidentmi.

Fyzické osoby – súkromní investori

Veľkú skupinu investorov tvoria fyzické osoby, ktoré investujú zo svojich súkromných prostriedkov a nehnuteľnosti nezahŕňajú do obchodného majetku.



Predaj nehnuteľnosti

Fyzické osoby

Ak ste **predali nehnuteľnosť** (dom, byt, pozemok...) prípadne len jej časť, takýto príjem je na daňové účely považovaný za príjem z prevodu vlastníctva nehnuteľností.

Zákon však umožňuje v určitých prípadoch fyzickým osobám predaj nehnuteľnosti oslobodiť.

Od dane bude oslobodený a do daňového priznania sa neuvedie príjem z predaja nehnuteľnosti:

- po uplynutí 5 rokov odo dňa jej nadobudnutia,
- nadobudnutej **dedením v priamom rade** alebo niektorým z manželov, ak uplynie aspoň 5 rokov odo dňa nadobudnutia tejto nehnuteľnosti preukázateľne do vlastníctva alebo spoluvlastníctva poručiteľa (poručiteľov), pri nadobudnutí nehnuteľnosti **dedením v nepriamom rade**, napr. po sestre, ujovi, by bol oslobodený až po uplynutí 5 rokov odo dňa, kedy nadobudol takúto nehnuteľnosť do vlastníctva dedič (od smrti poručiteľa)
- z predaja nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov (ide o vydanie v rámci reštitučných zákonov)
- v prípade zahrnutia nehnuteľnosti do obchodného majetku je príjem z jej predaja oslobodený po uplynutí 5 rokov od jej vyradenia z obchodného majetku
- z predaja nehnuteľnosti nadobudnutej **v rámci vyrovnaní** podľa zákona o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách a to po uplynutí 5 rokov odo dňa jej nadobudnutia alebo vyradenia z obchodného majetku, ak bola táto nehnuteľnosť zahrnutá do obchodného majetku,

1. do uplynutia 5 rokov sa započíta aj doba od nadobudnutia pôvodnej nehnuteľnosti, ktorá bola nahradená nehnuteľnosťou vyrovnaním
2. pri nadobudnutej nehnuteľnosti dedením v priamom rade je príjem z predaja tejto nehnuteľnosti oslobodený po uplynutí 5 rokov od nadobudnutia poručiteľom, pri ktorom sa uplatní aj postup, že sa **započíta aj doba od nadobudnutia pôvodných pozemkov, ktoré podliehali vyrovnaniu**

Moment nadobudnutia nehnuteľnosti (vo väzbe na časový test)

- pri „klasických“ predajoch na základe zmluvy sa vlastníctvo **nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností**
- pri dedení sa vlastníctvo nadobúda **smrťou poručiteľa**
- pri **rozhodnutí štátneho orgánu**, vlastníctvo sa nadobúda dňom určeným v tomto rozhodnutí, ak nie je určený v rozhodnutí, vlastníctvo sa nadobúda dňom právoplatnosti rozhodnutia

Dobré vedieť:

Dôležité u predávajúceho je, že pre splnenie podmienok pre oslobodenie sa posudzuje skorší z dátumov: prvá platba (aj preddavku) alebo deň uzavretia zmluvy o prevode. Nie je podstatné, kedy kupujúci nadobudol vlastnícke právo.

V ostatných prípadoch oslobodenie nie je a predaj zdaníte **v daňovom priznaní k dani z príjmov fyzických osôb.**

Pokiaľ nehnuteľnosť v čase predaja nie je zaradená v obchodnom majetku vlastníka, je príjem z jej predaja ostatným príjmom podľa § 8 ods. 1 písm. b). Nie je možné dosiahnuť daňovú stratu. To znamená, ak sú výdavky vyššie ako príjem, základom dane bude nula.

Pokiaľ v obchodnom majetku nehnuteľnosť v čase predaja zaradená je, ide o príjem z podnikania podľa § 6 ZDP.



