

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Darování nemovitosti z pohledu dárce a obdarovaného - Část 2.

V první části [IČ1] seriálu Darování nemovitosti z pohledu dárce a obdarovaného jsme se zaměřili na základní náležitosti. Vysvětlili jsme, jak má vypadat darovací smlouva na nemovitost i návrh na vklad do katastru nemovitostí a upozornili na důležitost zřízení služebnosti bytu pro klidné dožití dárce. V pokračování článku se podíváme na daňové otázky, popíšeme vliv darování na pozůstalostní řízení, osvětlíme možnost odvolání daru a zabrousíme také do specifických případů, kdy dochází k darování nemovitosti s hypotékou nebo darování nemovitosti nezletilému.

Dopady darování nemovitosti na pozůstalostní řízení

Zemře-li dárce **do 3 let** od darování nemovitosti některému z **neopominutelných dědiců** (tj. dětí a nedědí-li, tak vnoučat)[1], dar se **započte do tzv. povinného dílu** z pozůstalosti.

Tříletá lhůta **není** absolutní a pokud zůstavitel přikáže, provede se **započtení za delší dobu**. [2] Pokud je povinný díl stejný nebo menší než hodnota darem nabyté nemovitosti, dotyčný neopomenutelný dědic nedědí. Je-li povinný díl větší než hodnota nemovitosti, provedeme započtení a dědic dědí pouze část dílu převyšující hodnotu nemovitosti.

Darovací smlouva na nemovitost zatíženou zástavním právem

Vlastník může bezúplatně převést vlastnické právo k nemovitosti i v případě, kdy na bytu, domu, pozemku apod. vázne zástavní právo v [katastru nemovitostí](#) (a případně také související **zákazy zcizení a zatížení**). Podmínkou je, že darování nemovitosti s hypotékou **zástavní věřitel** (banka). Současně musí dárce s obdarovaným vyřešit, co se stane se zbývajícím dluhem.

Zprv se můžete s bankou domluvit na **předčasném splacení hypotéky**. Tehdy si dopředu prostudujte smlouvu o úvěru a obchodní podmínky. Zatímco u některé banky zaplatíte za [předčasné splacení hypotéky](#) administrativní poplatek ve výši stokorun, jinde může jít o desetitisíce.

Druhou možností je **převedení hypotéky na obdarovaného**, který vstoupí do role dlužníka místo dárce a splácení dluhu bude nově jeho starost. Podmínkou je opět souhlas banky.

V třetí variantě dárce převede vlastnické právo k nemovitosti na obdarovaného, ale **hypotéku i po darování nadále splácí dárce**. Platí však, že pokud by dárce přestal splácet, může se banka v krajním případě uspokojit právě na nemovitosti, která již patří obdarovanému.

Na darování nemovitosti nezletilému dohlédne opatrovníkový soud

Nežádka lidé vypořádají svůj majetek za života tím, že bezúplatně převedou vlastnické právo k nemovitosti na **nezletilé** děti, vnoučata apod. Poté, co darovací smlouvu za nezletilého **podepíše zákonný zástupce** (nejčastěji půjde o rodiče), musíte smlouvu předložit ke **schválení soudu**.

Nabytí daru je zpravidla v zájmu obdarovaného a lze očekávat, že opatrovnický soud smlouvu většinou schválí. Počítejte však s časovými průtahy. Zatímco standardní darování nemovitosti trvá od zadání smluvní dokumentace k vypracování realitnímu advokátovi až po [zápis do katastru nemovitostí](#) přibližně měsíc, darování nezletilému bude závislé na aktuální vytíženosti příslušného soudu. Počítejte s průtahem **v řádu měsíců**.

Možnosti odvolání daru

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) předvídá situace, kdy si dárce zpětně darování rozmyslí a požaduje jeho vrácení. Teoreticky připadá v úvahu odvolání daru ze dvou důvodů – **pro nouzi** a **pro nevděk**. V obou případech jde o krajní řešení a úspěšné odvolání daru je v praxi spíše **výjimečné**.

Pokud darovací smlouva na nemovitost obsahuje ustanovení, ve kterém se **dárce vzdává práva odvolat dar, nepřihlíží se k tomu**.[\[3\]](#)

Odvolání daru pro nouzi

Jestliže dárce upadne po darování do takové **nouze**, že nemá ani na **nutnou výživu sebe nebo osoby, k jejíž výživě je povinen** ze zákona, a **nepřivodil si stav nouze úmyslně** nebo **z hrubé nedbalosti**[\[4\]](#) (marnotratností, nezřízeným způsobem života, drogovou závislostí, hazardem atd.), může dárce **odvolat dar pro nouzi** a požadovat po obdarovaném, aby:

- **vydal dar zpět**, anebo
- **zaplatil jeho obvyklou cenu** (max. v rozsahu, v jakém se dárce nedostává prostředků k výživě).

