

Odpočet úroků z hypotéky: jak si v roce 2026 správně snížit daně

2.10.2026 - | Air Bank a.s. - Airbank.cz

Splácíte hypotéku a řešíte, jak si díky nim ulevit na daních? Dobrá zpráva je, že zaplacené úroky z hypotéky si můžete odečíst od daňového základu. Pokud splníte zákonné podmínky, vrátí vám stát část zaplacených peněz zpět nebo zaplatíte méně na daních. V tomto článku se podíváme na to, jak odpočet úroků funguje, pro koho platí, kolik můžete získat a jak na to krok za krokem.

Než se pustíte do počítání, je dobré ujasnit si základní věc, úroky totiž nesnižují přímo daň, ale váš daňový základ. Tedy sumu, ze které se vaše daň teprve počítá. Když za rok zaplatíte na úrocích z hypotéky například 50 000 Kč, neznamená to, že vám finanční úřad pošle celých 50 000 Kč. O tuto částku si pouze ponížíte celkový roční příjem ke zdanění. Výsledná reálná úspora pak závisí na vaší sazbě daně z příjmů, což je standardně 15 % a v případě vyšších příjmů 23 %.

Odpočet hypotéky z daní je skvělá věc, ale stát ho nedává automaticky každému. Aby vám finanční úřad úsporu uznal, musíte splnit tři hlavní podmínky:

Kolik peněz vám finanční úřad na daních vrátí, závisí na tom, kdy jste si novou hypotéku sjednali, přesněji řečeno, kdy jste si nemovitost nebo její část pořizovali.

Pro smlouvy sjednané od 1. ledna 2021 je Maximální hranice odpočtu zaplacených úroků 150 000 Kč ročně za celou domácnost. Na daních vám to hodí úsporu až 22 500 Kč za rok při 15% sazbě daně.

U smluv sjednaných do 31. prosince 2020 platí původní, vyšší limit až 300 000 Kč ročně za domácnost. V peněženice vám tak může zůstat při 15% sazbě daně až 45 000 Kč k dobru.

TIP: Pokud splácíte více hypoték, třeba na byt a k tomu zvlášť na garáž nebo jste svou hypotéku v průběhu let refinancovali, limity se nesčítají. Strop 150 000 Kč (případně 300 000 Kč) platí vždycky pro celou vaši domácnost dohromady. Potvrzení o zaplacených úrocích pošleme hned na začátku ledna nového roku automaticky hlavnímu žadateli o hypotéku. A to jako přílohu zprávy do internetového bankovníctví ve formátu PDF a najdete ho i ve své mobilní aplikaci. Pak už ho jen stáhnete a přiložíte k daňovému přiznání.

Příklad orientační úspory:

Pan Tomáš zaplatil v roce 2025 na úrocích z hypotéky celkem 60 000 Kč. Protože platí běžnou 15% daň z příjmů, uplatní v daňovém přiznání celý tento odpočet. Výsledek? Na daních ušetří rovných 9 000 Kč (15 % z 60 000 Kč), které mu finanční úřad vrátí nebo o ně zaplatí méně. Přesná výsledná částka vždy závisí na vaší konkrétní sazbě daně a celkových příjmech.

Pokud vás zajímá, kolik si celkem můžete odečíst z daní u ostatních odečitatelných položek, například u penzijního spoření nebo životního pojištění, můžete si projít náš přehledný článek.

Aby mohl zaměstnavatel nebo finanční úřad odpočet započítat, budete potřebovat pár papírů. Jedním je Potvrzení o zaplacených úrocích, Tedy oficiální doklad z banky, ve kterém je uvedena přesná částka úroků, kterou jste za uplynulý kalendářní rok zaplatili. Dalšími jsou úvěrová smlouva a výpis z katastru nemovitostí. Tyto dokumenty dokládáte obvykle jen při prvním uplatnění odpočtu, abyste

prokázali účel a vlastnictví. V dalších letech už stačí dodávat pouze roční potvrzení o zaplacených úrocích.

Pokud splácíte hypotéku u nás, nemusíte nikam chodit ani nic složitě dohledávat. Podrobný návod, jak a kde si stáhnete potvrzení o zaplacených úrocích za loňský rok, najdete přímo v naší poradně.

Postup se liší podle toho, jakým způsobem podáváte daňové přiznání.

Při uplatňování odpočtu se občas objeví nějaké chyby, pojďme se mrknout, na co si dát největší pozor.

Můžeme odpočet rozdělit mezi partnery?

Ano. Pokud jste na úvěrové smlouvě zapsáni oba jako spoludlužníci, můžete si odpočet rozdělit v libovolném poměru, například 50/50 nebo 70/30. Celková odečtená částka obou partnerů ale nesmí přesáhnout roční zákonný limit.

Platí odpočet i pro refinancovanou hypotéku?

Určitě ano. Nárok na odpočet neztrácíte ani v případě, že svou hypotéku převedete k jiné bance. Důležité je, aby původní i nová hypotéka sloužila stále ke stejnému účelu, a to k řešení vlastní bytové potřeby. Banka vám po skončení roku vystaví potvrzení na částku úroků, kterou jste u ní prokazatelně zaplatili.

Co když jsem nemovitost začal pronajímat?

Jakmile nemovitost přestane sloužit k vašemu trvalému bydlení a začnete ji pronajímat, ztrácíte nárok na odpočet úroků z daňového základu. Úroky si však v tomto případě můžete započítat jako reálný výdaj proti příjmům z pronájmu.

Odpočet úroků z hypotéky je jednoduchá cesta, jak legálně ušetřit na daních. Stačí si pohlídat základní podmínky. Mít hypotéku na vlastní bydlení, být vlastníkem nemovitosti a včas dodat potvrzení z banky účetní nebo na finanční úřad.

Přemýšlíte o novém bydlení nebo chcete své stávající bydlení vylepšit? Podívejte se, jaké možnosti a férové podmínky nabízí hypotéka od Air Bank.

Tento článek má obecnou povahu a slouží pouze k informativním účelům. Článek nenahrazuje odborné ani právní poradenství. Každá situace je individuální, a proto v případě nejasností doporučujeme konzultaci s příslušným odborníkem.

<https://www.airbank.cz/novinky/odpocet-uroku-z-hypoteky>