

Investície do nehnuteľností – daňovo optimálne

LeitnerLeitner Tax, s.r.o.

Anna Fábryová, Miroslava Čevanová

Bratislava, 16.4.2026

LeitnerLeitner

Tax Audit Advisory

LeitnerLeitner je jednou z vedúcich spoločností v oblasti daňového poradenstva, auditu a finančného poradenstva v strednej a juhovýchodnej Európe.

LeitnerLeitner – We for you

67

ROKOV DÔVERY

915

ZAMESTNANCOV

183

ODBORNÍKOV

19

POBOČIEK

**NAŠICH PARTNEROV NA SPOLUPRÁCU VYBERÁME PODĽA ZÁSADY "BEST FIRM FOR THE JOB"
PRÍČOM VYUŽÍVAME NAJMÄ NAŠE ROKMI OVERENÉ SIETE.**

TAXAND:

LeitnerLeitner je súčasťou Taxandu od roku 2018.

Vaša výhoda: daňové poradenstvo na najvyššej úrovni vo viac ako 40 krajinách sveta

PRAXITY:

LeitnerLeitner je členom Praxity, globálnej aliancie nezávislých členských firiem.

Vaša výhoda: audit z jedného zdroja, kdekoľvek podnikáte

Linz
Vienna
Salzburg
Graz
Innsbruck
Ried
Freistadt
Dornbirn
Kitzbühel
Neufelden

Beograd
Bratislava
Budapest
Kecskemet
Ljubljana
Prag
Sarajevo
Zagreb
Zürich



LeitnerLeitner



LeitnerLaw Rechtsanwälte/Cooperations

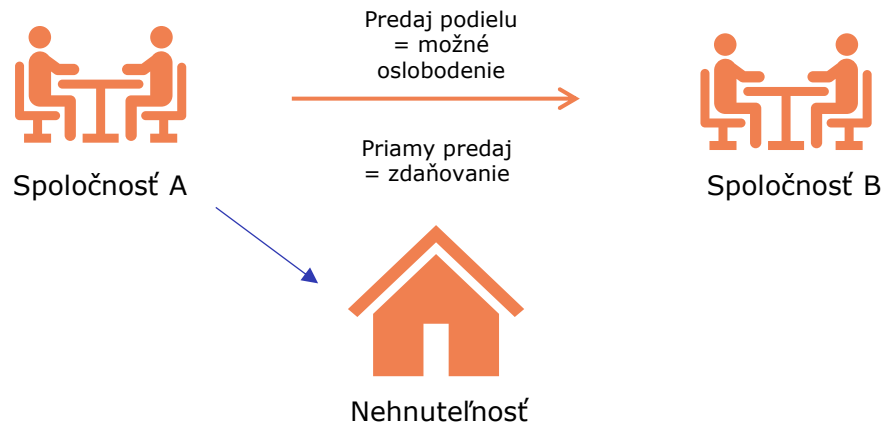
Prenájom nehnuteľnosti



- Odpisy 20 vs. 40 rokov
- Obmedzenie odpisov
- DPH režim
- Prerušenie odpisov
- Umorenie daňových strát
- Pravidlá nízkej kapitalizácie + obmedzenie úrokových nákladov

