

Jak je to v praxi s placením daně z nemovitosti v Chorvatsku?

Od roku 2025 platí v Chorvatsku nová daň z nemovitostí (porez na nekretnine), která nahradila dosavadní daň z rekreačních nemovitostí (porez na kuće za odmor).

Mezi majiteli rekreačních apartmánů a domů – včetně českých investorů – se nyní často opakuje stejná otázka: Máme se sami přihlásit k dani, nebo počkat, až nás osloví místní úřad?

Co říká zákon vs. jaká je realita

Podle chorvatského zákona o místních daních (Zakon o lokalnim porezima) má vlastník nemovitosti povinnost se k dani z rekreační nemovitosti sám přihlásit u příslušného obecního/městského úřadu (*općina / grad*) nebo na místně příslušné finanční správě (Porezna uprava), obvykle do konce března daného roku nebo při nabytí nemovitosti.

Za nepodání přiznání zákon stanovuje pokuty pro fyzické osoby cca v úrovni 100 až 660 EUR plus úroky z prodlení z dlužné daně.

Neformální praxe

V praxi se lze setkat s doporučením zatím nic nepodnikat a vyčkat, zda se příslušný úřad sám ozve. Tento přístup vychází především z historické nepropojenosti jednotlivých databází a dosavadního fungování chorvatské administrativy.

Místní obce dlouhé roky neměly automatizovaný přenos dat z katastru a finančního úřadu do svých obecních systémů pro výběr místních daní. Zároveň byla řada obcí v této otázce pasivní. Především některé menší obce: neměly kapacitu ani zájem aktivně vyhledávat nové majitele a posílaly složenky pouze těm, kteří se sami přihlásili nebo které zachytily při kontrole.

V praxi tak existují tisíce zahraničních i chorvatských majitelů, kterým složenka na daň z rekreační nemovitosti (*porez na kuće za odmor / porez na nekretnine*) za celé roky nikdy nepřišla, a tudíž ji neplatí.

Jaká je sazba daně z nemovitosti v Chorvatsku

Sazba se počítá v eurech za metr čtvereční užitné plochy nemovitosti a platí ji vlastníci bytů a domů určených k rekreačnímu užívání (tedy nikoliv k trvalému bydlení nebo těch, které se pronajímají dlouhodobě). Minimální sazbu daně je 0,60 EUR/m², maximální 8,00 EUR/m². Konkrétní výši daně si určují jednotlivé obce a může se v rámci jednoho města lišit podle zóny.

DAŇ Z NEMOVITOSTÍ 2025–2026 CHORVATSKO – PŘEHLED SAZEB Přehled ročních sazeb daně z nemovitostí (€/m²) ve vybraných turistických destinacích.			
		 Daň se počítá z m² užitné plochy nemovitosti.	 Sazby stanovují jednotlivé obce a města.
 Zóny a kategorie mohou ovlivnit konečnou sazbu.			
 VYŠŠÍ PŘÍJMY PRO OBCE Daň pomáhá financovat rozvoj a služby v turisticky vytižených lokalitách.			
 ZVÝŠENÍ NA VYBRANÝCH MÍSTECH Některé destinace zvyšují sazby výrazněji než jiné.			
 ROZDÍLY PODLE LOKALITY Sazby se liší podle zóny, atraktivity a rozhodnutí jednotlivých obcí.			
			
MĚSTO / OBEC	2025 (€/m²)	2026 (€/m²)	POZNÁMKA
 Split	1,99	5,00	 Výrazné zvýšení
 Dubrovnik	0,60 – 5,00	0,60 – 5,00	 Záleží na zóně
 Zadar	0,60	0,60	 Minimum
 Šibenik	5,00	5,00	 Vysoká sazba
 Trogir	2,00	2,00	 Stabilní
 Makarska	5,00	5,00	 Vysoká
 Poreč (Parenzo)	6,25	6,25	 Vysoká
 Rovinj (Rovigno)	6,25	6,25	 Vysoká
 Umag	8,00	8,00	 Maximum
 Pula	5,00	5,00	 Vysoká
 Biograd na Moru	5,00	8,00	 Výrazné zvýšení
 Korčula	4,00	6,00	 Zvýšení
 Hvar	3,00	3,00	 Střední
 Vir	2,00 – 5,00	8,00	 Velké zvýšení
 Novalja (Pag)	5,00	6,00	 Zvýšení
 Crikvenica	1,50 – 5,00	1,50 – 5,00	 Rozsah
 Opatija	0,66 – 5,00	0,66 – 8,00	 Možnost maxima
 Rijeka	5,00	5,00	 Vysoká
 Supetar (Brač)	5,00	5,00	 Vysoká
 Bol (Brač)	7,50	7,50	 Velmi vysoká
		 Váš partner pro investice do zahraničních nemovitostí.	
		 Sledujeme legislativní změny a pomáháme vám se správným rozhodnutím.	
		 www.relox.cz	

Hledáte jinou obec? Stáhněte si [dokument s kompletním přehledem sazby daně z rekreačních nemovitostí v Chorvatsku](#) nebo se obraťte na [Petera Forgácse](#), specilistu Relloxa na nemovitosti v Chorvatsku. Další informace naleznete také na webu <https://www.reality-chorvatsko.eu/>.

Jaká rizika ze strategie „vyčkávání“ plynou?

