

Zdaňovanie príjmov z prenájmu nehnuteľnosti v roku 2026

6.7.2026 - Dominika Ružičková Kubišová | Podnikajte.sk

Je potrebná živnosť pri prenájme nehnuteľnosti? Platia sa z prenájmu sociálne a zdravotné odvody? Musíte sa registrovať na daňovom úrade a čo všetko je možné uplatniť do výdavkov?

Zdaňovanie príjmu z prenájmu nehnuteľnosti sa posudzuje odlišne pri právnických osobách oproti fyzickým osobám. V článku sa budeme venovať zdaňovaniu **fyzických osôb**.

Fyzická osoba môže dosahovať príjem z prenájmu nehnuteľnosti, ktorý podlieha založeniu živnosti alebo príjem z prenájmu nehnuteľnosti, na ktorý tejto fyzickej osobe stačí registrácia na DIČ (daňové identifikačné číslo) na daňovom úrade. Kedy teda daňovník potrebuje živnosť a kedy nie?

Príjem z prenájmu nehnuteľnosti na živnosť

Pokiaľ fyzická osoba prenajíma nehnuteľnosť, kde poskytuje aj **iné ako základné služby** (upratovanie, občerstvenie a podobne), potrebuje pri takomto type prenájmu disponovať živnostenským oprávnením. Takýto príjem sa bude zdaňovať podľa **§ 6 ods. 1 zákona** č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“). Spravidla ide o krátkodobé ubytovanie poskytované cez rôzne platformy ako napríklad Booking, AirBnB, Agoda a podobne.

Pri prenájme cez uvedené platformy je zároveň potrebné si preveriť, či táto platforma nie je zahraničný dodávateľ. Pokiaľ sa platforma považuje za zahraničného dodávateľa, je potrebné, aby sa fyzická osoba registrovala podľa § 7a zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty (ďalej len „zákon o DPH“) a za sprostredkovateľské služby odvieďa na Slovensku DPH.

Príjem z prenájmu, ktorý plyní na **základe živnostenského oprávnenia, podlieha zdravotným aj sociálnym odvodom**.

Ak je príjem z prenájmu dosahovaný formou živnosti, fyzická osoba si môže uplatniť reálne výdavky alebo paušálne výdavky. Paušálne výdavky predstavujú hodnotu 60 % z dosiahnutých príjmov za dané zdaňovacie obdobie, avšak maximálne 20 000 eur, pričom fyzická osoba nemusí dokladovať žiadne bločky ani faktúry. Do výdavkov sa navyše uplatnia aj zaplatené zdravotné a sociálne odvody.

Nakolko ide o aktívny príjem, je možné si v daňovom priznaní uplatniť k tomuto typu príjmu aj nezdaniteľné časti základu dane alebo daňové bonusy.

Pri krátkodobom prenájme vzniká zároveň **povinnosť vyberať a odvádzať miestnu daň z ubytovania** príslušnej obci. Výšku miestnej dane si nastavuje každá obec v nej zvolenej výške, a to všeobecne záväzným nariadením.

Príklad na prenájom nehnuteľnosti, pri ktorom je potrebné živnostenské oprávnenie

Pani Karin vlastní trojizbový byt v Tatrách, ktorý sa rozhodne dať do prenájmu v obdobiach, kedy danú nehnuteľnosť sama nevyužíva. Túto nehnuteľnosť ponúka na krátkodobé pobyty prostredníctvom platformy AirBnB. Pani Karin nájomníkom zabezpečí pri príchode čistú bielizeň, občerstvenie formou kávy a čaju a zároveň po odchode hostí opätovne zabezpečí upratanie priestoru,

novú bielizeň a doplnenie občerstvenia. Potrebuje pani Karin živnosť pri tomto type prenájmu?

Áno, nakoľko pani Karin zabezpečuje aj iné ako základné služby, potrebuje pri takomto type prenájmu živnostenské oprávnenie a bude z tohto prenájmu povinná uhrádzať aj sociálne a zdravotné odvody.

Ďalej sa v našom článku budeme venovať príjmu z prenájmu nehnuteľnosti, kde nie je potrebná živnosť.

