Hypotéka na zahraniční nemovitost: možnosti financování

Koupě nemovitosti v zahraničí nemusí znamenat financování výhradně z vlastních prostředků. Čeští investoři mají k dispozici několik možností – od účelové hypotéky od české banky přes americkou hypotéku až po financování přímo v zahraničí. V některých případech je možné získat úvěr i několik let po samotné koupi nemovitosti. V tomto článku přehledně shrnujeme všechny hlavní varianty financování, jejich výhody, nevýhody a praktické podmínky.

Obsah článku

1. Jak lze financovat nemovitost v zahraničí?
2. Nákup z vlastních prostředků
3. Účelová hypotéka od české banky
4. Americká hypotéka
5. Hypotéka od zahraniční banky
6. Musí nemovitost být v Evropské unii?
7. Kolik vlastních prostředků potřebuji?
8. Co banka posuzuje?
9. Jaké dokumenty budete potřebovat?
10. Jak probíhá financování krok za krokem?
11. Zpětné financování: hypotéka i po koupi nemovitosti
12. Investiční hypotéky a nová pravidla
13. Financování není jen hypotéka
14. Závěr
15. Nejčastější otázky (FAQ)

Jak lze financovat nemovitost v zahraničí?

Při koupi zahraniční nemovitosti mají čeští investoři zpravidla pět základních možností:

1. financování z vlastních prostředků,
2. účelová hypotéka od české banky,
3. americká hypotéka,
4. hypotéka od zahraniční banky,
5. zpětné financování již zakoupené nemovitosti.

Neexistuje jedno univerzální řešení. Optimální varianta závisí na výši vlastního kapitálu, investičních cílech, příjmech, dostupném zajištění i konkrétní zemi, ve které se nemovitost nachází.

1. Nákup z vlastních prostředků

Většina klientů Relloxu pořizuje zahraniční nemovitosti bez využití úvěru.

Výhodou je jednoduchost celého procesu, rychlost transakce a absence úvěrového zatížení. Kupující nemusí řešit schvalování hypotéky ani podmínky banky.

Na druhou stranu dochází k vázání většího objemu kapitálu v jedné investici. Proto je vhodné již při nákupu přemýšlet o budoucí finanční flexibilitě a případných dalších investičních příležitostech.

2. Účelová hypotéka od české banky

Méně známou možností je účelová hypotéka určená na financování nemovitosti v zahraničí.

V současnosti tuto možnost nabízí například **ČSOB** nebo **Air Bank**. Podmínky se samozřejmě mohou měnit a vždy závisí na individuálním posouzení klienta.

Princip je poměrně jednoduchý:

- kupujete nemovitost v zahraničí,
- úvěr získáte od české banky,
- zajištěním bývá nemovitost v České republice.

Jak to funguje?

