

Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi

Při koupi nemovitosti v Rakousku nestačí sledovat pouze kupní cenu. Český kupující by měl předem počítat také s daní z nabytí nemovitosti, poplatky za zápisy do rakouského katastru, náklady na právní servis, případně s realitní provizí a náklady spojenými s hypotečním financováním. Článek přehledně shrnuje hlavní vedlejší náklady, jejich obvyklou výši a praktické souvislosti, které je vhodné znát ještě před podpisem kupní smlouvy, aby měl kupující realistický rozpočet celé transakce a vyhnul se nepříjemnému překvapení.

Rakousko je pro české kupující blízkým a srozumitelným zahraničním trhem. Vedle kupní ceny je však nutné předem počítat také s vedlejšími náklady, které mohou mít významný dopad na celkový rozpočet transakce.

Při koupi bytu, apartmánu nebo domu v Rakousku se pozornost často soustředí hlavně na kupní cenu. Skutečný rozpočet transakce je však vždy vyšší. Rakouské právo a praxe počítají s několika povinnými platbami, bez nichž se převod vlastnického práva zpravidla neobejde. Kupující by proto měl předem počítat zejména s daní z nabytí, poplatky za zápisy do katastru, náklady na právní služby a případně realitní provizí.

Základní položkou je rakouská daň z nabytí nemovitosti. U běžného úplatného převodu činí obecně 3,5 % ze základu daně. Rakouské právo zde používá pojem protiplnění. Zjednodušeně jde o kupní cenu a případně i další plnění, která kupující podle smlouvy přebírá proto, aby nemovitost získal. U standardních developerských projektů se v praxi zpravidla vychází z kupní ceny. Pokud je však kupující povinen hradit například smluvně určený právní servis jako součást transakce, může se do výpočtu promítnout i tato položka.

Další povinnou položkou je zápis vlastnického práva do rakouského katastru nemovitostí. Poplatek činí 1,1 % z hodnoty zapisovaného práva. U běžné developerské koupě se v praxi obvykle počítá z kupní ceny. Tam, kde se vedle kupní ceny do základu daně z nabytí zahrnuje i další přímé plnění kupujícího, například smluvně stanovený právní servis hrazený jako součást transakce, je vhodné ověřit také dopad na katastrální poplatek. Při hypotečním financování je třeba počítat také s poplatkem za zápis zástavního práva, který činí 1,2 % z hodnoty zástavního práva. U hotovostní koupě se tento náklad neuplatní.



Veřejnoprávní platby doplňuje odměna advokáta nebo notáře. Ten v Rakousku obvykle připravuje kupní smlouvu, zajišťuje úschovu kupní ceny, komunikuje s katastrem a kontroluje splnění podmínek pro převod vlastnictví. Výše odměny bývá smluvní a liší se podle transakce, rozsahu služeb a projektu. V praxi se tato položka často pohybuje přibližně kolem 1-2 % z kupní ceny plus DPH. U developerských projektů může být stanovena předem v prodejních podkladech.

Samostatnou položkou může být realitní provize. Její výše závisí na konkrétní dohodě a na tom, zda je hrazena kupujícím, prodávajícím, nebo oběma stranami. U kupujícího se v rakouské praxi obecně nejčastěji pohybuje kolem cca 3 % z kupní ceny. U přeshraničních transakcí je vhodné předem ověřit, zda a v jaké výši je k provizi účtována DPH.

Praktický závěr je jednoduchý: kupující by neměl porovnávat rakouské nemovitosti pouze podle kupní ceny. Je vhodné pracovat s celkovou pořizovací cenou, tedy s cenou nemovitosti navýšenou o vedlejší náklady. U běžné koupě bez financování jde často o několik procent z kupní ceny; při bankovním financování je třeba připočítat i náklad spojený se zápisem zástavy.

Dobře připravená kalkulace vedlejších nákladů pomáhá předejít nepříjemnému překvapení v závěru transakce. U zahraniční nemovitosti by měl kupující včas rozumět nejen ceně, ale i právnímu a daňovému kontextu koupě. To je důležité u apartmánů určených k turistickému pronájmu, rekreačních nemovitostí bez povinnosti pronájmu i developerských projektů, kde se jednotlivé položky mohou lišit.

livistar se při zprostředkování rakouských nemovitostí českým klientům zaměřuje právě na to, aby kupující už před rezervací rozuměl nejen lokalitě a ceně, ale také vedlejším nákladům a podmínkám převodu.

Philipp Chizzola



[Livistar s.r.o.](#)

Pujmanové 1753/10a
140 00 Praha 4

Tel.: +420 603 892 540

E-mail: philipp.chizzola@livistar.cz

Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladačů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)