Uplatnenie výdavkov pri príjmoch z predaja nehnuteľnosti

- pri nehnuteľnosti nadobudnutej **kúpou** je výdavkom preukázateľne zaplatená **kúpna cena**
- pri nehnuteľnosti nadobudnutej **dedením** je výdavkom cena nehnuteľnosti zistená v čase nadobudnutia; po 31. 12. 2015 je to všeobecná cena (uvedená v osvedčení o dedičstve, resp. uznesení o dedičstve)
- pri nehnuteľnosti nadobudnutej **darovaním** je potrebné skúmať, či by bol príjem z predaja u darcu v čase darovania, oslobodený od dane alebo nie
- úroky z hypotekárneho, stavebného úveru, z účelového úveru na bývanie súvisiace s obstaraním nehnuteľnosti, iné poplatky súvisiace s úverom
- ak ide o nehnuteľnosť, ktorá **bola zahrnutá v obchodnom majetku**, výdavkom je **daňová zostatková cena**

Predaj nehnuteľnosti, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov

Príjem sa zahŕňa do základu dane u každého z manželov v rovnakom pomere, ak sa manželia nedohodnú inak. V tom istom pomere sa zahŕňajú aj výdavky.

Ak však niektorý z manželov mal predmetnú nehnuteľnosť zahrnutú v obchodnom majetku, potom sa príjem zdaňuje u toho z manželov, ktorý mal túto nehnuteľnosť zahrnutú v obchodnom majetku ako posledný.

Predaj nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve

Spoločne dosiahnuté príjmy z predaja a spoločne vynaložené výdavky sa zahŕňajú do základu dane jednotlivých podielových spoluvlastníkov **podľa ich spoluvlastníckych podielov**, ak nie je právnym predpisom ustanovený alebo spoluvlastníkmi dohodnutý iný podiel.

Je možný aj predaj:

- Rozostavanej stavby evidovanej v katastri nehnuteľností.
- Rozostavanej stavby, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností.

Zámena nehnuteľností

Ak dochádza k zámene nehnuteľností nezahrnutých do obchodného majetku a nie je splnená podmienka oslobodenia, pri zámene dochádza k prevodu vlastníctva nehnuteľností a **príjem** (peňažný aj nepenjažný) **získaný zámenou sa považuje za ostatný príjem § 8** z prevodu vlastníctva nehnuteľností.



Právnické osoby

Nehnutel'nosti a účtovníctvo

Účtovné a daňové predpisy považujú nehnuteľnosti za dlhodobý hmotný majetok, bez ohľadu na výšku ich ocenenia. Do nákladov sa opotrebenie nehnuteľností dostáva prostredníctvom **účtovných odpisov**, ktoré si účtovná jednotka nastaví sama **podľa predpokladanej doby používania majetku**. Pozemky sa neodpisujú.

Účtovné odpisy sa zvyčajne nastavujú rovnomerne, vyčíslujú sa mesačne a odpisovať sa začína od mesiaca zaradenia majetku do používania (prípadne od nasledujúceho mesiaca, podľa nastavenia v internej smernici k odpisovaniu).

Účtovné odpisy nie sú daňové odpisy, účtovne potrebujeme zachytiť reálnu mieru opotrebenia.

Príklady nastavenia účtovných odpisov:

Spoločnosť vybudovala a do majetku zaradila v júni 2024 spevnenú betónovú plochu na parkovanie svojho vozového parku (osobné motorové vozidlá) za 120 000 eur. Vzhľadom k predpokladanej malej záťaži odhadla dobu životnosti na 20 rokov.

Účtovné odpisy za rok 2024 teda budú
 $120\,000 : 240 \text{ mesiacov} \times 7 = 3\,500 \text{ eur}$

Spoločnosť vybudovala a do majetku zaradila v júni 2024 spevnenú betónovú plochu na parkovanie svojich strojov a mechanizmov ako i na skladovanie stavebného materiálu za 120 000 eur. Vzhľadom k predpokladanej veľkej záťaži a rýchlemu opotrebeniu odhadla dobu životnosti na 5 rokov. Účtovný odpis tejto plochy za rok 2024 bude:
 $120\,000 : 60 \times 7 = 14\,000 \text{ eur}.$

Daňové odpisy

Určuje ich zákon. Nehnuteľnosť je v prvom rade potrebné zaradiť do správnej odpisovej skupiny.

Najčastejšie ide o 5. alebo 6. odpisovú skupinu. V týchto dvoch skupinách je možné len rovnomerné odpisovanie.

