

Na co si dát pozor při koupi nemovitosti v zahraničí

Češi stále častěji investují do [nemovitostí v zahraničí](#) – ať už jde o [druhé bydlení u moře](#), [nemovitosti na horách](#) nebo [investiční apartmány](#). S rostoucím zájmem se ve veřejném prostoru objevují zjednodušené nebo i mylné informace, které mohou kupující uvést v omyl. Přinášíme proto přehled nejčastějších mýtů a věcí, na které by si čeští zájemci měli dát pozor. Zaměříme se především na země, které se těší největšímu zájmu Čechů, jako je Itálie, Španělsko, Rakousko, Chorvatsko, Dubaj nebo Polsko.

„Češi dnes mají široké možnosti pořizovat si nemovitosti v zahraničí – a zájem o ně rok od roku roste. Katalyzátorem poptávky v posledních letech bylo vypuknutí války na Ukrajině, inflace, vysoké ceny nemovitostí v tuzemsku, zájem o diverzifikaci a samozřejmě touha po splnění snu o vlastním bydlení u moře nebo na horách,“ říká [Jan Rejcha](#), zakladatel a ředitel realitní kanceláře Rellox, která se specializuje na zahraniční reality a v ČR působí již od roku 2004.

„Je důležité si uvědomit, že každý stát má vlastní legislativu a specifické podmínky, a nákup nemovitosti se proto vždy řídí legislativními a daňovými předpisy dané země. Vedle běžných věcí, které řeší každý majitel i v tuzemsku – například průběžných provozních nákladů – je potřeba zohlednit i lokální zvláštnosti. Ty mohou mít zásadní dopad na možnost nemovitost pronajímat, na daňovou zátěž atd.,“ vysvětluje [Jan Rejcha](#), majitel společnosti Rellox.

Dubaj a SAE: daňový ráj s českými povinnostmi

Mezi investiční hotspoty poslední doby patří bezesporu Dubaj resp. Spojené arabské emiráty. Tomu nahrává i výhodný kurz koruny vůči dirhamu, díky kterému je aktuálně možné nakupovat nemovitosti cca o 13 % levněji než před rokem.

V marketingových materiálech, inzerci na sociálních sítích ale někdy i v médiích se často zdůrazňuje, že Dubaj je daňový ráj s nulovou sazbou daně z příjmů. Tento argument patří mezi nejčastější lákadla, kterými jsou investoři motivováni ke koupi nemovitosti v SAE.

“V Dubaji se skutečně u pronájmů a většiny příjmů fyzických osob neplatí daň z příjmu – efektivní sazba je 0 %. To však neznamená, že český daňový rezident nemá žádné povinnosti. Celosvětové příjmy, tzn. i příjmy pocházející z jiného státu než je Česko, musí být zahrnuty do českého přiznání k dani z příjmů,” upozorňuje [Jan Rejcha](#) na častý nešvar, se kterým se můžeme setkat v souvislosti s informováním o investicích do nemovitostí v Dubaji.

“Klíčovým momentem je nová smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi ČR a SAE, která se uplatňuje od 1. 1. 2025. Protože v SAE je daňová sazba nulová, není v Česku co započítat a příjem se zdaňuje standardně podle českého zákona (např. příjmy z nájmu dle § 9 Zákona o daních z příjmu). Mýtus „v Dubaji je 0 %, tak nic neřeším“ tedy pro české investory neplatí. Všechny příjmy z pronájmu či prodeje je nutné uvést v českém daňovém přiznání,” doplňuje Natálie Jelínková, která má v Relloxu na starosti [nemovitosti v Dubaji](#).

Při [koupi realit v Dubaji](#) je důležité počítat nejen s pořizovací cenou, ale i s řadou dalších faktorů, které mají přímý vliv na výnos a celkovou spokojenost investora.

Každý projekt má vlastní sazbu service charges (poplatků za služby), obvykle v rozmezí 15–30 AED/m² ročně. Tyto poplatky pokrývají správu a údržbu společných prostor a významně ovlivňují čistý výnos z pronájmu.

Velkou roli hraje také developer a jeho reputace – kvalita výstavby, dodržování termínů i následná správa budovy se mohou mezi jednotlivými developery zásadně lišit. „Výběr developera je v Dubaji stejně důležitý jako lokalita samotná. Silné jméno na trhu bývá zárukou nejen vyšší kvality, ale také lepší likvidity při případném dalším prodeji,” upozorňuje Natálie Jelínková.

Lokalita má zásadní dopad na obsazenost a atraktivitu pro turisty i dlouhodobé nájemníky. Jiný výnos může přinést byt v Downtownu a jiný jednotka v okrajovějších částech, jako je Dubailand.