Vrácení daru nebo zaplacení jeho obvyklé ceny se **obdarovaný může zprostit** poskytováním toho, co je k výživě potřeba (typicky peněžitou podporou).[\[5\]](#) Je-li obdarovaný v obdobné nouzi jako dárce, tyto povinnosti nemá.[\[6\]](#)

Právo odvolat dar pro nouzi je vázáno na osobu dárce a **nepřechází na dárcovy dědice**. Leč osoba, které je dárce ze zákona povinen výživou (např. dítě) může (pokud tak dárce neučinil) požadovat za stejných podmínek jako dárce, aby mu obdarovaný doplnil to, co mu dárce nemůže poskytnout.[\[7\]](#)

Odvolání daru pro nevděk

Občanský zákoník předvídá situaci, kdy **obdarovaný úmyslně nebo z hrubé nedbalosti ublížil dárce** (nebo v odůvodněných případech též osobě blízké dárce)[\[8\]](#) tak, že **zjevně porušil dobré mravy**. Pokud takový čin obdarovanému **neprominul**, může dárce **odvolat dar pro nevděk**.

Za zjevné porušení dobrých mravů **nelze** považovat libovolnou roztržku mezi smluvními stranami ani fakt, že obdarovaný naložil s nemovitostí jinak, než si dárce představoval. Naopak za nevděk budeme typicky považovat trestný čin spáchaný obdarovaným na dárce.

Dárce má právo po obdarovaném požadovat:

- **vrácení celého daru**, a pokud to není možné (např. obdarovaný již vlastnické právo k nemovitosti dále převedl na třetí osobu), tak
- **zaplacení jeho obvyklé ceny**.[\[9\]](#)

Důležitou roli hrají lhůty. Dárce může odvolat dar pro nevděk **do 1 roku ode dne, co mu**

obdarovaný ublížil. Jestliže se dárce o ublížení **dozvěděl později**, může odvolat dar **do 1 roku ode dne, kdy se o důvodu pro odvolání dozvěděl.**[\[10\]](#)

Na rozdíl od odvolání daru pro nouzi, právo odvolat dar pro nevděk **přechází na dárcovy dědice** za předpokladu, že **obdarovaný zabránil dárce** odvolat dar nebo v tom **dárce zabránila vyšší moc** (např. zemřel dříve, než stihl dar pro nevděk odvolat, ačkoliv tak prokazatelně chtěl učinit).[\[11\]](#) Dědic dárce může odvolat dar pro nevděk **nejpozději do 1 roku od smrti dárce.**[\[12\]](#)

Odvolání daru pro nevděk **po uplynutí lhůt** zakládá **relativní neplatnost**. Pokud obdarovaný namítne marné uplynutí lhůty, soud k odvolání daru nepřihlédne.[\[13\]](#)

„Daň z převodu nemovitostí“ neexistuje, ale finančnímu úřadu se nevyhnete

Pojďme se podívat na **darování a daně**. Daň z nabytí nemovitosti vás zajímat nemusí. Jednak se týkala v minulosti pouze úplatných převodů, a navíc byla v roce 2020 zrušena. Relevantní jsou **daň z příjmu** a **daň z nemovitých věcí**.

Daň z příjmu

Na obdarovaného čeká po nabytí daru povinnost zaplatit [daň z příjmu](#) upravenou v zákoně č. [586/1992 Sb.](#), o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Jak jsem již zmínila, darování nemovitosti je povětšinou aktuální mezi **rodinnými příslušníky**, anebo osobami **obdobně blízkými**. Proto ZDP v **§ 10 odst. 3 písm. c)** uvádí výjimky, kdy je obdarovaný od daně **osvobozen**. V běžném životě je klíčové především osvobození bezúplatného příjmu nabytého:

- **od příbuzného v linii přímé** (prarodičů, rodičů, dětí, vnoučat apod.) a **v linii vedlejší**, pokud jde o **sourozence, strýce, tetu, synovce** nebo **neter, manžela, manžela dítěte, dítě manžela, rodiče manžela** nebo **manžela rodičů**, nebo
- **od osoby, se kterou obdarovaný žil nejméně po dobu 1 roku bezprostředně před získáním daru ve společně hospodařící domácnosti** a z tohoto důvodu **pečoval o domácnost** nebo **byl na dárce odkázán výživou**.