Pre 2. odpisovú skupinu je možné sa rozhodnúť medzi rovnomerným alebo zrýchleným odpisovaním, **odpisujeme 6 rokov. Zaradíme sem ohľadom nehnuteľností len:**

- jednotlivé oddeliteľné súčasti zabudované v stavbách: rozvody počítačových sietí
- úhrn technického zhodnotenia a opráv vykonaných na budovách, v ktorých sa poskytuje kúpeľná starostlivosť a s ňou spojené služby

Napríklad pre 4. odpisovú skupinu, **odpisujeme 12 rokov:**

- jednotlivé oddeliteľné súčasti zabudované v stavbách:
 - klimatizačné zariadenia
 - osobné a nákladné výťahy
 - eskalátory a pohyblivé chodníky

Napríklad **pre 5. odpisovú skupinu, odpisujeme 20 rokov:**

- Nebytové budovy
- Budovy pre obchod a služby
- Priemyselné budovy a sklady
- Inžinierske stavby (cestné komunikácie, železnice, dráhy, letiská, mosty, tunely, priehrady...)
- Potrubné rozvody, telekomunikačné a elektrické rozvody a vedenia

Napríklad **pre 6. odpisovú skupinu, odpisujeme 40 rokov:**

- Bytové budovy (jednobytové, dvojbytové aj viacbytové)
- Hotely a ubytovacie zariadenia
- Budovy pre administratívu

V praxi sa často nastavujú účtovné odpisy rovnako ako daňové odpisy,

- túto možnosť nevylučujeme, ale neodporúčame
- účtovné odpisy by mali vyjadrovať reálne opotrebenie majetku, ktoré daňové odpisy so zákonne pevne nastavenými sadzbami nemusia zohľadniť
- pri nesprávnom nastavení účtovných odpisov by mohlo dôjsť k skresleniu hodnoty majetku v účtovníctve.

Pozor!

U právnických osôb **žiadne oslobodenie príjmu z predaja nehnuteľností neexistuje**. Príjem je predmetom dane rovnako ako ďalšie príjmy právnickej osoby. Ako výdavok uplatníme daňovú zostatkovú cenu.



Prenájom nehnuteľností

Fyzické osoby

Príjem z prenájmu nehnuteľností (nejde o prenájom vykonávaný na základe živnosti) § 6 ods. 3, je potrebné zdaňiť prostredníctvom daňového priznania k dani z príjmov fyzických osôb.

Dobré vedieť:

Príjem z prenájmu je oslobodený od dane z príjmov do výšky 500 eur.



K príjmom sa uplatnia preukázateľné daňové výdavky, uplatniť paušálne výdavky žiaľ nie je možné. Výdavky sa uplatnia rovnakým pomerom, ako je pomer príjmov z prenájmu zahrňovaný do základu dane k celkovým príjmom z prenájmu.

Preukázateľné výdavky:

A) ak máme nehnuteľnosť zaradenú v obchodnom majetku:

- odpisy, technické zhodnotenie
- opravy, udržiavanie
- výdavky na energie
- poistenie
- daň z nehnuteľností
- fond prevádzky, údržby a opráv
- úroky z úverov a pôžičiek na zakúpenie nehnuteľnosti

B) ak nemáme nehnuteľnosť zaradenú v obchodnom majetku:

- len výdavky na riadnu prevádzku nehnuteľnosti, napr. na energie a ostatné služby



Pozor!

Pri príjmoch z prenájmu podľa § 6 ods. 3 (nie pri živnosti) nemôžeme vykázať stratu.

Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov

Ako manželia sa môžete dohodnúť čo je pre Vás výhodnejšie a príjem (k tomu výdavky) z prenájmu rozdeliť

- v rovnakom pomere
- v inom dohodnutom pomere



Pozor!

Ak máte len tento príjem z prenájmu nehnuteľností, nemôžete si uplatniť nezdanieľnú čiastku na daňovníka.



Právnické osoby

Predmetom dane z príjmov sú i príjmy (výnosy) z prenájmu nehnuteľností.

K nim možno uplatniť **výdavky (náklady)** ako pri fyzických osobách, ktoré majú nehnuteľnosť v obchodnom majetku, napr.

