

# Szlovák ingatlan bérbeadása és ennek adózási vonzata

Ebben a cikkben magánszemély tulajdonában lévő szlovák ingatlan bérbeadása kap teret. A cégek által üzemeltetett ingatlanok bérbeadásáról itt nem esik szó. Az ingatlan eladásának adózási vonzatáról sem. Magánszemély leggyakrabban lakást ad bérbe.

Szlovák ingatlan alatt nem csak magántulajdonban lévő lakást értünk. Ide tartozhat akár üzlethelyiség, műhely, garázs, mezőgazdasági földterület, vagy erdőterület. Bérbeadás alatt olyan viszonyt értünk, amikor a tulajdonos lemond az ingatlan használati jogáról és a bérlőre ruhazza ezt át. Természetesen meghatározott értékben, amit bérleti díjnak nevezünk.

## Ingatlan bérbeadás, mint vállalkozási tevékenység

Természetes személyek magánszemélyként adhatnak bérbe ingatlant vállalkozási engedély nélkül (6.§ (3) bekezdés), illetve vállalkozási engedély alapján.

Ha természetes személy vállalkozási engedély alapján ad bérbe ingatlant, az ingatlan bérbeadása természetes személyek számára vállalkozási tevékenységet jelent. Ez a bevétel a 6.§ (1) bekezdése szerinti vállalkozási bevételnek minősül.

## Az adózó nem válik számviteli egységgé

Ebben a cikkben kizárólag az első esetről lesz szó. Tehát olyan bérbeadásról, amikor a tulajdonos nem vállalkozási engedély alapján cselekszik.

Az ingatlanbérbeadásból származó bevétellel rendelkező adóalany akkor sem válik számviteli egységgé, ha az egyszeres könyvvitelt, illetve a kettős könyvvitelt választja a bevételek és kiadások nyilvántartására. Emiatt a személyi jövedelemadó bevallásához nem szükséges pénzügyi kimutatásokat csatolni.

## A bérleti díj a tulajdonos számára adóköteles jövedelem

Ha az ingatlant a tulajdonosa olyan bérleti szerződés alapján adta bérbe, amely nem minősül ingatlan bérbeadásnak vállalkozási engedély alapján, az ebből származó bevétel adóköteles bevételnek minősül. Személyi jövedelemadó bevallás által szükséges bevallani és befizetni az adót.

A bérleti díjból származó jövedelem adózásáról az 595/2003 számú szlovák jövedelemadó törvény rendelkezik a 6.§ (3) bekezdésében.

## A külföldön élő tulajdonosoknak is Szlovákiába kell adót fizetni

A külföldön élő személyeknek is, akik Szlovákia szemszögéből korlátozott adóköteles személyek, a Szlovák Köztársaság területén helyezkedő ingatlanból származó bevétel után Szlovákiában kell fizetni személyi jövedelemadót.

Erről a két ország közötti kettős adóztatás elkerüléséről szóló megállapodás rendelkezik. Magyarország és Szlovákia között ez a 1996. évi C. törvény. A 6. cikk (1) bekezdésében



találjuk az ingatlan vagyomból származó jövedelem adózására vonatkozó rendelkezést:

*Az a jövedelem, amelyet az egyik Szerződő Államban belföldi illetőségű személy a másik Szerződő Államban lévő ingatlan vagyomból (beleértve a mezőgazdaságból és az erdőgazdálkodásból származó jövedelmet) szerez, ebben a másik Szerződő Államban adóztatható.*

## Adószám szükséges

Ahhoz, hogy a természetes személy saját tulajdonában lévő ingatlant bérbeadással hasznosítsa, **adószámért kell folyamodnia**. Legkésőbb a bérbeadás kezdetét követő naptári hónap végéig.

Nem csak a Szlovákiában élő tulajdonosoknak szükséges adószámot kiváltaniuk, hanem a külföldön élőknek is. Ők Szlovákiában korlátozott adófizetési kötelességű személyeknek minősülnek.

## Adóbevallás benyújtása

Az adózó a bérleti díjból származó adófizetési kötelezettségét személyesen köteles rendezni a tárgydőszakra vonatkozó **személyi jövedelemadó bevallás** benyújtásával. Feltéve, hogy adóbevallási kötelezettsége van.

Az adózó a 2021. évre vonatkozó jövedelemadó bevallást csak abban az esetben köteles benyújtani, ha az összes adóköteles jövedelme (azaz munkavégzésből, vállalkozásból, egyéb egyéni vállalkozói tevékenységből, és **szerzői jogok alapján származó bevételből**) a 2021-es adódőszakban meghaladja a 2.255,72 eurót.