Zahraniční nemovitost = účel úvěru

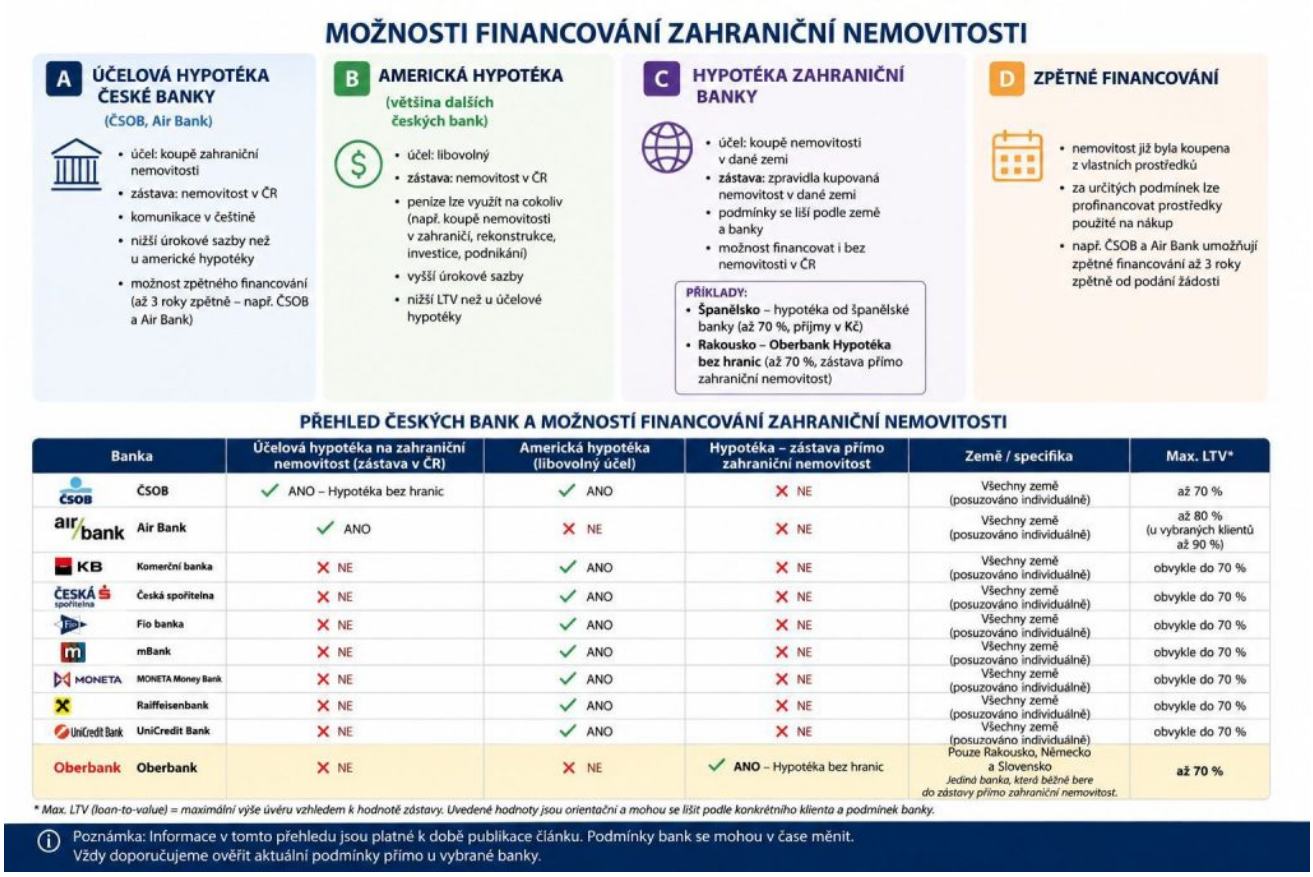
Nemovitost v ČR = zajištění úvěru

Investor tak nemusí řešit financování přímo v zahraničí a komunikuje s českou bankou v jemu známém českém prostředí.

Hlavní výhody

- česká dokumentace a komunikace,

- posuzování příjmů podle českých pravidel,
- možnost delší splatnosti,
- zpravidla výhodnější sazby než u americké hypotéky,
- vyšší možné LTV.



3. Americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí.

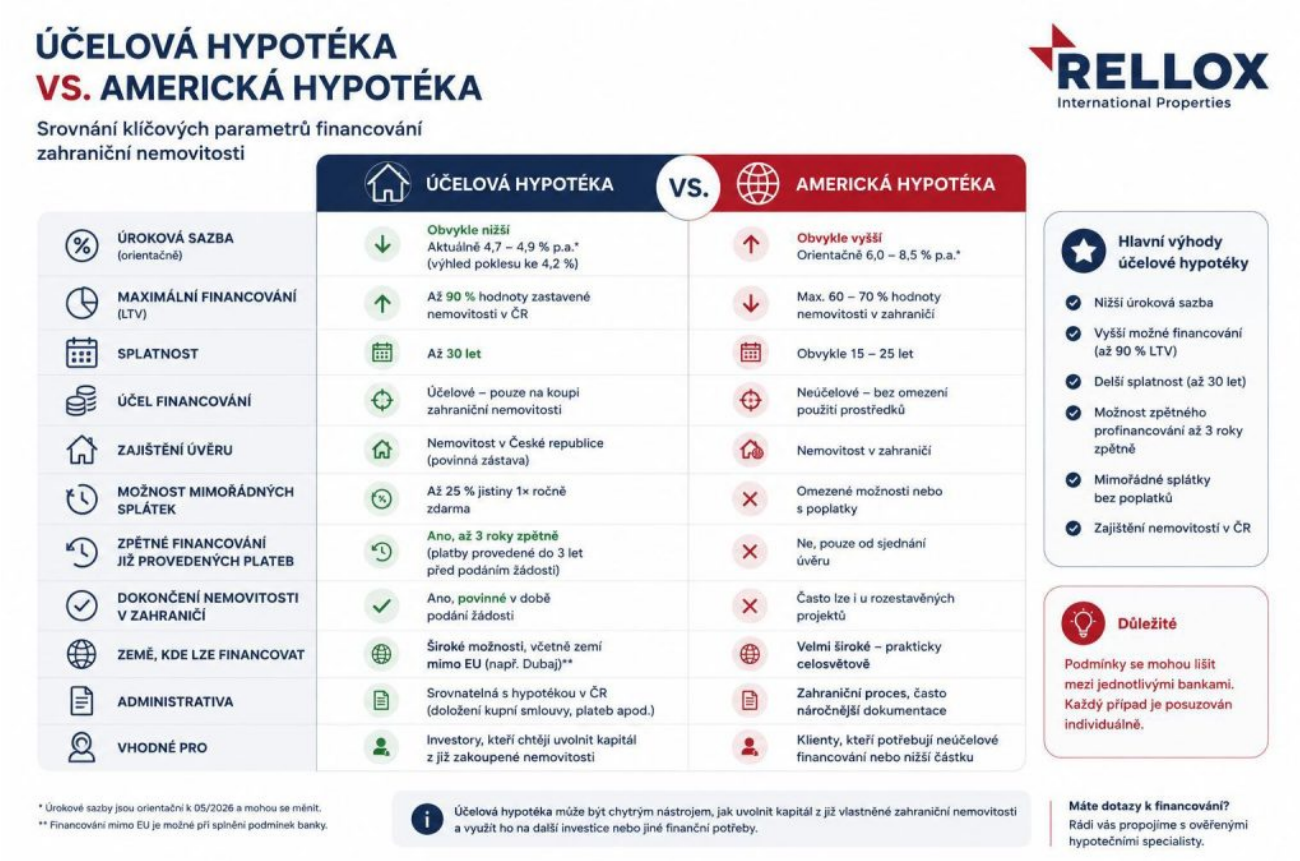
Banka neřeší, na co prostředky použijete. Peníze lze využít například na:

- nákup nemovitosti v zahraničí,
- rekonstrukci,
- investice,
- podnikání,
- jiné osobní potřeby.

Výhodou je flexibilita.

Nevýhodou bývá zpravidla vyšší úroková sazba a nižší maximální LTV oproti

účelové hypotéce.



Pokud investor přesně ví, že prostředky použije na pořízení zahraniční nemovitosti, bývá účelová hypotéka často výhodnější variantou.

4. Hypotéka od zahraniční banky

Další možností je financování přímo v zemi, kde se kupovaná nemovitost

nachází. Výhodou bývá skutečnost, že jako zástava slouží přímo pořizovaná nemovitost. Investor tedy nemusí vlastnit další nemovitost v České republice. Podmínky se však výrazně liší podle jednotlivých zemí a bank.

Nevýhodou pro české investory je, že ve většině případů bude zahraniční banka akceptovat pouze příjmy doložené v eurech nebo jiné běžně mezinárodně obchodované měně (např. americké dolary, švýcarské franky). Příjmy v českých korunách neakceptuje.

Hypotéka na nákup nemovitosti ve Španělsku

Nemusí tomu tak ale být ve všech případech. Ve Španělsku mohou klienti Relloxu využít financování prostřednictvím místní španělské banky s tím, že bude možné prokazovat příjmy v českých korunách, financovat až 70 % hodnoty nemovitosti a použít jako zástavu přímo kupovanou nemovitost ve Španělsku. Oproti tuzemsku mohou být výhodnější i úrokové podmínky.

Pro investory, kteří nevlastní vhodnou nemovitost v České republice, může jít o zajímavou alternativu k českému financování.