- daňové odpisy pri vlastnej nehnuteľnosti
- technické zhodnotenie
- opravy, údržba
- energie
- poistenie

Na rozdiel od fyzických osôb, nesledujeme, či nám boli faktúry za nájom skutočne uhradené. Vedením podvojného účtovníctva zisťujeme základ dane z účtovného hospodárskeho výsledku, ktorý upravíme o pripočítateľné a odpočítateľné položky.

V prípade podielu v obchodnej spoločnosti sú príjmy z prenájmu výnosom spoločnosti. Zisk spoločnosti sa zdaní 15 %-nou alebo 21 %-nou sadzbou dane.

Investor si počká na prípadnú dividendu. Tú dostane očistenú o zrážkovú daň 7 %, ktorá je od roku 2025 opäť na úrovni 7 %. Výnimkou bol rok 2024, keď platila zvýšená sadzba 10 %.

DPH

Investícia do nehnuteľností môže v určitých prípadoch podliehať povinnostiam k DPH.

Predmetom DPH je o.i. dodanie tovaru a poskytnutie (dodanie) služby za protihodnotu v tuzemsku uskutočnené zdaniteľnou osobou, ktorá koná v postavení zdaniteľnej osoby; nadobudnutie tovaru za protihodnotu v tuzemsku z iného členského štátu Európskej únie; dovoz tovaru do tuzemska.

Zdaniteľnou osobou je každá osoba, ktorá vykonáva nezávisle akúkoľvek ekonomickú činnosť bez ohľadu na účel alebo výsledky tejto činnosti.

A ešte **ekonomickou činnosťou** (podnikanie) **je** každá činnosť, z ktorej sa dosahuje príjem a ktorá zahŕňa činnosť výrobcov, obchodníkov a dodávateľov služieb vrátane ťažobnej, stavebnej a poľnohospodárskej činnosti, činnosť vykonávanú ako slobodné povolanie podľa osobitných predpisov, duševnú tvorivú činnosť a športovú činnosť. Za podnikanie sa považuje aj využívanie hmotného a nehmotného majetku na účel dosahovania príjmu z tohto majetku. Ak je majetok v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, považuje sa jeho využívanie na účel dosahovania príjmu za podnikanie v rovnakom pomere u každého z manželov, ak sa manželia nedohodnú inak.

Registračná povinnosť

Podľa § 4 zákona o DPH:

Ak zdaniteľná osoba dosiahne obrat 50 000 alebo 62 500 eur za kalendárny rok, je povinná podať žiadosť o registráciu za platiteľa DPH do 5 dní od prekročenia obratu. To neplatí, ak zdaniteľná osoba dosiahla obrat výlučne z dodaní tovarov a služieb, ktoré sú oslobodené od dane podľa § 37 až 39.

Od 1. 1. 2025 dochádza k zmene registračnej povinnosti pre DPH. Povinnosť podať žiadosť o registráciu pre DPH sa opäť vzťahuje aj na zdaniteľné osoby, ktoré dosiahli obrat výlučne z plnení oslobodených od dane podľa § 37 až 39 zákona o DPH.

To znamená, že registračná povinnosť sa týka aj osôb poskytujúcich:

- poisťovacie služby,
- finančné služby,
- oslobodené transakcie s dodaním a nájmom nehnuteľnosti.

Ak však takáto zdaniteľná osoba dosiahne súčasne obrat aj z iných plnení (dodaní tovarov a služieb), tak bez ohľadu na výšku obratu dosiahnutého z týchto iných plnení, je naďalej povinná pri prekročení obratu podať žiadosť o registráciu pre daň.

Dobrovoľná registrácia pre DPH: Žiadosť môžete podať dobrovoľne, aj keď váš obrat nepresiahne hranicu 50 000 eur.

Dobré vedieť:

Do obratu sa nezahrňa hodnota **príležitostne** predanej nehnuteľnosti.