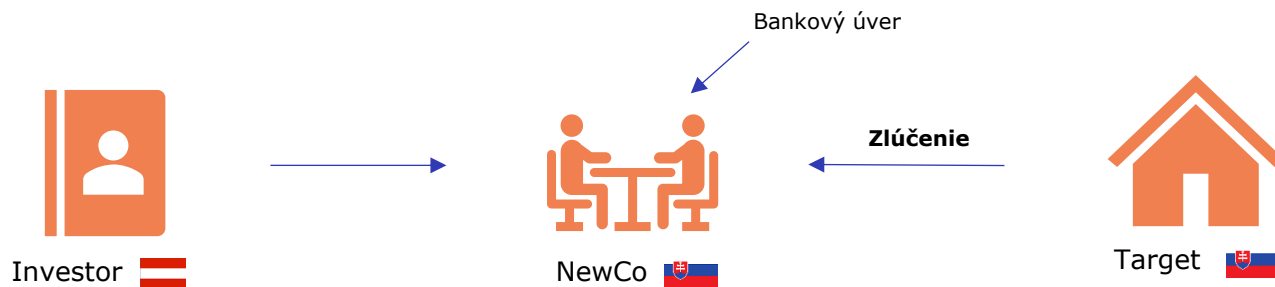


Predaj nehnuteľnosti



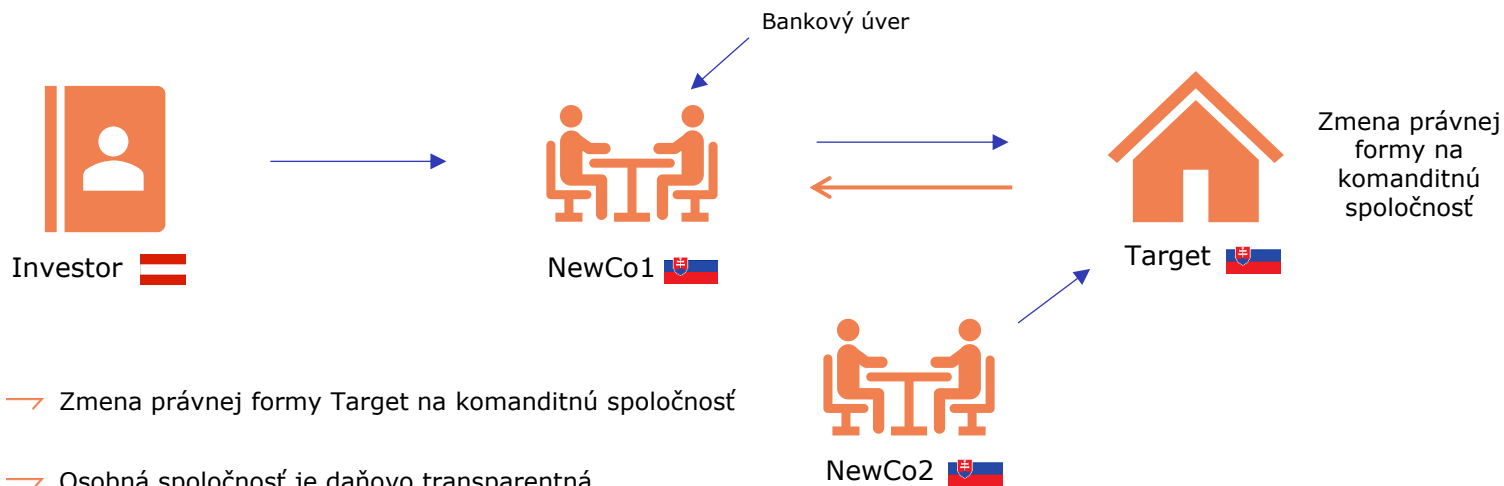
- Pravidlá nízkej kapitalizácie + obmedzenie úrokových nákladov
- DPH režim

Príklad č. 1: Zlúčenie



- Zlúčenie NewCo a Target
 - Odpočítanie úrokov pri financovaní cudzím kapitálom
 - Precenenie majetku, vplyv na výšku VI?, zdaňovanie 7 rokov
 - Možnosť prenosu daňových strát
- **Úver a nehnuteľnosť sú v tej istej spoločnosti (zábezpeka pre banku).**

Príklad č. 2: Zmena právnej formy



→ Zmena právnej formy Target na komanditnú spoločnosť

→ Osobná spoločnosť je daňovo transparentná

→ Odpočítanie úrokov pri financovaní cudzím kapitálom

→ **Úver a nehnuteľnosť sú z právneho hľadiska v rozličných spoločnostiach, ale pre daňové účely zjednotené u komplementára**

Predaj a prenájom nehnuteľnosti



Prenájom

- príjem zdaniteľný v SK
- oslobodenie možné - 500 EUR
- výdavky – v závislosti od (ne) zaradenia do obchodného majetku
- povinnosti voči DÚ

Predaj

- možnosť oslobodenia
- zdanenie, progresívne do 35%
- platenie odvodov
- neuplatňujú sa dane z prevodu nehnuteľností

Predaj a prenájom nehnuteľnosti



Kúpa

- poplatky odvíjajúce sa od ceny nehnuteľnosti
- daň z prevodu nehnuteľností 3,5%
- zmena rezidencie
- Pozor na HO

Prenájom

- príjem zdaňovaný v AT
- uplatnenie výdavkov
- DPH

Predaj nehnuteľnosti

- príjem zdaňovaný v AT, možné oslobodenie
- daň z prevodu nehnuteľností (navyšuje k dani z príjmov) 3,5%
- poplatky odvíjajúce sa od ceny nehnuteľností

Daňový úrad o Vás vie

→ Ubytovanie prostredníctvom platforiem:



→ DAC 7: EÚ smernica

→ Od roku 2023: povinnosť oznamovať príjmy

→ Cezhraničné daňové audity

→ **Například:**



Apartment v



Má príjem z prenájmu.