Pokud investor plánuje krátkodobé pronájmy přes platformy jako Airbnb nebo Booking, je nutná licence od [Department of Tourism and Commerce Marketing](#), která se každoročně obnovuje. Bez ní hrozí vysoké pokuty. Většina developerů naštěstí správu licencí a potřebných registrací zajišťuje.



Rakousko: omezení způsobu užívání

Číslem jedna mezi zeměmi, které nemají moře, je pro Čechy Rakousko. V zemi našich jižních sousedů je důležité důkladné prověření statusu nemovitosti. Ten vychází z územního plánu, stavebního povolení, smlouvy s obcí apod. a určuje, [jakým způsobem může být daná nemovitost užívána](#).

Jsou zde nemovitosti určené pro “Hlavní bydlení” (Hauptwohnsitz), ve kterých se očekává, že v nich jejich vlastník bude skutečně žít. V turisticky atraktivních oblastech se nejčastěji setkáváme s nemovitosti určenými na “Turistický pronájem”. Vlastník nemovitosti smí v resortu zpravidla pobývat několik týdnů v roce, trávit zde svoji dovolenou. Po zbytek roku je nemovitost pronajímána prostřednictvím profesionální správcovské firmy turistům a vlastník získává příjem z pronájmu. Vzácnější variantou jsou nemovitosti pro tzv “Volnočasové bydlení”, které může jejich vlastník využívat de facto dle vlastního uvážení.

“Už jsme se setkali s tím, že se na nás obracejí lidé, kteří si nemovitost pořídili na vlastní pěst nebo prostřednictvím zprostředkovatele, který jim nevysvětlil zásadní věc: jaký typ nemovitosti lze jak využívat. Rakousko striktně rozlišuje mezi objekty určenými pro rekreační užívání, trvalé bydlení nebo turistické pronájmy. Nesprávná volba může znamenat, že kupující nemovitost nemůže využívat způsobem, jaký původně plánoval,” říká [Jan Rejcha](#).

Španělsko: legislativní změny, notářský zápis, NIE

V případě Španělska je aktuálním tématem především legislativa spojená s krátkodobými pronájmy a okupas. Novela zákona ze dne 3. 4. 2025 upravuje oboje. Pravidla a podmínky pro krátkodobé pronájmy do 10 dnů i vystěhování okupas ve zrychleném řízení. Novela zákona také přináší větší právní jistotu a zvýhodňuje projekty, které mají turistický pronájem výslovně povolený už v územním plánu.

“Pokud investor hledá nemovitost na pronájem, je důležité vědět, v jaké oblasti je možné získat turistickou licenci i do budoucna. Některé projekty jsou vhodné spíše pro vlastní užívání, jiné na pronájem,” říká [Terezie Suchá](#), specialistka společnosti Rellox na nemovitosti na Costa del Sol, která zde žije již více než 30 let.

[Karel Peyr](#), zástupce Relloxu na pobřeží Costa Blanca, doplňuje: “Od 3. 4. 2025 má každý nový majitel nemovitosti, který chce apartmán pronajímat, povinnost žádat o souhlas SVJ. Pro schválení je potřeba souhlas $\frac{3}{5}$ vlastníků. Doporučuji

proto vybírat projekty s licenci od developera a poradit se s makléři, které projekty jsou většinou investiční, tzn. kde vlastníci chtějí pronajímat. Také je důležité si uvědomit, že každé autonomní společenství a obec může mít svá vlastní nařízení. Například ve valencijském společenství existuje zvláštní vyhláška pro turistické ubytování se specifickými požadavky. Před nákupem nemovitosti se proto vždy vyplatí poradit se specialistou v místě nákupu, u větších investic také konzultací s advokátní kanceláří.”

“Rozdílem oproti České republice je, že vlastnictví nemovitosti se převádí pouze prostřednictvím notářského zápisu, který je vyhotoven státním notářem a je jedinou platnou formou nabytí nemovitosti,” vysvětluje [Jan Rejcha](#).

Téma tzv. okupas, tedy neoprávněného obsazení nemovitosti ve Španělsku, bývá často medializováno a může vzbuzovat obavy mezi zahraničními investory. Ve skutečnosti se ale jedná spíše o marginální jev – statisticky postihuje jen promile všech nemovitostí a stále klesá. Navíc v roce 2025 vstoupila v platnost nová legislativa, která výrazně posiluje postavení vlastníků a zrychluje proces vyklizení neoprávněných uživatelů. Cílem je vyřízení případu do 15-ti dnů od podání žaloby. Navíc do 48 hodin zasahuje policie bez nutnosti trestního řízení. V kombinaci s aktivní ochranou nemovitosti jde o velmi účinné opatření.