Hypotéka na nákup nemovitosti v Rakousku, Německu a na Slovensku

Pro nákup nemovitosti určené k bydlení či rekreaci v Rakousku, Německu nebo na Slovensku lze využít financování od Oberbank, konkrétně jejich hypoteční úvěr Hypotéka bez hranic v eurech.

Musí nemovitost být nemovitost v Evropské unii?

Nemusí. Řada investorů se domnívá, že české banky financují pouze nemovitosti v zemích Evropské unie. Praxe však ukazuje, že možnosti mohou být širší.

Například podle informací, které má Rellox k dispozici, nemusí být překážkou ani financování nemovitosti ve Spojených arabských emirátech, tedy např. v Dubaji nebo Abú Dhabí.

Každý případ je však posuzován individuálně a vždy záleží na konkrétní nemovitosti, klientovi a podmínkách banky.

Kolik vlastních prostředků potřebuji?

Na tuto otázku neexistuje univerzální odpověď.

Záleží především na:

- hodnotě zajištění,

- bonitě klienta,
- typu financování,
- zemi, kde se nemovitost nachází.

Pro lepší představu:

Varianta A

Nemovitost: 10 mil. Kč
Vlastní prostředky: 2 mil. Kč
Hypotéka: 8 mil. Kč

Varianta B

Nemovitost: 10 mil. Kč
Vlastní prostředky: 3 mil. Kč
Hypotéka: 7 mil. Kč

Varianta C

Nemovitost: 10 mil. Kč
Financování zajištěné jinou nemovitostí v ČR.
V takovém případě se výše úvěru může odvíjet především od hodnoty zastavené nemovitosti a bonity klienta.

Co banka posuzuje?

Proces schvalování se v mnoha ohledech podobá klasické hypotéce v České republice.

Banka obvykle posuzuje

- **Bonitu klienta** - příjmy, výdaje, stávající závazky, úvěrovou historii.
- **Zajištění** - pokud je úvěr zajištěn nemovitostí v ČR, banka posuzuje její hodnotu a právní stav.
- **Účel financování -** u účelové hypotéky je potřeba doložit, na co budou prostředky použity.

- **Dokumentaci k nemovitosti -** v některých případech banka požaduje dokumenty týkající se kupované nemovitosti.

Jaké dokumenty budete potřebovat?

Konkrétní požadavky se mohou lišit podle banky.

Nejčastěji jde o:

- kupní smlouvu,
- překlad kupní smlouvy do češtiny (při financování tuzemskou bankou),
- výpisy z účtu,
- potvrzení o provedených platbách,
- doklady o příjmech,

- dokumentaci k zastavené nemovitosti,
- další dokumenty požadované bankou.

U zpětného financování je velmi důležité doložení toku finančních prostředků.

Jak probíhá financování krok za krokem?