## Az ingatlan, mint kereskedelmi vagyoneszköz

Ha az adózó a bérbeadott ingatlant „kereskedelmi célú ingatlannak” minősíti, azaz ezt az a kereskedelmi ingatlanok közé a tárgyi eszközök nyilvántartásába vételezi, igazolhatóan érvényesítheti az ingatlannal kapcsolatban felmerült kiadásait. Például:

- a bérbeadott ingatlan beszerzésével kapcsolatos kiadásokat értékcsökkenési leírás formájában,
- műszaki fejlesztésekre fordított kiadásokat (a törvényben előírt módon),
- javítási és karbantartási költségeket,
- ingatlanhasználattal kapcsolatos egyéb kiadásokat – különösen az ingatlan rendeltetésszerű üzemeltetésével kapcsolatos kiadásokat, pl. energiaköltségeket, ingatlanadót, a házban lakás- és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésével kapcsolatos kiadásokat, karbantartási és javítási alapba történő fizetéseket, az ingatlan vásárlására felvett hitel kamatait.

Viszont a kereskedelmi célú ingatlan eladása esetén nem lesz adómentes a jövedelem. Ezt kell jól átgondolni már a bérbeadás kezdeténél, hogy érdemes-e tárgyi eszközök nyilvántartásába vételezni az ingatlant.



## Adóalapot csökkentő kiadások, ha nem minősül kereskedelmi célú ingatlannak

Ha az adózó a bérbeadott ingatlant nem vonja be a tárgyi eszközök nyilvántartásába, akkor csak az ingatlan rendeltetésszerű üzemeltetésére fordított kiadásokat érvényesítheti adóráfordításként. Ilyenek például az energiaköltségek. Nem szerepelhetnek az adóalap csökkentő költségek között például a vagyonbiztosítási kiadások, ingatlanadó, valamint a javítási és karbantartási alaphoz való hozzájárulások.

Ingatlanbérleti bevétel esetén az adózó csak az ingatlan bérleti díjból származó bevétel eléréséhez, biztosításához és fenntartásához igazolható kiadást érvényesíthet könyvelés (egyszeri vagy kettős könyvvitel), illetve a 6.§ (11) bekezdés szerint vezetett [adónyilvántartás](#) alapján.

## Adómentes összeg érvényesítése

Az ingatlan bérbeadásból származó bevétel 500 euróig adómentes a tárgyidőszakban, ezért az adózó csak az 500 eurót meghaladó ingatlanbérletből származó bevételt számítja be az adóalapba. Viszont hasonlóképpen a kiadásokat is arányosan csökkentenie kell.

## Adó mértéke

Nem vállalkozási engedély alapján történő ingatlan bérbeadása a jövedelemadó törvény 15.§-a szerint adózik:

- 19%-os adókulccsal az adóalap azon része, amely nem haladja meg vagy egyenlő a vonatkozó létminimum összegének 176,8-szorosával, azaz 2021-ben 37.981,94 eurót, 2022-ben meg 38.553,01 eurót,
- 25%-os adókulccsal az adóalap azon része, amely meghaladja az irányadó létminimum összegének 176,8-szorosát, azaz 2021-ben 37.981,94 eurót, 2022-ben 38.553,01 eurót.

Ennél az ú.n. „passzív jövedelemnél” nem alkalmazható a 0% adósáv, amit adómentes összegnek is nevezünk (2021-re vonatkozóan 4.511,43 euro, 2022-re 4.579,26 euro).

A 15% adókulcs csak a vállalkozási engedély alapján származó bérleti díjakra, tehát az ú.n. „aktív jövedelmekre” vonatkozik.

## Adóveszteség nem merülhet fel

Régebbtől, azaz 2012. január 1-től az adózó a bérleti díjból származó bevétel után nem számolhat el veszteséget. Az adózó az adóbevallásában feltüntetett bérleti díj után csak e bevétel erejéig érvényesíthet adó-ráfordításokat.

## Házastársi osztatlan közös tulajdon bérbeadása

Abban az esetben, ha a bérbeadott ingatlan a házastársak osztatlan közös tulajdonában van, az adóalanyok (házastársak) az elért bérleti díjból azonos arányban, vagy más megállapodás szerinti arányban osztozhatnak – ami számukra előnyösebb. Ugyanilyen



arányban osztoznak a bevétel megszerzésével kapcsolatos kiadásokon is.

Eközben mindkét házastárs érvényesítheti az 500 eurós adómentes összeget. Érdemes tehát az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan bérleti díjából származó jövedelmet mindkét házastársra elosztani.

További szakmai cikkeket a [www.vallalkozasszlovakiaban.hu](http://www.vallalkozasszlovakiaban.hu) oldalon találhat.

**Ha tetszett a cikk és szeretne további hasznos információkhoz jutni, [itt feliratkozhat hírlevelemre](#), amelyhez ajándékba egy kis SK-HU szakszótárt küldök.**

**Szerző: Janok Júlia – Szlovákiai vállalkozások szakértője, 2022.03.27.**

