Predávate nehnuteľnosť? Takto legálne zaplatíte menej

Zisk z predaja bytu, domu alebo pozemku sa na Slovensku zdaňuje sadzbou 19 až 35 % a pridáva sa k nemu zdravotný odvod 16 %. Spolu to môže byť až 51 % zo zisku. Mnohí pritom nemusia platiť vôbec alebo môžu zaplatiť oveľa menej. Toto sú pravidlá platné v roku 2026.

V SKRATKE

1. **Po piatich rokoch od nadobudnutia je predaj oslobodený od dane aj od odvodu.**
2. **Pri dedení v priamom rade sa do piatich rokov počíta aj doba, keď nehnuteľnosť vlastnil poručiteľ.**
3. **Každý preukázaný výdavok znižuje zisk, z ktorého sa daň počíta.**

1. Päť rokov je najväčšia úspora

Príjem z predaja je oslobodený, ak od nadobudnutia nehnuteľnosti uplynulo viac ako päť rokov. Rozhoduje dátum nadobudnutia:

- pri kúpe deň vkladu do katastra, nie deň podpisu zmluvy,
- pri dedení deň smrti poručiteľa,
- pri novostavbe deň kolaudácie.

Príklad: zisk 30 000 € pred uplynutím piatich rokov znamená 5 700 € dane (19 %) a 4 800 € odvodu (16 %), spolu **10 500 €**. Po piatich rokoch **0 €**. Ak Vám do piatich rokov chýba niekoľko mesiacov, počkať sa oplatí.

Príklad predpokladá, že celkový základ dane za rok neprekročí 43 983,32 €.

2. Zdedená a darovaná nehnuteľnosť

- **Dedenie v priamom rade** (deti, vnuci, rodičia): do piatich rokov sa započítava aj doba vlastníctva poručiteľa. Pri postupnom dedení v priamom rade sa doby sčítavajú.
- **Dedenie mimo priameho radu** (súrodenec, teta, strýko): päť rokov beží od smrti poručiteľa.
- **Darovanie:** päť rokov beží od nadobudnutia obdarovaným. Doba darcu sa nezapočítava.
- **Výdavok:** pri zdedenej nehnuteľnosti hodnota z dedičského konania. Pri darovanej znalecká cena len vtedy, ak by predaj bol oslobodený aj u darcu; inak obstarávacia cena darcu.

3. Výdavky, ktoré znižujú daň

Daň sa platí zo zisku, teda z predajnej ceny mínus výdavky. Uplatniť môžete najmä:

- kúpnu cenu,
- technické zhodnotenie (prístavba, rekonštrukcia),
- opravy a údržbu,
- úroky z hypotéky na túto nehnuteľnosť,
- poplatky za úver a záložné právo,
- poplatok za predčasné splatenie úveru.

Províziu realitnej kancelárie a odmenu advokáta Finančná správa vo svojom prehľade výslovne neuvádza. Či si ich môžete uplatniť, si overte s daňovým poradcom.

TIP Odkladajte si zmluvy a faktúry. Čo nepreukážete, to neodpočítate.

4. Sadzby a načasovanie

Zisk sa pripočíta k ostatným príjmom, napríklad k mzde, za rok, v ktorom ste peniaze dostali. Sadzby dane v roku 2026:

ROČNÝ ZÁKLAD DANE	SADZBA
do 43 983,32 €	19 %
do 60 349,21 €	25 %
do 75 010,32 €	30 %
nad 75 010,32 €	35 %

K tomu sa platí zdravotný odvod 16 % zo zisku. Vyberá sa v ročnom zúčtovaní zdravotného poistenia nasledujúci rok.

TIP Ak máte niektorý rok nižšie príjmy, napríklad pred dôchodkom, predaj v tom roku môže skončiť v nižšom pásme.

Daň z prevodu nehnuteľnosti ani dedičská a darovacia daň sa na Slovensku neplatia.

Pred predajom si pripravte

- ☐ list vlastníctva s dátumom vkladu alebo osvedčenie o dedičstve,
- ☐ kúpnu alebo darovaciu zmluvu,
- ☐ faktúry za rekonštrukcie a opravy,
- ☐ potvrdenie banky o zaplatených úrokoch z hypotéky.

5. Čo s peniazmi po predaji

Po predaji máte na účte veľkú sumu naraz. Dôležité je, koľko z nej zostane po dani a inflácii. Takto by dopadlo 100 000 € za jeden rok pri inflácii 3,2 %:

KAM	HRUBÝ VÝNOS	PO DANI	KÚPNA SILA PO ROKU
Bežný účet	0 %	0 %	**−3 101 €**
Najlepší termínovaný vklad	3,20 %	2,59 %	**−589 €**
Firemný dlhopis (priemerný kupón väčších emisií v ČR za rok 2025)	7,30 %	5,91 %	**+2 629 €**
Akcie a ETF	nie je istý	po roku držby bez dane	podľa trhu

- Aby si peniaze pri inflácii 3,2 % udržali hodnotu, musí investícia zdanená 19 % zarobiť aspoň **3,95 % ročne** pred zdanením.
- Vyšší výnos znamená vyššie riziko. V Česku skončilo v insolvencii 14 % menších (podlimitných) emisií dlhopisov predávaných mimo bánk a obchodníkov s cennými papiermi, pri emisiách cez regulované subjekty 2 %.
- Akcie a ETF obchodované na burze sú po roku držby oslobodené od dane; do roka je oslobodených 500 € ročne.

Svoje čísla si prepočítate na **realnyvynos.sk**.

Sprievodca je všeobecná informácia podľa pravidiel platných v septembri 2026. Nie je to daňové ani investičné poradenstvo a neponúka žiadny finančný produkt. Pri konkrétnom predaji si postup overte s daňovým poradcom.

Zdroje (overené 22. – 24. 9. 2026)

1. Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, § 8 a § 9; pásma 2026 podľa zákona č. 261/2025 Z. z.
2. Finančná správa SR: Predaj nehnuteľnosti nadobudnutej dedením — podpora.financnasprava.sk/480982
3. finsider.sk: Daň z predaja nehnuteľnosti 2026 — finsider.sk/servis/dan-z-predaja-nehnutelnosti-2/
4. Inflácia júl 2026: ŠÚ SR cez TASR, 19. 8. 2026 — post.sme.sk
5. Zrážková daň 19 %: podnikajte.sk/dan-z-prijmov/zrazkova-dan · termínované vklady: finradar.sk, 20. 9. 2026
6. Dlhopisy a riziko: epravo.cz, 21. 7. 2026, podľa Deloitte Bond Index a Surveilligence
7. Akcie a ETF: neotax.eu/sk/blog/pravidla-zdanenia-financnych-investicii-v-roku-2026