Príjem z prenájmu nehnuteľnosti bez živnosti

Fyzická osoba dosahuje príjem podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov, teda bez živnosti, ak poskytuje **prenájom len na úrovni základných služieb**, ktorý trvá zväčša niekoľko mesiacov až rokov. Nájomníkovi sú teda poskytované **len služby spojené s prenájomom nehnuteľnosti** ako využitie samotného priestoru, elektrina, voda, plyn, internet a podobne. Fyzická osoba v tomto prípade nepotrebuje živnostenské oprávnenie, avšak **musí sa registrovať na DIČ**.

Pri takomto type prenájmu **nevzniká povinnosť platenia sociálnych ani zdravotných odvodov**, zároveň však nie je možné si pri takomto type prenájmu uplatniť nezdaniteľné časti základu dane ani daňové bonusy alebo dosiahnuť daňovú stratu.

Registrácia na DIČ pri prenájme nehnuteľnosti bez živnosti

V prípade, že fyzická osoba dosahuje príjem z prenájmu podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov, je povinná sa registrovať na daňovom úrade do konca kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom začala prenajímať nehnuteľnosť.

Ak už je táto fyzická osoba registrovaná na DIČ z titulu výkonu podnikateľskej alebo inej samostatnej zárobkovej činnosti, povinnosť registrácie jej nevzniká, nakoľko už daňovým identifikačným číslom disponuje.

Príklad na prenájom nehnuteľnosti bez živnosti a registrácia na DIČ

Pán Dušan dosahuje príjem len zo závislej činnosti a zároveň vlastní dvojizbový byt v Bratislave, ktorý sa rozhodne od 15.07.2026 prenajať na bývanie nájomníkovi. Zmluva o prenájme bude uzatvorená na obdobie troch rokov, pričom pán Dušan je povinný zabezpečiť len základné služby ako dodávku elektriny, plynu, správcovské platby a odvoz odpadu. Všetko ostatné ako napríklad upratovanie, bielizeň, stravu si zabezpečuje nájomník vo vlastnej réžii. Potrebuje pán Dušan živnostenské oprávnenie? Musí sa pán Dušan registrovať na DIČ?

Nakoľko pán Dušan poskytuje dlhodobý prenájom, kde je povinný zabezpečiť nájomníkovi len základné služby, nebude potrebovať živnostenské oprávnenie. Pánovi Dušanovi však vzniká povinnosť sa registrovať na DIČ na daňovom úrade v lehote do 31.08.2026, nakoľko DIČ ešte pridelené nemá. Pán Dušan nebude z takéhoto príjmu uhrádzať zdravotné ani sociálne odvody a rovnako mu ani nevznikne povinnosť odvádzať miestnu daň obci.

Výdavky pri prenájme nehnuteľnosti bez živnosti

Fyzická osoba, ktorá dosahuje príjem podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov, **si môže uplatniť len reálne výdavky** (nie je možné uplatniť paušálne výdavky). Rozsah výdavkov, ktoré si môže fyzická osoba uplatniť, závisí od toho, či bude prenajímaná **nehnuteľnosť zaradená do obchodného**

majetku daňovníka alebo nie.

Zaradenie nehnuteľnosti do obchodného majetku znamená, že fyzická osoba bude o takejto nehnuteľnosti účtovať ako o obchodnom majetku alebo bude nehnuteľnosť evidovať v daňovej evidencii. Zaradenie nehnuteľnosti do obchodného majetku sa daňovému úradu neoznamuje, je však potrebné v daňovom priznaní vyplniť „Tabuľku č. 1a - Zostatková cena hmotného majetku zaradeného do obchodného majetku“.

Nevýhodou zaradenia nehnuteľnosti do obchodného majetku je, že pokiaľ je nehnuteľnosť zaradená do obchodného majetku daňovníka, nie je možné pri prípadnom predaji uplatniť oslobodenie od dane z príjmu pri predaji nehnuteľnosti po 5 rokoch od nadobudnutia. Oslobodenie sa dá uplatniť len za predpokladu, že fyzická osoba túto nehnuteľnosť vyradí z obchodného majetku a od vyradenia uplynie 5 rokov.

Ak fyzická osoba nezaradí nehnuteľnosť do obchodného majetku, môže si uplatniť len výdavky na riadnu prevádzku nehnuteľnosti. Takýmito výdavkami sú najmä:

- dodávka energií (elektrina, voda, teplo, plyn),
- úhrady vlastníka nehnuteľnosti za služby poskytované správcom nehnuteľnosti,
- internet,
- strážna služba,
- odvoz smetí,
- osvetlenie,
- výťahy a podobné.

