



### **Ako zaradiť byt do obchodného majetku?**

Chcete ušetriť na daniach? Jedným zo spôsobov ako si znížiť základ dane, je zahrnúť odpisy do nákladov. Ale ako to spraviť? Ako zaradiť svoj byt do obchodného majetku, vypočítať odpisy alebo preradiť z obchodného majetku do osobného užívania? Dovoľte mi predstaviť vám čisto novú, úplne jednoduchú, prehľadnú pomôcku prenajímateľa „**Evidencia majetku v Exceli**“. Za pár minút dokážete zaradiť svoj byt do obchodného majetku, vypočítať odpisy...

*Ing. Jan Juricek*

## Evidencia majetku pre prenajímateľov

Daňovník v daňovej evidencii hmotného a nehmotného majetku uvádza len hmotný majetok a nehmotný majetok, ktorý využíva na podnikanie, inú samostatnú zárobkovú činnosť alebo na prenájom, alebo majetok súvisiaci s príjmami z použitia diela a použitia umeleckého výkonu. V prípade, ak sa daňovník rozhodne tento majetok uviesť v daňovej evidencii, potom sa stáva jeho obchodným majetkom a môže si uplatňovať všetky výdavky súvisiace s využívaním tohto majetku, ako napr. odpisy majetku, výdavky na opravu a udržiavanie, na poistenie a pod.

Daňovník - fyzická osoba vlastní nehnuteľnosť, ktorú by chcela zahrnúť do obchodného majetku a následne prenajímať. Obchodným majetkom daňovníka - fyzickej osoby, ktorá dosahuje príjem z prenájmu nehnuteľností je majetok,

- a) ktorý má daňovník vo vlastníctve,
- b) ktorý využíva na dosiahnutie, zabezpečenie a udržiavanie zdaniteľných príjmov,
- c) o ktorom daňovník účtuje vo svojom účtovníctve alebo v evidencii podľa § 6 ods. 11 zákona o dani z príjmov.

Ak sa daňovník rozhodne uviesť majetok v daňovej evidencii, potom sa už tento majetok stáva jeho obchodným majetkom a môže si uplatňovať v daňových výdavkoch výdavky súvisiace s využívaním tohto majetku podľa zákona o dani z príjmov (odpisy, opravy, technické zhodnotenie majetku).

Dňom zaradenia nehnuteľnosti do obchodného majetku sa rozumie deň, kedy daňovník začal o tejto nehnuteľnosti účtovať, resp. viesť evidenciu podľa § 6 ods. 11 zákona o dani z príjmov. Dňom vyradenia nehnuteľnosti z obchodného majetku sa rozumie deň, kedy daňovník prestal o tejto nehnuteľnosti účtovať, resp. viesť evidenciu podľa § 6 ods. 11 zákona o dani z príjmov. Skutočnosť že daňovník začal alebo skončil účtovať o nehnuteľnosti ako o obchodnom majetku, alebo začal alebo skončil viesť daňovú evidenciu neoznamuje správcovi dane. To znamená, že ani zaradenie ani vyradenie nehnuteľnosti z obchodného majetku daňovník daňovému úradu nenahlasuje.

Formulár **Evidencia majetku v Exceli** sa skladá zo štyroch hárkov:

- ❖ Zaradenie dlhodobého majetku (DM) Zaradenie DM
- ❖ Karta dlhodobého majetku (DM) Karta DM
- ❖ Plánované odpisy Plánované Odpisy
- ❖ Vyradenie dlhodobého majetku (DM) Vyradenie DM

Všetky hárky sú navzájom prepojené. Prenajímateľ najskôr vyplní v prvom hárku základné identifikačné údaje o majetku, ktorý sa chystá zaradiť do obchodného majetku. Sú to všetky údaje, ktoré sú vyplnené žltou farbou a tie sa automaticky prenášajú do ďalších hárkov.

V druhom hárku vyberie hlavne typ majetku (hmotný alebo nehmotný majetok) a spôsob odpisovania (neodpisovaný alebo rovnomerný). Keďže táto pomôcka je určená hlavne pre prenajímateľov a títo v 99 % zaraďujú do obchodného majetku len byty, ktoré patria do 6. odpisovej skupiny, nebudeme sa zaoberať zrýchlenými odpismi. Podľa zákona o dani z príjmov účinného od 1. 1. 2015 môže daňovník odpisovať hmotný majetok zrýchleným spôsobom len majetok, ktorý je zaradený do

2. a 3. odpisovej skupiny. Takže zrýchlené odpisy pri bytoch nie sú povolené. Pozemok sa neodpisuje a vtedy vyberáme spôsob odpisovania – neodpisovaný.