Daňová amnestia 2026

Kto môže využiť

Daňové subjekty s
daňovým nedoplatkom
evidovaným k 30.9.2025
(vrátane)

Kedy je potrebné
dobrovoľne zaplatiť daň
alebo podať daňové
priznanie?

1.1. – 30.6.2026

Čo sa odpúšťa?

Pokuty a úroky z
omeškania
viazané na
zaplatenú daň

Podmienky využitia daňovej amnestie

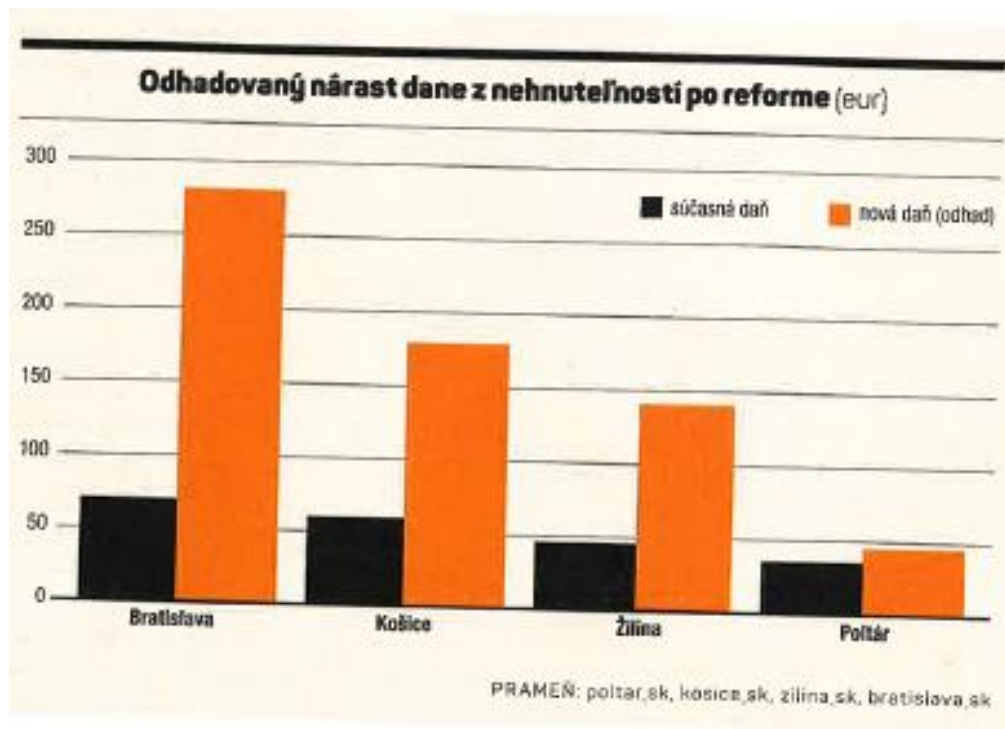
Ktorých daní sa amnestia týka?

- **Daň z príjmov**
- Daň z pridanej hodnoty
- Spotrebné dane
- Daň z motorových vozidiel
- Daň z poistenia
- Daň zo sladených nealkoholických nápojov

Na ktoré dane sa amnestia nevzťahuje!

- Preddavky na daň
- Splátky dane
- **Dane, kde je správcom dane obec**
- Osobitný odvod z podnikania v regulovaných odvetviach
- Solidárny príspevok

Nový koncept dane z nehnuteľnosti



LeitnerLeitner Newsletters

→ Získajte rýchly prehľad o aktuálnych legislatívnych zmenách a praktických tipoch z našich odborných newsletterov.