Ak fyzická osoba zaradí nehnuteľnosť do obchodného majetku, môže si do daňových výdavkov uplatniť všetky výdavky, ktoré sú uvedené vyššie, a zároveň aj ďalšie široké spektrum výdavkov:

- odpis nehnuteľnosti,
- výdavky na opravy, udržiavanie a technické zhodnotenie,
- úroky z úverov a pôžičiek na zakúpenie nehnuteľnosti,
- daň z nehnuteľnosti,
- poistenie nehnuteľnosti a podobné.

Oslobodenie príjmu z prenájmu do výšky 500 eur

Pri príjme z prenájmu nehnuteľnosti podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov si môže daňovník uplatniť **oslobodenie od dane z príjmu do výšky 500 eur** za zdaňovacie obdobie, pričom je potrebné v pomere, v akom sa zníži príjem z prenájmu, znížiť aj uplatnené daňové výdavky.

Výpočet krátenia výdavkov je nasledovný:

$$((\text{dosiahnutý príjem} - 500 \text{ eur}) / \text{dosiahnutý príjem}) \times \text{daňové výdavky}$$

Poznámka: V zmysle § 9 ods. 1 písm. g) zákona o dani z príjmov, si môže daňovník uplatniť oslobodenie vo výške 500 eur **z úhrnu** príjmov z príležitostných činností (napr. príležitostný príjem z poľnohospodárskej výroby) a príjmov z prenájmu.

Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov a príjem z prenájmu

Pokiaľ je prenajímaná nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, **manželia si sami určia, v akom pomere si rozdelia príjem z tohto prenájmu** (súvzťažne aj výdavky) a zároveň si

každý z manželov môže uplatniť oslobodenie vo výške 500 eur vo svojom daňovom priznaní.

Komplexný príklad na príjem z prenájmu nehnuteľnosti

Pán Marián a pani Beáta sú manželia vlastníci rodinný dom v Nitre. Manželia sa rozhodnú tento dom prenajať na obdobie 2 rokov, pričom budú nájomníkom poskytovať len základné služby. Manželia sa rozhodnú, že nehnuteľnosť nezaradia do obchodného majetku, nakoľko nevylučujú predaj nehnuteľnosti v najbližších rokoch. Príjem si manželia rozdelia v pomere 50:50. Príjem z prenájmu dosiahne za rok 2026 výšku 6 000 eur a výdavky 2 000 eur. Musia si manželia založiť živnosť? Musia sa registrovať na DIČ? Ako si manželia rozdelia príjem a ako výdavky?

Nakoľko sa jedná o prenájom bez poskytnutia iných ako základných služieb, manželia budú tento príjem zdaňovať v zmysle § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov (nie živnosť). Obaja manželia sú zároveň povinní zabezpečiť registráciu na DIČ. Obaja manželia si do daňového priznania za rok 2026 uvedú sumu príjmov vo výške 2 500 eur $((50 \% \text{ z } 6\,000) - 500)$ a výdavky vo výške 833,33 eur $((2\,500 / 3000) \times (50 \% \text{ z } 2\,000))$.

Prenájom nehnuteľnosti a DPH

V súlade s § 3 zákona č. 222/2004 zákona o DPH sa za zdaniteľnú osobu považuje každá osoba, ktorá vykonáva nezávisle akúkoľvek ekonomickú činnosť. Ekonomickou činnosťou sa rozumie aj využívanie hmotného majetku na účel dosahovania príjmu z tohto majetku.

Z uvedeného vyplýva, že aj fyzická osoba, ktorá dosahuje príjem podľa § 6 ods. 3 zákona o dani z príjmov (teda nie zo živnosti) **musí pre účely DPH sledovať svoj obrat**. Táto skutočnosť je veľmi dôležitá najmä pre tých prenajímateľov, ktorí vlastnia viacero nehnuteľností, ktoré prenajímajú. Nie je totiž vylúčené, že v úhrne táto suma prenájmu dosiahne 50 000 eur za kalendárny rok, a teda by mohla vzniknúť regis

<https://www.podnikajte.sk/dan-z-prijmov/zdanovanie-prijmov-z-prenajmu-nehnutelnosti-v-roku-2026>