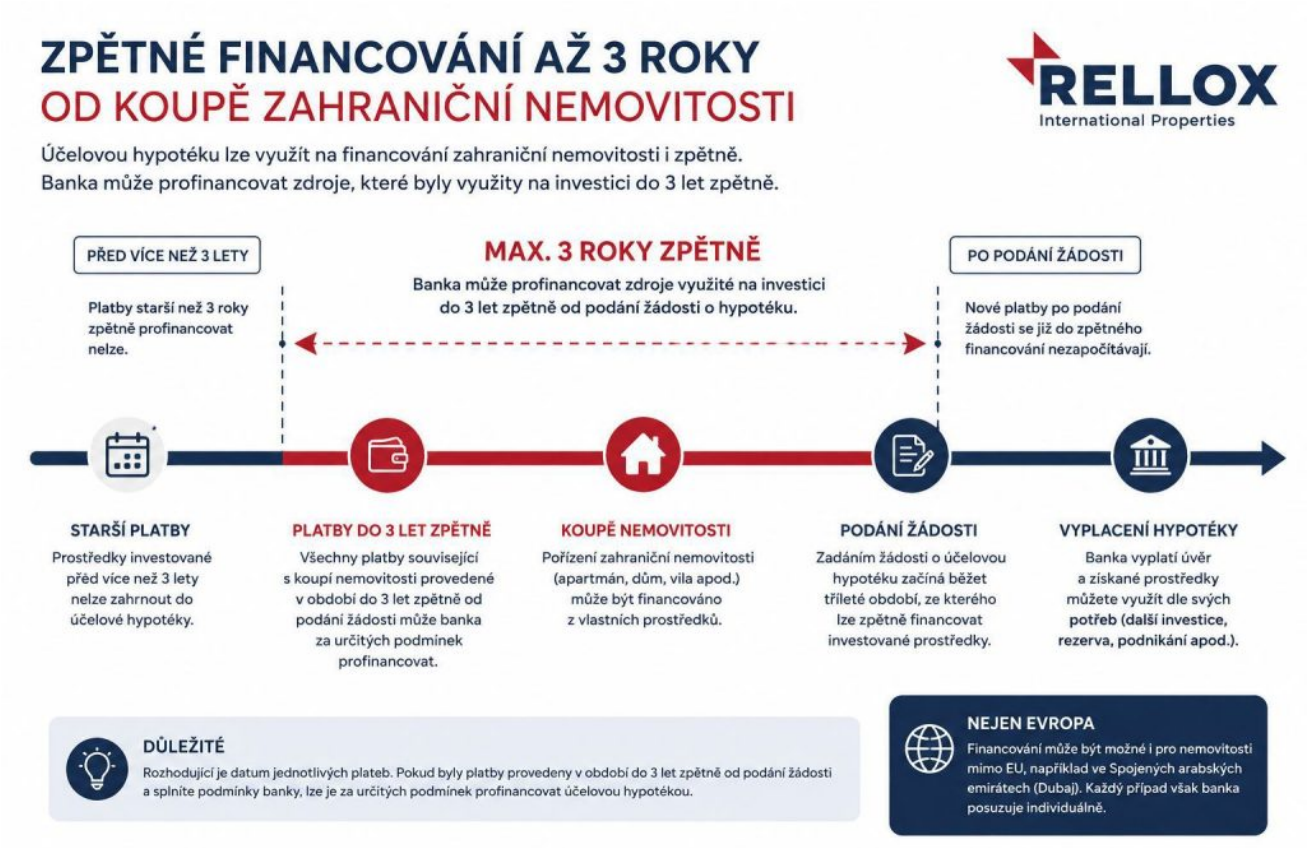
1. Výběr nemovitosti: Vyberete vhodnou nemovitost a stanovíte celkový rozpočet.
2. Návrh financování: Prověří se možnosti financování a výše vlastních zdrojů.
3. Posouzení bonity: Banka posoudí příjmy a finanční situaci klienta.
4. Zajištění úvěru: Pokud je potřeba, zajistí se ocenění zastavované nemovitosti.
5. Schválení úvěru: Po splnění podmínek banka úvěr schválí.
6. Čerpání prostředků: Následuje samotné financování koupě nemovitosti.

Zpětné financování: hypotéka i po koupi nemovitosti

Právě tato možnost bývá pro mnoho investorů překvapivá a může být zajímavá i pro “cashové” klienty např. ve chvíli, kdy se rozhodnou k investici do další nemovitosti a řeší cash flow..

I pokud jste zahraniční nemovitost koupili z vlastních prostředků, nemusí být možnost financování definitivně uzavřena. Některé banky umožňují za určitých podmínek zpětně profinancovat prostředky, které byly na nákup nemovitosti použity.

Aktuálně dostupné produkty na českém trhu pracují s obdobím až tří let zpětně od podání žádosti. Rozhodující jsou přitom konkrétní termíny jednotlivých plateb. Tuto možnost nabízí např. ČSOB nebo Air Bank.



Praktický příklad

Investor koupil v roce 2025 apartmán ve Španělsku za 10 milionů korun a financoval jej z vlastních zdrojů.

V roce 2027 se objeví další zajímavá investiční příležitost, například v Dubaji.

Místo prodeje španělské nemovitosti může investor prověřit možnost zpětného financování a část prostředků vložených do původní investice si nechat uvolnit.

Tím získá kapitál pro další investici, aniž by se musel své stávající nemovitosti vzdát.