→ **Telegram pre podnikateľov
marec 2026**

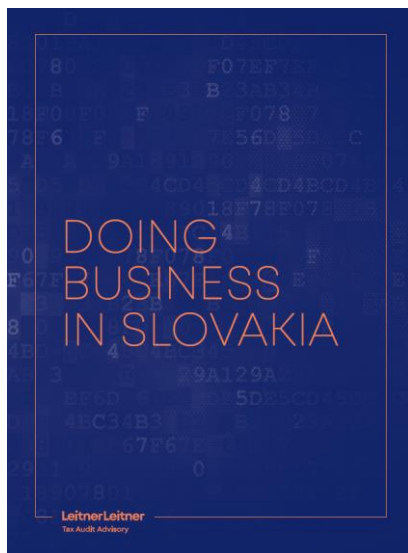


→ **Telegram pre podnikateľov
február 2026**



Take away

**DOSTUPNÝ
NA POŽIADANIE**



**DOSTUPNÝ
NA POŽIADANIE**



**DOSTUPNÝ
NA POŽIADANIE**



Kontakty na prednášajúcich



Anna
Fabryová

Partner | Tax Advisor

+421 2 59 10 18 53
anna.fabryova@leitnerleitner.com
SK 811 03 Bratislava, Staromestská 3



Miroslava
Čevanová

Director | Tax Advisor

+421 2 59 10 18 85
miroslava.cevanova@leitnerleitner.com
SK 811 03 Bratislava, Staromestská 3

WE FOR YOU

Ďakujeme za pozornosť.

AUSTRIA

A 4040 Linz, Ottensheimer Straße 32
+43 732 70 93-0
linz.office@leitnerleitner.com

A 1040 Wien, Schwarzenbergplatz 14
+43 1 718 98 90-0
wien.office@leitnerleitner.com

A 5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 7
+43 662 847 093-0
salzburg.office@leitnerleitner.com

A 8041 Graz, Liebenauer Tangente 6
+43 316 426 100
graz.office@leitnerleitner.com

A 6020 Innsbruck, Sillgasse 12
+43 512 55 77 55-0
innsbruck.office@leitnerleitner.com

A 4910 Ried/Innkreis, Bahnhofstraße 14
+43 7752 858 88
ried.office@leitnerleitner.com

A 4240 Freistadt, Galgenau 51
+43 7942 747 47
freistadt.office@leitnerleitner.com

AUSTRIA

A 6850 Dornbirn, Lustenauerstraße 64
+43 5572 404 060
dornbirn.office@leitnerleitner.com

BOSNIA-HERZEGOVINA

BIH 71 000 Sarajevo, Hiseta 15
+387 33 201 628
sarajevo.office@leitnerleitner.com

CROATIA

HR 10 000 Zagreb, Heinzelova ulica 70
+385 1 60 64-400
zagreb.office@leitnerleitner.com

CZECH REPUBLIC

CZ 180 00 Praha 8, Voctářova 2449/5
+420 22 888 921
praha.office@leitnerleitner.com

HUNGARY

H 1027 Budapest, Kapás utca 6-12
+36 1 279 29-30
budapest.office@leitnerleitner.com

HUNGARY

H 6000 Kecskemét, Kisfaludy utca 5
+36 76 884 021
kecskemet.office@leitnerleitner.com

SLOVAKIA

SK 811 03 Bratislava, Staromestská 3
+421 2 591 018-00
bratislava.office@leitnerleitner.com

SLOVENIA

SI 1000 Ljubljana, Dunajska cesta 159
+386 1 563 67-50
ljubljana.office@leitnerleitner.com

SERBIA

SRB 11000 Beograd, Knez Mihailova Street
1-3
+381 11 655 51 05
beograd.office@leitnerleitner.com

SWITZERLAND

CH 8001 Zürich, Selnaustrasse 6
+41 44 226 36 10
zuerich.office@leitnerleitner.com

Disclaimer

Informácie uvedené v tomto dokumente predstavujú stručný prehľad vybraných daňových a právnych otázok a majú len teoretický charakter. Tieto informácie v žiadnom prípade nemôžu nahradiť daňové alebo právne poradenstvo, ktoré zohľadňuje individuálne okolnosti.

Napriek tomu, že informácie boli upravené, neexistuje žiadna záruka ich presnosti alebo úplnosti. Daňové úrady a sudy môžu vychádzať aj z odlišného právneho názoru na výklad riešených právnych ustanovení. Z tohto dôvodu spoločnosti skupiny LeitnerLeitner nemôžu v tejto súvislosti prevziať žiadnu zodpovednosť.

Privacy notice

Na účely organizácie a následnej podpory po podujatí sa údaje, ktoré ste poskytli organizátorovi podujatia pri registrácii, spracúvajú v rámci skupiny LeitnerLeitner Group. Viac informácií o spracovaní vašich údajov nájdete na www.leitnerleitner.com/en/privacy-notice/.