

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

Nemovitý majetek občanů EU mimo vlastní členský stát

Každý jistě ví, co si představit pod pojmem nemovitosti. Pokud by někdo přece jen váhal, na Slovensku trochu výstižněji hovoří o „nehnutelnostech“. Následující řádky tedy budou pojednávat o pravidlech upravujících nejdůležitější aspekty vlastnictví domů a pozemků, které si mohou občané EU po postupném rozvolňování různých výjimek pořídit i v jiném členském státě než jen ve svém domovském.

V České republice není stále běžné, že by někdo vlastnil nemovitosti v zahraničí. Je to spíše doména několika bohatých lidí. Každý si ihned představí různá letní sídla v jižní Evropě od Toskánska až po Řecko.

Ale problematika vlastnictví zahraničních nemovitostí není úplně vzdálena realitě, jak se na první pohled může zdát. K takové nemovitosti lze totiž přijít různými způsoby. Jedním z těch méně veselých, ale celkem obvyklých je např. dědění (až 580 000 úmrtí a dědických řízení V Evropě ročně zahrnuje přeshraniční prvek), přičemž podle odhadů hovoříme o majetku až 130 mld. eur.

I když tedy většina z nás nikdy nebude dům nebo pozemek v jiném členském státě vlastnit, v různých podobách se s institutem vlastnictví nemovitostí setkáváme celkem běžně.

Mezinárodní právo soukromé

Právní status nemovitostí, tzn., jakému právu podléhají, vychází po staletí z mezinárodního práva soukromého. V ČR platí speciální zákon, který celkem lakonicky konstatuje, že nemovitosti podléhají právu státu, v němž se nacházejí. Nejde si tak třeba domluvit, že dům ve Francii bude podléhat českému právu. A do tohoto stavu nehodlá EU alespoň v nejbližší době zasahovat. V dalších oblastech tomu je ale naopak.

Katastry nemovitostí

Neexistuje snad člověk, který by alespoň jednou v životě nehledal informace v katastru nemovitostí. Co když ale budete podobné informace potřebovat z jiného členského státu EU. Mají řecké na Maltě vůbec katastr? Je v Nizozemsku katastr přístupný on-line? A jak je to s poplatky?

Odpovědi na tyto otázky se zatím opravdu liší striktně stát od státu. Různé úrovně přístupnosti a uživatelského pohodlí se zatím nepodařilo sjednotit. Nejspolehlivějším zdrojem tak zůstávají oddělené národní katastry. Český katastr pak v porovnání vychází jako jeden z nejpropracovanějších a zároveň nejotevřenějších (bez poplatku) v Evropě.

EU sice pracuje na vytvoření celoevropského katastru (EULIS – Evropská pozemková informační služba), který by sjednotil informace ze všech národních katastrů. Zatím se však plně účastní pouze šest zemí (dalších jedenáct je v různých fázích připojování se) takže z tohoto hlediska má evropský katastr před sebou ještě dlouhou cestu, aby uživatelům dokázal poskytnout rychlé a ucelené informace o nemovitostech, jejich majitelích, příslušných úřadech a způsobech registrace po

celé Evropě.

EU zajímají hlavně daně

Nebude překvapením, že téma, které EU trápí nejvíce, jsou peníze - tedy daň darovací, dědická a z převodu nemovitosti. V několika rozsudcích Soudní dvůr EU v nedávné minulosti rozhodl, že jsou v podstatě nepřipustné jakékoliv rozdíly mezi rezidentem a nerezidentem v řízení o těchto daních. Existuje též doporučení Komise o zamezení dvojího zdanění dědictví.

Jak však sami vidíte, v oblasti nemovitostí nelze nyní od EU čekat mnoho. Opatření jsou zatím okrajová nebo neúčinná. I onomu dvojímu zdanění se nedaří často zabránit. Po zprovoznění celoevropského katastru se, doufejme, zlepší alespoň informovanost.

Mgr. Petr Leyer,

Transparency International



Tento článek vzniknul v rámci informační kampaně Zastoupení Evropské komise v ČR o právech občanů EU pořádané společností [Naviga4, s. r. o.](#)

Praktické informací k tématu naleznete na stránkách [Vaše Evropa](#).

Hlavním cílem kampaně je zvýšit povědomí o právech občanů EU, a to jak mezi odbornou, tak mezi širokou veřejností. Příbuzným projektem je populární soutěž pro širokou veřejnost „[Občane EU, znáš svá práva? Pouč ostatní](#)“.

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

Další články:

- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc únor 2026](#)
- [Digital Fairness Act a influencer marketing - cesta ke konci roztržitosti regulace?](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc leden 2026](#)
- [IATA Travel & Cargo akreditace v letectví - v čem spočívají její výhody?](#)
- [Digital Omnibus o AI: návrh nařízení o zjednodušení pravidel pro umělou inteligenci](#)
- [Rozhodčí nálezy vydané ruskými rozhodčími soudy a jejich uznání a výkon na území EU](#)
- [Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v](#)

nové regulaci?

- [AIFMD II v České republice: Schvalovací proces a co čeká investiční společnosti](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc prosinec 2025](#)
- [GLP-1 v potravinářství: čekají nás v EU „GLP-1 friendly potraviny“?](#)