Platiteľom DPH sa stávate aj v prípadoch:

a) ako právnická alebo fyzická osoba nadobudnete v SR hmotný a nehmotný majetok v rámci nadobudnutého podniku platiteľa alebo časti podniku platiteľa, ktorá tvorí samostatnú organizačnú zložku, a to odo dňa nadobudnutia podniku alebo jeho časti,

b) ako zdaniteľná osoba, ak je právnym nástupcom platiteľa, ktorý zanikol bez likvidácie, odo dňa, keď sa stala právnym nástupcom platiteľa,

c) ako zdaniteľná osoba, ktorá dodá stavbu, časť stavby alebo stavebný pozemok alebo prijme platbu pred ich dodaním, a to tým dňom, ktorý nastane skôr, ak sa z dodania má dosiahnuť obrat 50 000 alebo 62 500 eur, okrem dodania stavby, časti stavby alebo stavebného pozemku, ktoré sú oslobodené od dane,

d) ako zdaniteľná osoba, ak neuplatňuje osobitnú úpravu podľa § 68b, a to dňom dodania tovaru s miestom dodania v tuzemsku.

Podľa § 4a a § 4b zákona o DPH:

- je možná tzv. skupinová registrácia

§ 5 zákona o DPH upravuje registráciu za platiteľa DPH u zahraničnej osoby

§7 a § 7a zákona o DPH upravuje registráciu tzv. osoby registrovanej k dani (musí sa registrovať, nestáva sa však platiteľom DPH)

Používanie nehnuteľností a nárok na odpočet DPH, úprava odpočítanej dane

Nárok na vstupnú DPH pri dodávkach tovarov a služieb súvisiacich s nehnuteľnosťami závisí od toho, či uskutočňujeme dodávky podliehajúce výstupnej DPH a/alebo dodávky oslobodené od DPH.

Veľmi v jednoduchosti:

- fakturujeme len s DPH, máme plný nárok na odpočet vstupnej DPH
- fakturujeme len oslobodené dodávky, čiže bez DPH, nemáme nárok na odpočet
- fakturujeme aj s DPH aj oslobodené dodávky, vstupnú DPH pomerne krátko

Pozor! Už pri nadobudnutí nehnuteľnosti vo vzťahu k odpočtu DPH na vstupe skúmame na aký účel ju budeme používať a v akom rozsahu na podnikanie či iné, súkromné účely.



Máme však v zákone ešte tzv. **úpravu odpočítanej dane a opravu odpočítanej dane.**

Ak sme pri nadobudnutí nehnuteľnosti uplatnili nárok na odpočet, musíme v ďalších rokoch **sledovať**

- **účel jej používania a/alebo**
- **rozsah jej používania na účely podnikania ako i na iné účely (súkromné)**

Časový test (obdobie na úpravu odpočítanej dane) je 20 kalendárnych rokov, začína plynúť v roku, v ktorom bola nehnuteľnosť uvedená do užívania.

Pokiaľ nehnuteľnosť používate aj pre plnenia oslobodené od DPH bez nároku na odpočet (napr. prenajímate bez DPH, používate ju pre finančné, poisťovacie a iné oslobodené dodania) alebo ju používate pre nepodnikateľskú činnosť (napr. bývanie pre konateľa) je potrebné na konci každého roka **upraviť odpočítanú daň**.

Platí to aj opačne, čiže nehnuteľnosť bola využívaná len na oslobodené dodania a začne sa používať úplne či čiastočne na dodania zdaňované.

Pomerná časť upravenej dane sa vráti do štátneho rozpočtu alebo bude dodatočne nárokovateľná.

V praxi sa stretávame s rôznymi kombináciami, ktoré potrebujú komplexnú analýzu a prepočet.

Oprava odpočítanej dane zo služby, ktorá bola vykonaná na nehnuteľnosti

Ide o mechanizmus **opravy odpočítanej dane zo služby, ktorá bola vykonaná na investičnom majetku platiteľa DPH, pri nadobudnutí ktorého platiteľ neuplatnil odpočítanie dane a ktorá viedla k trvalému zvýšeniu hodnoty investičného majetku**.

Tento postup sa uplatní vtedy, keď sa takýto zhodnotený majetok dodá na osobnú spotrebu platiteľa alebo jeho zamestnancov alebo ak sa dodá bezodplatne.

Povinnosť opraviť odpočítanú daň má len zo služieb, ktoré viedli k trvalému zvýšeniu hodnoty investičného majetku a z ktorých si platiteľ uplatnil odpočítanie dane.

Časový test 240 kalendárnych mesiacov plyní od zdaňovacieho obdobia, v ktorom došlo k uplatneniu nároku na odpočítanie dane.