„Většina našich klientů pořizuje zahraniční nemovitosti z vlastních prostředků. Možnost zpětného financování ale může investorovi přinést větší flexibilitu. Pokud se později objeví další investiční příležitost nebo potřeba uvolnit část kapitálu, je dobré vědět, že takové možnosti existují," upozorňuje Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

RELLOX
International Properties



Investiční hypotéky a nová pravidla

Pokud kupujete nemovitost za účelem pronájmu nebo již vlastníte více nemovitostí, mohou se na vás vztahovat nová pravidla pro investiční financování platná od 1. dubna 2026.

Banky v těchto případech často pracují s odlišnými limity financování a přísněji posuzují celkovou zadluženost klienta. Proto je vhodné financování řešit individuálně a s dostatečným předstihem.

Financování není jen hypotéka

Při koupi zahraniční nemovitosti je potřeba řešit mnohem více než samotný úvěr.

Důležitou roli hrají také:

- převody peněz do zahraničí,
- směna měn,

- právní kontrola dokumentace,
- daňové otázky,
- koordinace celé transakce.

Právě proto Rellox klientům poskytuje komplexní servis spojený s koupí zahraniční nemovitosti.

Výhodnější směny měn

Při nákupu nemovitosti za statisíce eur mohou i malé rozdíly v kurzu znamenat významnou částku. Ve spolupráci s partnerem v oblasti měnových služeb pomáhá Rellox klientům zajistit výhodné měnové konverze a zahraniční platby.

Právní a daňový servis

Klienti Relloxu mají zároveň k dispozici předplacený právní a daňový servis společnosti **HAVEL & PARTNERS** v rozsahu tří hodin.

Tento servis lze využít například pro:

- právní konzultace,
- daňové poradenství,
- koordinaci transakce,
- kontrolu smluvní dokumentace.

Závěr

Možnosti financování zahraničních nemovitostí jsou dnes výrazně širší, než si většina investorů uvědomuje. Vedle nákupu z vlastních prostředků lze využít české účelové hypotéky, americké hypotéky, financování přímo v zahraničí nebo v některých případech zpětně profinancovat již uskutečněnou investici.

Nejčastější otázky (FAQ)

Lze získat hypotéku na nemovitost v zahraničí?

Ano. Některé české banky nabízejí účelové hypotéky určené na financování zahraničních nemovitostí.

Musím mít nemovitost v ČR?

U českých účelových hypoték bývá zpravidla požadována nemovitost v ČR jako zajištění úvěru.

Mohu získat hypotéku i po koupi nemovitosti?

Ano, některé produkty umožňují zpětné financování již uskutečněné investice. Musí být splněny podmínky konkrétní banky a jednotlivé platby spadají do období, které banka akceptuje.

Lze financovat nemovitost mimo EU, např. v Dubaji?

Podle aktuálních informací ano - např. u ČSOB, vždy však záleží na individuálním posouzení banky.

Je lepší česká nebo zahraniční hypotéka?

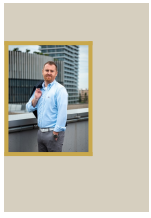
Záleží na konkrétní situaci. České financování bývá administrativně jednodušší, zahraniční financování zase může umožnit využít jako zástavu přímo kupovanou nemovitost a je možné dosáhnout lepších úrokových podmínek.

Mohu získat hypotéku ve Španělsku s příjmem v korunách?

Ano, některé španělské banky tuto možnost nabízejí. Rellox má pro klienty k dispozici řešení, které umožňuje prokazovat příjmy v českých korunách.

Lze financovat i rozestavěný developerský projekt?

Obvykle ne. České banky u účelových hypoték na zahraniční nemovitost většinou vyžadují, aby byla nemovitost v době podání žádosti dokončená a zkolaudovaná. V některých případech to ale možné je – typicky u off-plan projektů (např. v SAE / Dubaji). V takových situacích se častěji využívá americká hypotéka (neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí v ČR), případně specifické individuální posouzení. U klasických účelových hypoték na zahraniční nemovitost zůstává dokončená nemovitost standardním požadavkem.



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.