V treťom hárku už nemusíte nič vyplňovať, je plne automatizovaný a sám vypočíta mesačný odpis, ročný odpis, uplatnený odpis, neuplatnený odpis a zostatkovú cenu.

Štvrtý posledný hárok slúži na vyradenie majetku z obchodného majetku do osobného používania.

# 1. Zaradenie dlhodobého majetku Zaradenie DM

## Zápis o zaradení dlhodobého hmotného majetku do používania

Názov a sídlo firmy: Ján Prenajímatel' Prenajímateľská 1111 <b>1</b> 820 04 Bratislava DIČ: 1122334455		Názov dlhodobého majetku: <b>2</b> Byt 1	
		Inventárne číslo: <b>3</b> DM-001	Klasifikácia produkcie: <b>4</b>
Číslo dokladov o obstaraní: Kúpna zmluva 99/2020 <b>5</b>		Obstarávacia - vstupná cena: <b>6</b> 100 000,00 €	Dátum obstarania: <b>7</b> 5.8.2019
			Dátum zaradenia: <b>8</b> 20.3.2020
Spôsob nadobudnutia: Kúpa <b>12</b>		Zaradenie do daňovej odpisovej skupiny: <b>9</b> 6	Počet rokov odpisovania <b>10</b> 40 daňovo: <b>11</b> 40
Zaradené na stredisko číslo: Prenajímateľská 1115 <b>13</b> 820 04 Bratislava		Príslušenstvo: <b>14</b>	
Účel použitia: <b>15</b> Na prenájom			
Evidencia technického zhodnotenia:			
Dátum: 1. <b>16</b> 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.		Charakteristika: <b>17</b>	
		Cena technického zhodnotenia: <b>18</b>	
Dátum zaradenia: 20.3.2020 <b>19</b>		Zodpovedné osoby: 1. Ján Prenajímatel' 2. <b>20</b> 3.	Podpisy: <b>21</b>



## 2. Karta dlhodobého majetku Karta DM

1. Identifikačné údaje daňovníka – sú totožné s údajmi uvedenými v objednávke. Údaj je pevne daný a formulár nemôže byť použitý pre iného daňovníka - prenajímateľa.

2. Názov HM – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
3. Inventárne číslo – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
4. Typ – tu si vyberiete z ponúknutého zoznamu buď Hmotný alebo Nehmotný majetok.
5. Spôsob obstarania – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
6. Využitie – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
7. Dátum obstarania – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
8. Dátum zaradenia do obchodného majetku – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
9. Dátum vyradenia – zadávate tu dátum vyradenia, ak sa majetok vyradí.
10. Spôsob odpisovania – vyberiete si spôsob odpisovania z ponúkaného zoznamu Neodpisovaný alebo Rovnomerný.
11. Odpisová skupina – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
12. Doba odpisovania v rokoch – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
13. Uplatnený odpis – zadajte koľko z odpisu si môžete uplatniť v %.
14. Obstarávacía cena – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
15. Zvýšenie ceny (TZ) – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
16. Vstupná cena – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.



17. Stredisko – údaj, ktorý ste zadali v predchádzajúcom hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
18. Rok – zadajte rok, pre ktorý chcete vyčíslieť odpisy. Prednastavená hodnota je aktuálny rok - 2020.
19. Vstupná cena v € – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
20. Ročný odpis – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
21. Mesačný odpis – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
22. Ročný odpis v € (celkový) – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
23. Uplatnený odpis v € – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
24. Neuplatnený odpis v € – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
25. Zostatková cena v € – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
26. Výška prijatého nájmu – zadajte výšku prijatého nájmu za sledované obdobie. Odpisy môžu byť daňovo uznané maximálne do výšky prijatého nájmu.
27. Počet mesiacov prenajímania – zadajte počet mesiacov, kedy ste byt prenajíмали v sledovanom období. Do tohto obdobia sa započítava aj obdobie, kedy bol byt prázdny, ale vy ste aktívne hľadali nájomcu.
28. Rok – údaj, ktorý je totožný s údajom v stĺpci 18 – Rok.
29. Vstupná cena v € – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
30. Oprávky – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
31. Ročný odpis uplatnený – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
32. Zostatková cena – údaj, ktorý sa automaticky vypočíta v hárku Plánované odpisy a preniesie sa do tohto poľa.
33. Vyradené v ZC – zadajte sumu, v ktorej budete daný majetok vyradovať, ak to nastane.