I když strategie „čekat, až se ozvou“ u řady lidí fungovala, v současnosti se vystavují čím dál většímu riziku:

Prvním je zpětné doměření daně až 5 let zpětně včetně úroků. Místní úřad může daň vyměřit až 5 let zpětně od okamžiku, kdy na neevidovanou nemovitost přijde. K dlužné dani pak připočte úroky z prodlení a případnou pokutu za nepodání přiznání.

Chorvatská vláda pokračuje v digitalizaci, výrazně zpřísňuje evidenci a nahradila starý systém novou daní z nemovitostí (*porez na nekretnine*). Dochází k propojování databáze OIB (osobních identifikačních čísel), katastru a komunálních poplatků. Obce jsou zároveň pod větším tlakem státu tyto daně aktivně vybírat.

Pokud nemovitost využíváte k turistickému pronájmu (a jste zapsáni v eVisitoru), nebo se ji rozhodnete v budoucnu prodat, jakýkoliv dluh či neevidovaný stav na obecním úřadě okamžitě vyplave na povrch a může způsobit komplikace.

Další variantou, se kterou se v praxi potýkají především zahraniční majitelé nemovitostí je chybějící doručovací adresa: Pokud o vás úřad ví, ale nemá vaši správnou doručovací adresu v ČR (nebo pověřeného zástupce v HR), může výzvy vyvěšovat na úřední desce. Rozhodnutí tím nabude právní moci bez vašeho vědomí a dluh se může předat k exekuci.

Vyšší pravděpodobnost odhalení neplatičů vzniká například tehdy, pokud nemovitost pronajímáte turistům, komunikujete s úřady kvůli jiným poplatkům, řešíte stavební úpravy,

nebo nemovitost prodáváte. Právě při těchto úkonech bývá evidence vlastníka kontrolována nejčastěji.

Doporučení

Na základě zkušeností z trhu lze říci, že mnoho majitelů [rekreačních nemovitostí v Chorvatsku](#) zatím skutečně žádnou výzvu k úhradě daně neobdrželo a daň proto dosud neplatí. Tento stav ale nelze považovat za potvrzení, že žádná povinnost neexistuje.

S pokračující digitalizací a zpřesňováním evidence lze očekávat, že obce budou nové vlastníky identifikovat stále častěji. To, co v minulých letech procházelo bez povšimnutí, tak nemusí fungovat i v budoucnu.

„Čeští investoři dnes při nákupu [nemovitostí v zahraničí](#) řeší nejen výnos nebo lokalitu, ale stále více i daňové a administrativní povinnosti. To, co bylo před několika lety v některých zemích tolerováno nebo se prakticky nekontrolovalo, dnes postupně nahrazuje digitalizace a důslednější evidence. Proto doporučujeme nespoléhat na dosavadní praxi, ale mít všechny povinnosti vůči místním úřadům v pořádku. Je to nejlepší způsob, jak předejít komplikacím při pronájmu, prodeji nebo případné kontrole,“ říká [Jan Rejcha](#), CEO společnosti Rellox.

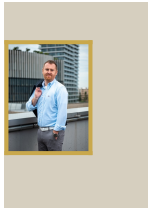
„V Chorvatsku dlouho platilo, že daň z rekreačních nemovitostí byla spíše teoretická – mnoho obcí ji prostě neuvalilo a stát to nijak aktivně nevymáhal. Ještě teď, v přechodném období, se někteří majitelé platbě vyhýbají a funguje

to. Nicméně procesy se rychle zlepšují, databáze se propojují a Porezna uprava rozesílá rozhodnutí stále cíleněji. Jediný zcela bezpečný a dlouhodobě udržitelný postup, který mohu doporučit, je řídit se platným zákonem – tedy daň buď legálně optimalizovat (dlouhodobý pronájem, případně jiné osvobození), nebo ji řádně platit,” upozorňuje [Peter Forgács](#), zkušený realitní expert s mnohaletou praxí a poradce pro zahraniční investory v Chorvatsku.

Pokud chcete mít jistotu a předejít nečekanému zpětnému výměru s penále:

1. Kontaktujte odbor pro místní daně/komunální hospodářství (Odjel za komunalni sustav / Porezna uprava*) v obci, pod kterou nemovitost spadá.
2. Podejte krátké oznámení o vlastnictví nemovitosti a uveďte platnou doručovací adresu (případně si nastavte elektronickou komunikaci přes chorvatský portál [e-Gradani](#), pokud máte chorvatskou OIB kartu/certifikát).
3. Prověřte, zda hradíte alespoň komunální poplatky (*komunalna naknada*) a odvoz odpadu, protože tyto poplatky si obce hlídají podstatně přísněji než samotnou roční daň z nemovitosti.

Shrnutí: Pokud vám zatím žádná výzva nepřišla, nejste rozhodně jediní. Je ale důležité si uvědomit, že jde spíše o důsledek dosavadní administrativní praxe než o pravidlo vyplývající ze zákona. S rostoucí digitalizací chorvatské veřejné správy lze očekávat, že počet vlastníků, které úřady samy osloví, bude postupně narůstat. Jakým způsobem budou přistupovat k případným sankcím je ovšem otázkou.



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.



Peter Forgács

Peter se specializuje na nemovitosti v nejatraktivnějších lokalitách střední a jižní Evropy – zejména v Chorvatsku na pobřeží Jadrana, na Slovensku, v Maďarsku a v rychle se rozvíjející Černé Hoře, která si získává stále větší oblibu mezi turisty i investory.