Pro běžného investora či majitele rekreační nemovitosti tak okupas nepředstavují zásadní riziko, a to i proto, že se tento problém prakticky netýká nemovitostí v rámci resortů a podobně spravovaných komplexů.



Itálie: pozor na skutečnou velikost obytné plochy

Itálie dlouhodobě patří mezi nejoblíbenější destinace českých kupujících. Nabízí mimořádně pestrou škálu nemovitostí – od apartmánů a domů u moře a jezer až po rezidence v Dolomitech.

Při koupi nemovitosti v Itálii se neobejdete bez účasti notáře a získání daňového kódu ([Codice Fiscale](#)), který je nezbytný pro každého zahraničního kupujícího. Dalším specifikem může být způsob, jakým se udává obytná plocha.

“V Itálii se u nabízených nemovitostí často uvádí tzv. komerční plocha, která zahrnuje nejen čistou obytnou část, ale také zdi či částečně i venkovní prostory. Proto je nutné počítat s tím, že skutečná užitná obytná plocha bývá menší, než na co jsou čeští kupující zvyklí z tuzemských inzerátů,” říká [Martina Salvel](#), která v Itálii dlouhodobě žije a v Relloxu má na starosti italský realitní

trh.

Dalším klíčovým faktorem, kterému je potřeba věnovat pozornost je katastrální registrace nemovitosti. “Může se stát, že nabízená nemovitost nemusí být vedena jako obytná, přestože může vypadat zcela obyvatelně. Příkladem mohou být bývalé sklady nebo přízemní komerční prostory upravené na bydlení. Pokud budete chtít nemovitost pronajímat, musí být zařazena do správné katastrální kategorie určené k bydlení. Regionální předpisy v Itálii totiž stanovují konkrétní požadavky a povinnost používat pouze ty prostory, které splňují charakteristiky obytných jednotek,” vysvětluje [Martina Salvel](#).

Chorvatsko: daně, právní stav a pronájmy

Chorvatsko je pro české kupující srdcovou destinací. Azurové moře, stovky ostrovů, příjemné klima a kulturní blízkost činí z Chorvatska ideální místo pro pořízení nemovitosti u moře. Výhodou je i dobrá dopravní dostupnost z Česka.

Byť se situace postupně lepší, vyplatí se u starších nemovitostí ověřit jejich právní stav, tedy legálnost výstavby. V praxi stále existují případy, kdy část objektů byla postavena „na černo“.

Pozornost je třeba věnovat i daňovým otázkám. “Daň z převodu se u starších nemovitostí platí vždy. U nových záleží na tom, zda je prodávající firma v režimu DPH, nebo fyzická osoba – proto je třeba podmínky vždy pečlivě prověřit,” říká [Peter Forgács](#), specialista Relloxu na chorvatské nemovitosti.

Pokud je nemovitost pořizována na další pronájem, tak u krátkodobých pronájmů v apartmánových domech musí mít vlastník souhlas 60 % vlastníků SVJ. Kupující by si proto měl už při výběru prověřit, zda mají ostatní vlastníci podobný investiční záměr.

Polsko: DPH a daňové specifikum

Polsko se v poslední době dostává do hledáčku stále většího počtu českých

investorů. Blízkost, cenová dostupnost i rostoucí atraktivita místního trhu činí z polských nemovitostí zajímavou příležitost

Polské nemovitosti jsou atraktivní i proto, že u novostaveb, které jsou určeny nejen k vlastnímu užívání, ale i k pronájmu, existuje možnost vrácení DPH. Ta činí 23 % z kupní ceny.

“Čeští investoři jsou často mylně přesvědčeni, že stačí mít firmu v Česku a DPH z nákupu polské nemovitosti se bude automaticky vracet. Takto to ale nefunguje. Polská legislativa má vlastní pravidla a systém, který je pro české investory mnohdy neintuitivní – například skutečnost, že i fyzická osoba může být plátcem DPH,” upozorňuje [David Katrenčík](#), který je zástupcem společnosti Rellox v Polsku.

“Pro naše klienty zajišťujeme spolupráci s účetními, kteří zajistí správné nastavení a postup při nákupu, aby investor splnil veškeré daňové povinnosti a zároveň mohl využít dostupných možností optimalizace,” dodává [David Katrenčík](#).

Citovaní experti

Jan Rejcha



[Jan Rejcha](#) je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí ve Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch, Newstream a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.

Připraveno ve spolupráci s Rellox specialisty na jednotlivé zahraniční trhy:

[Karel Peyr](#) a [Terezie Suchá](#) (Španělsko), [Martina Salvel](#) (Itálie), [Peter Forgács](#) (Chorvatsko), [David Katrenčík](#) (Polsko), Natálie Jelínková (Spojené arabské emiráty).