### 3. Plánované odpisy Plánované Odpisy

#### Plánované daňové odpisy

Ján Prenajímateľ, Prenajímateľská 1111, 820 04 Bratislava 1

2 DIČ: 1122334455

Názov HM:

Inventárne číslo:

Typ:

Dátum obstarania:

Dátum zaradenia do obch. majetku:

Dátum vyradenia: 8

3 Byt 1  
4 DM-001  
5 Hmotný majetok  
6 5.8.2019  
7 20.3.2020

Spôsob odpisovania:

Odpisová skupina:

Doba odpisovania v rokoch:

Obstarávacia cena:

Zvýšenie ceny:

Vstupná cena:

9 Rovnomerný  
10 6  
11 40  
12 100 000,00 €  
13 0,00 €  
14 100 000,00 €

**NEUPLATNENÉ ODPISY PRED PRERADENÍM Z OSOBNÉHO UŽÍVANIA DO OBCHODNÉHO MAJETKU:**

15 1 042,00 €

<span style="background-color: #4f81bd; color: white; padding: 2px 5px;">16</span>	<span style="background-color: #4f81bd; color: white; padding: 2px 5px;">17</span>	<span style="background-color: #4f81bd; color: white; padding: 2px 5px;">18</span>	<span style="background-color: #4f81bd; color: white; padding: 2px 5px;">19</span>	<span style="background-color: #4f81bd; color: white; padding: 2px 5px;">20</span>	<span style="background-color: #4f81bd; color: white; padding: 2px 5px;">21</span>	<span style="background-color: #4f81bd; color: white; padding: 2px 5px;">22</span>	<span style="background-color: #4f81bd; color: white; padding: 2px 5px;">23</span>	<span style="background-color: #4f81bd; color: white; padding: 2px 5px;">24</span>
Rok	Vstupná cena v €	Ročný odpis	Mesačný odpis	Ročný odpis v € (celkový)	Uplatnený odpis v €	Neuplatnený odpis v €	Zostatková cena pre účely výpočtu odpisov	Zostatková cena v €
2020	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	96 458,00 €	<b>97 500,00 €</b>
2021	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	93 958,00 €	<b>95 000,00 €</b>
2022	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	91 458,00 €	<b>92 500,00 €</b>
2023	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	88 958,00 €	<b>90 000,00 €</b>
2024	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	86 458,00 €	<b>87 500,00 €</b>
2025	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	83 958,00 €	<b>85 000,00 €</b>
2026	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	81 458,00 €	<b>82 500,00 €</b>
2027	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	78 958,00 €	<b>80 000,00 €</b>
2028	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	76 458,00 €	<b>77 500,00 €</b>
2029	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	73 958,00 €	<b>75 000,00 €</b>
2030	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	71 458,00 €	<b>72 500,00 €</b>
2031	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	68 958,00 €	<b>70 000,00 €</b>
2032	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	66 458,00 €	<b>67 500,00 €</b>
2033	100 000,00 €	1/40	208,33 €	2 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	63 958,00 €	<b>65 000,00 €</b>

1. Identifikačné údaje daňovníka – sú totožné s údajmi uvedenými v objednávke. Údaj je pevne daný a formulár nemôže byť použitý pre iného daňovníka - prenajímateľa.
2. DIČ – je totožné s údajmi uvedenými v objednávke. Údaj je pevne daný a formulár nemôže byť použitý pre iného daňovníka - prenajímateľa.
3. Názov HM – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
4. Inventárne číslo – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
5. Typ – údaj, ktorý ste zadali v hárku Karta DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
6. Dátum obstarania – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
7. Dátum zaradenia do obchodného majetku – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
8. Dátum vyradenia – údaj, ktorý zadáte v predchádzajúcom hárku Karta DM, sa automaticky preniesie do tohto poľa.
9. Spôsob odpisovania – údaj, ktorý ste vybrali v predchádzajúcom hárku Karta DM, sa automaticky preniesie do tohto poľa.
10. Odpisová skupina – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
11. Doba odpisovania v rokoch – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
12. Obstarávacia cena – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
13. Zvýšenie ceny – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
14. Vstupná cena – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
15. Neuplatnené odpisy pred preradením z osobného užívania do obchodného majetku – sa vypočítajú automaticky.
16. Rok – automaticky sa uvedú roky, počas ktorých sa majetok bude odpisovať.
17. Vstupná cena v € – automaticky sa uvedie vstupná cena vrátane technického zhodnotenia pre daný rok odpisovania.
18. Ročný odpis – automaticky sa uvedie ročný odpis vyjadrený v zlomkoch.
19. Mesačný odpis – automaticky sa vypočíta mesačný odpis v €.
20. Ročný odpis v € (celkový) – automaticky sa vypočíta celkový ročný odpis v €.