Prenájom nehnuteľností a DPH

Nájom nehnuteľnosti je **oslobodený od dane**, s výnimkou:

- ubytovacích služieb
- nájmu priestorov a miest na parkovanie vozidiel
- nájmu trvalo inštalovaných zariadení a strojov
- nájmu bezpečnostných schránok.

Platiteľ sa však môže **rozhodnúť, že nájom nehnuteľnosti zdaní**, ale len v prípade, **ak je nájom poskytnutý pre zdaniteľnú osobu** (platiteľ DPH aj neplatiteľ DPH) a **ak nejde o nájom bytu, rodinného domu a nájmu apartmánu v bytovom dome alebo ich častí**. **V prípade nájmu bytu, rodinného domu a nájmu apartmánu v bytovom dome alebo ich častí** je nájom **vždy** oslobodený od dane bez nároku na odpočet dane.

Pozor! Pre zmluvné vzťahy uzavreté do 31. 12. 2018 so zdaniteľnými osobami je možné prenájom bytov, rodinných domov, apartmánov v bytových domoch naďalej zdaňovať.



Byt

Miestnosť alebo súbor miestností s príslušenstvom trvalo určených rozhodnutím stavebného úradu na bývanie ako samostatné bytové jednotky (funkčný celok s vlastným uzavretím).

Bytový dom

Budova, v ktorej je viac ako 1/2 podlahovej plochy určená na bývanie. Má viac ako 3 byty. Byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve či spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Apartmán v bytovom dome

Miestnosť alebo súbor miestností v bytovom dome, ktorý je spôsobilý plniť rovnakú funkciu ako byt. Môže ísť aj o sezónne bývanie.

Apartmánový dom

Ubytovacie zariadenie prevádzkované zvyčajne len v sezóne (nie je podmienkou) a poskytuje hosťom prechodné ubytovanie najmenej v piatich apartmánoch alebo štúdiách.

Nebytový priestor

Miestnosť alebo súbor miestností určených rozhodnutím stavebného úradu na iné účely ako na bývanie. Nepatria tu spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Stavebný pozemok

Na účely DPH nie je podstatný zápis v katastri na liste vlastníctva.

Dodanie (predaj) nehnuteľnosti alebo jej časti a oslobodenie od DPH

Oslobodený je predaj stavby, časti stavby vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba stojí, po uplynutí 5 rokov od:

- a) kolaudácie stavby, ktorou sa povolilo prvé užívanie stavby na určený účel, alebo po piatich rokoch odo dňa začatia prvého užívania tejto stavby, a to podľa toho, čo nastane skôr,
- b) kolaudácie, ktorou sa povolila zmena účelu užívania stavby, ku ktorej došlo v dôsledku vykonaných stavebných prác, ak náklady na tieto stavebné práce sú vo výške najmenej 40% z hodnoty stavby pred začatím stavebných prác; hodnotou stavby pred začatím stavebných prác sa na účely tohto odseku rozumie hodnota, ktorá nie je nižšia ako cena porovnateľnej stavby na voľnom trhu v čase pred začatím stavebných prác,

c) kolaudácie, ktorou sa povolilo užívanie stavby po vykonaní stavebných prác, v dôsledku ktorých došlo k podstatnej zmene podmienok doterajšieho užívania stavby; podstatnou zmenou podmienok doterajšieho užívania stavby sa rozumie vynaloženie nákladov na stavebné práce vo výške najmenej 40% z hodnoty stavby pred začatím stavebných prác.

Ak platiteľ dodáva časť stavby, ktorou je jednotlivý **byt, jednotlivý apartmán alebo jednotlivý nebytový priestor, dodanie je oslobodené** od dane, ak je uskutočnené po piatich rokoch odo dňa:

a) kolaudácie stavby, na základe ktorej sa povolilo prvé užívanie bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru, alebo po piatich rokoch odo dňa začatia prvého užívania bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru, a to podľa toho, čo nastane skôr,

b) kolaudácie, ktorou sa povolila zmena účelu užívania bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru, ku ktorej došlo v dôsledku vykonaných stavebných prác, ak náklady na tieto stavebné práce sú vo výške najmenej 40% z hodnoty bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru pred začatím stavebných prác; hodnotou bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru pred začatím stavebných prác sa na účely tohto odseku rozumie hodnota, ktorá nie je nižšia ako cena porovnateľného bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru na voľnom trhu v čase pred začatím stavebných prác,