I když [darovací smlouva](#) obsahuje ustanovení, kde je vztah mezi dárce a obdarovaným pro účel osvobození ve smyslu ZDP vysvětlen, finanční úřad (dále jen „FÚ“) vás může **vyzvat k doložení důvodů pro osvobození**. Pokud nejde o snadno průkazné příbuzenství, ale důvodem pro osvobození je např. ono min. jednorozční sdílení společně hospodařící domácnosti (viz výše), doporučujeme myslet dopředu a s předstihem shromáždit dostatek důkazů. Může jít o svědecké výpovědi nebo čestná prohlášení sousedů, dokumenty (výpisy z účtů, vyúčtování energií, daňové doklady za nákupy potravin nebo investic do domácnosti atd.) prokazující, že dárce a obdarovaný skutečně důvod pro osvobození naplnili.

Pakliže obdarovaný **není** osvobozen od daně z příjmu, budete si muset nechat vyhotovit **odhad tržní ceny nemovitosti** pro účely stanovení hodnoty nemovitosti, resp. výše daně z příjmu obdarovaného.

Oznámení nabytí osvobozeného daru s hodnotou přes 5.000.000,- Kč

Jestliže je darem nabytá nemovitost **osvobozená** od daně z příjmu a její hodnota převyšuje částku **5.000.000,- Kč**, obdarovaný musí **oznámit** FÚ do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období[\[14\]](#):

- **výši příjmu** odpovídající hodnotě nemovitosti,
- **popis okolností nabytí příjmu** (darování),

- **datum vzniku příjmu.**[\[15\]](#)

Oznámení můžete provést ústně do protokolu, datovou schránkou nebo neformálním dopisem. Využit můžete také **nepovinný tiskopis č. 5252** Ministerstva financí. Zákon povinnou formu oznámení neukládá.

Pozor, ačkoliv se může zdát, že jde o formalitu, za nedodržení oznámení nabytí bezúplatného příjmu s hodnotou přes 5.000.000,- Kč vám může FÚ udělit **vysokou pokutu** ve výši:

- **0,1 %** z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník tuto povinnost **splnil po uplynutí lhůty, aniž by k tomu byl vyzván,**
- **10 %** z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník tuto povinnost **splnil v náhradní lhůtě poté, co byl k tomu vyzván,** nebo
- **15 %** z částky neoznámeného příjmu, pokud poplatník **nesplnil tuto povinnost ani v náhradní lhůtě.**[\[16\]](#)

Jestliže nemovitost s hodnotou převyšující 5.000.000,- Kč nabyli manželé do SJM, nabytí daru FÚ oznámí jeden z manželů.[\[17\]](#)

Daň z nemovitých věcí

Darování nemovitosti nese pro smluvní strany důsledky také ve smyslu zákona č. [338/1992 Sb.](#), o dani z nemovitých věcí (dále jen „**ZDzNV**“).

Z pohledu dárce mohou nastat dvě situace:

1. **Dárce v důsledku darování nemovitosti pozbyde vlastnické právo ke všem nemovitostem podléhajícím [dani z nemovitých věcí](#) (dále jen „DzNV“) v obvodu téhož FÚ. Dárce musí oznámit ztrátu postavení poplatníka FÚ nejpozději do 31. ledna následujícího roku.**[\[18\]](#)
2. **Dárce i po darování nemovitosti má v územním obvodu téhož FÚ další nemovitosti podléhající DzNV. Tehdy dárce podá nejpozději do 31. ledna nadcházejícího roku daňové nebo dílčí daňové přiznání.**

Obdarovaný se nabytím daru stává poplatníkem každoroční DzNV a nejpozději do 31. ledna roku, na který daň platí, musí podat daňové přiznání. Přiznání k dani z nemovitých věcí se nepodává, pokud ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím (za které poplatník podal přiznání k dani z nemovitých věcí nebo daň byla stanovena z moci úřední) nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně.[\[19\]](#) Výpočet daně z nemovitosti a další detaily řeší podrobně ZDzNV.



JUDr. Ilona Černochová, LL.M.,

realitní advokátka



[Realitní advokáti s.r.o.](#)

Senovážné náměstí 1985/11
110 00 Praha 1

e-mail: poptavky@realitniadvokati.cz

[1] § 1643 odst. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“)

[2] § 1660 odst. 2 OZ

[3] § 2076 OZ

[4] § 2071 OZ

[5] § 2068 odst. 1 OZ

[6] § 2068 odst. 2 OZ

[7] § 2070 OZ

[8] § 2072 odst. 2 OZ

[9] § 2072 odst. 1 OZ

[10] § 2075 odst. 1 OZ

[11] § 2074 OZ

[12] § 2075 odst. 1 OZ

[\[13\]](#) § 2075 odst. 2 OZ

[\[14\]](#) § 38v odst. 1 ZDP

[\[15\]](#) § 38v odst. 2 ZDP

[\[16\]](#) § 38w odst. 1 ZDP

[\[17\]](#) § 38v odst. 5 ZDP

[\[18\]](#) § 13a odst. 9 ZDzNV

[\[19\]](#) § 13a odst. 1 ZDzNV

© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)