- 21.Uplatnený odpis v € – automaticky sa vypočíta uplatnený odpis v €.
- 22.Neuplatnený odpis v € – automaticky sa vypočíta neuplatnený odpis v €.
- 23.Zostatková cena pre účely výpočtu odpisov – automaticky sa vypočíta zostatková cena pre účely výpočtu odpisov v €.
- 24.Zostatková cena v € – automaticky sa vypočíta zostatková cena v €.

## 4. Vyradenie dlhodobého majetku (DM) Vyradenie DM

### Zápis o vyradení dlhodobého hmotného majetku z používania

Názov a sídlo firmy: Ján Prenajímateľ Prenajímateľská 1111 820 04 Bratislava DIČ: 1122334455	<b>1</b>	Názov dlhodobého majetku: Byt 1	<b>2</b>																																							
Číslo dokladov o obstaraní: Kúpna zmluva 99/2020	<b>5</b>	Inventárne číslo: DM-001	<b>3</b>																																							
Dôvod / spôsob vyradenia: Prevod do osobného užív	<b>13</b>	Obstarávacia - vstupná cena:  100 000,00 €	<b>6</b>	Klasifikácia produkcie:	<b>4</b>																																					
				Dátum obstarania: 5.8.2019	<b>7</b>																																					
Zaradené na stredisko číslo: Prenajímateľská 1115 820 04 Bratislava	<b>15</b>	Zaradenie do daňovej odpisovej skupiny:	<b>10</b>	Počet rokov odpisovania	<b>11</b>	40	daňovo:	<b>12</b>	40																																	
Účel použitia: Na prenájom	<b>16</b>	Príslušenstvo:	<b>14</b>	Dátum vyradenia:	<b>9</b>																																					
Evidencia technického zhodnotenia:																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dátum:</th> <th>Charakteristika:</th> <th>Cena technického zhodnotenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5.</td><td><b>17</b></td><td><b>18</b></td></tr> <tr><td>6.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9.</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10.</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>										Dátum:	Charakteristika:	Cena technického zhodnotenia	1.			2.			3.			4.			5.	<b>17</b>	<b>18</b>	6.			7.			8.			9.			10.		
Dátum:	Charakteristika:	Cena technického zhodnotenia																																								
1.																																										
2.																																										
3.																																										
4.																																										
5.	<b>17</b>	<b>18</b>																																								
6.																																										
7.																																										
8.																																										
9.																																										
10.																																										
Dátum vyradenia:	<b>20</b>	Zodpovedné osoby:	1. <b>21</b>	2. <b>21</b>	3. <b>21</b>	Podpisy:	<b>22</b>																																			

1. Názov a sídlo firmy - je totožné s údajmi uvedenými v objednávke. Údaj je pevne daný a formulár nemôže byť použitý pre iného daňovníka - prenajímateľa.
2. Názov dlhodobého majetku – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
3. Inventárne číslo – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
4. Klasifikácia produkcie – môžete nechať prázdne.
5. Číslo dokladov o obstaraní – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
6. Obstarávacia – reprodukčná cena – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
7. Dátum obstarania – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
8. Dátum zaradenia – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
9. Dátum vyradenia – zadajte dátum vyradenia.
10. Zaradenie do daňovej odpisovej skupiny – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
11. Počet rokov odpisovania účtovne – netreba zadávať, automaticky sa priradí počet rokov podľa vybranej odpisovej skupiny.
12. Počet rokov odpisovania daňovo – netreba zadávať, automaticky sa priradí počet rokov podľa vybranej odpisovej skupiny.
13. Dôvod / spôsob vyradenia – zadajte dôvod a spôsob vyradenia.
14. Príslušenstvo – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
15. Zaradené na stredisko číslo – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
16. Účel použitia – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
17. Evidencia technického zhodnotenia dátum – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.

18. Evidencia technického zhodnotenia charakteristika – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
19. Evidencia technického zhodnotenia cena – údaj, ktorý ste zadali v hárku Zaradenie DM, sa automaticky prenáša do tohto poľa.
20. Dátum vyradenia – zadajte dátum, ku ktorému vyradíte dlhodobý majetok z používania.
21. Zodpovedné osoby – vymenujte zodpovedné osoby.
22. Podpisy – tu podpíšte zápis o vyradení dlhodobého majetku z používania.

## Video návod na Youtube – kliknite na obrázok