c) kolaudácie, ktorou sa povolilo užívanie stavby, bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru po vykonaní stavebných prác na spoločných častiach stavby alebo jednotlivom byte, apartmáne alebo nebytovom priestore, v dôsledku ktorých došlo k podstatnej zmene podmienok doterajšieho užívania bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru; podstatnou zmenou podmienok doterajšieho užívania bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru sa rozumie vynaloženie nákladov na stavebné práce vo výške najmenej 40% z hodnoty bytu, apartmánu alebo nebytového priestoru pred začatím stavebných prác.

Oslobodené od dane je dodanie pozemku okrem dodania stavebného pozemku. Predaj (stavebného) pozemku, na ktorom stavba stojí, ktorej dodanie bude od DPH oslobodené, je tiež oslobodený.

Pokiaľ je plnenie od DPH oslobodené, neuplatňuje sa pri jeho uskutočnení DPH na výstupe.

Ak pri predaji v režime oslobodenia ide o nehnuteľnosť, pri ktorej si platiteľ odpočítaval daň na vstupe (aj čiastočne), je povinný vykonať úpravu odpočítanej dane, **jednoducho povedané daň na vstupe resp. jej časť vrátiť.**

Nehnuteľnosti v zahraničí

Predaj, prenájom nehnuteľností v zahraničí, služby súvisiace s nehnuteľnosťami, napr. stavebné práce, stavebný dozor, oceňovanie nehnuteľností, realitná činnosť, ubytovacie služby: **miestom dodania je miesto, kde sa nehnuteľnosť nachádza.**

Túto skutočnosť je potrebné mať na mysli **a informovať sa o povinnostiach ohľadom DPH, napr. z dôvodu možnej registrácie v štáte, kde sa nehnuteľnosť nachádza.**



Daň z nehnuteľností

Daň potrebnú priznať v daňovom priznaní na daný rok hneď na začiatku roka **do 31. 1.**, je daň z nehnuteľností. Dôvodom pre vznik povinnosti platiť túto daň je samotná existencia nehnuteľnosti, čiže s ňou nemusí byť v rámci podnikania nijako nakladané.

Daň z nehnuteľností je miestnou daňou, ktorú ukladá mesto alebo obec (správca dane).

Mesto či obec určí vo svojom všeobecne záväznom nariadení podrobnosti o výške dane, znížení alebo oslobodení od dane, o možnosti podať daňové priznanie elektronicky.

Daňová povinnosť k tejto dani vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia, ktoré nasleduje po období, v ktorom sa osoba stala vlastníkom, správcem, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane z nehnuteľností. Ak sa daňovník stane vlastníkom, správcem, nájomcom alebo užívateľom nehnuteľnosti 1. 1. bežného zdaňovacieho obdobia, vzniká daňová povinnosť týmto dňom.

Daňová povinnosť zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo, správa, nájom alebo užívanie nehnuteľnosti.

Daňovník je osoba, ktorá má daňovú povinnosť. Vo väčšine prípadov je to **vlastník**, v niektorých prípadoch **správca, užívateľ, nájomca**. V prípade spoluvlastníctva viacerými osobami, buď každý zo spoluvlastníkov za svoj podiel alebo ak sa dohodnú, zvolený zástupca.

Daňové priznanie sa podáva do 31. 1. bežného roka.

Priznanie sa nepodáva každoročne, ale len vtedy, keď nastali zmeny skutočností rozhodujúce na vyrubenie dane (napr. predaj a kúpa bytu – rozhodujúce sú právne účinky vkladu do katastra, dedičstvo, darovanie, kolaudácia stavby). **V ďalších rokoch správca dane vyrubí daň automaticky.** Daňovník nevyčísluje daň z nehnuteľností v daňovom priznaní.

Investujte rozumne. Hod'te účtovníctvo za hlavu!

Brzdia vás dane a účtovníctvo v investovaní?
Dobrá správa: Nás účtovníctvo baví a radi sa
o neho postaráme za vás.
Venujte sa tomu, čo vás baví.
Hod'te účtovníctvo za hlavu – chytáme.



www.uol.sk

+421 553 244 200

info@uol.sk