

2. 9. 2022

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

Trnitá cesta cizozemce ke švýcarské nemovitosti. Nabývání nemovitosti osobou ze zahraničí

Během 18 let členství České republiky v Evropské Unii si čeští občané navykli, že přístup na nemovitostní trh jiné členské země probíhá bez překážek a omezení. Přitom se stačí podívat přes unijní plot a zjistíme, že takto benevolentní postoj nemusí být samozřejmostí. Konkrétně Švýcarsko se řadí mezi země, které praktikují poměrně restriktivní přístup, pokud jde o nákup nemovitosti neobčanem Švýcarska nebo právníkou osobou neusídlenou ve Švýcarsku. Děje se tak s ohledem na vysoký spekulativní potenciál švýcarských nemovitostí, jejichž cena by za neomezeného přístupu zahraničních subjektů na švýcarský realitní trh nemusela být dostupná ani pro samotné občany Švýcarska.

Hledání právního základu tohoto omezení nás zavede k federálnímu zákonu ze dne 16. prosince 1983 o nabývání nemovitostí osobami ze zahraničí^[1] ("**Zákon**"). Zákon však kromě základních definic přináší pouze obecný rámec, tudíž je nezbytné nahlédnout i do prováděcích předpisů, konkrétně do nařízení vlády ze dne 1. října 1984 o nabývání nemovitostí osobami ze zahraničí^[2] ("**Nařízení**"). Nadto nelze zapomínat, že co do politického systému je Švýcarsko federací s vysokým stupněm autonomie pro jednotlivé kantony, a proto je třeba věnovat pozornost též speciální kantonální úpravě, k jejíž přijetí Zákon zmocňuje.

Pokud bychom měli shrnout federální právní úpravu (analýza právní úpravy jednotlivých kantonů není předmětem tohoto článku) do jednoho obecného pravidla, potom **osoba ze zahraničí může ve Švýcarsku nabýt pouze jednu nemovitost, přičemž toto nabytí nemovitosti podléhá četným omezením a vyžaduje speciální povolení ze strany kantonálních úřadů.**

Jakkoli se pojem „nabytí nemovitostí“ zdá po jazykové stránce jednoznačný, čl. 4 Zákona ve spojení s čl. 1 Nařízení nás vyvede z omylu. Předně, nejedná se pouze o převod vlastnického práva - Zákon a Nařízení do této kategorie řadí i nabytí práva stavby (ve francouzštině: *droit de superficie*), služebnosti bytu (ve francouzštině: *droit d'habitation*), nebo také požívacího práva (ve francouzštině: *droit d'usufruit*). Dokonce i nabytí majetkové účasti na společnosti typu SICAV nebo sdružení osob/fondu bez právní osobnosti spadá pod nabytí nemovitosti podle Zákona, pokud jejich účelem je nabývání nemovitostí ve Švýcarsku.

Skutečně se působnost Zákona a Nařízení vztahuje na každé takové „nabytí nemovitostí“? Odpověď zní nikoliv, poněvadž též záleží na způsobu budoucího využití nemovitosti. Zde odkazujeme na čl. 2 odst. 2 Zákona, ze kterého vyplývá, že nabývání nemovitostí sloužících k provozování obchodní činnosti nebo jako rezidence pro výkon trvalého pobytu je vyňato z povolovacího řízení. **Můžeme tedy uzavřít, že federální úprava dopadá výlučně na nabývání rekreačních nemovitostí.**

V dalším kroku bude vhodné vyjasnit, koho švýcarská právní úprava označuje za osobu ze zahraničí.^[3] Obecně platí, že každý neobčan Švýcarska, který nemá ve Švýcarsku trvalý pobyt (ve francouzštině: *établissement*), nebo společnost mající sídlo mimo území Švýcarska, se pro účely Zákona a Nařízení považuje za osobu ze zahraničí.

Občané Evropské Unie a Evropského sdružení volného obchodu se nicméně těší určitým úlevám, neboť jim postačí mít na území Švýcarska bydliště (ve francouzštině: *domicile*). Tuto povinnost splní ten, kdo disponuje povolením k pobytu (ve francouzštině: *autorisation de séjour*) nebo povolením ke krátkodobému pobytu (ve francouzštině: *autorisation de séjour de courte durée*), jak vysvětluje čl. 2 odst. 2 Nařízení. Pro právnické osoby, u kterých se řeší pouze otázka sídla, toto změkčení logicky neplatí, a tak se **všechny právnické osoby neusídlené ve Švýcarsku považují za osobu ze zahraničí**. Navíc ani sídlo ve Švýcarsku nemusí být zárukou úspěchu – jak upřesňuje čl. 5 odst. 1 c) Zákona, má-li právnická osoba usídlená ve Švýcarsku zahraniční společníky a tito společníci kontrolují dominantní podíl[4] ve společnosti, z pohledu švýcarského práva se jedná o osobu ze zahraničí.

Další existující omezení

Konečně považujeme za nezbytné zmínit některá vybraná omezení, která působí nad rámec představeného schématu a jež představují další překážku nabývání rekreačních nemovitostí ve Švýcarsku. Jedná se např. o **kvantitativní omezení švýcarských nemovitostí**, které lze převést na osoby ze zahraničí. Čl. 11 odst. 2 Zákona omezuje celkový počet povolení nabytí nemovitostí osobami ze zahraničí na 1 500 ročně s tím, že tento počet je rozpočítán mezi kantony uvedené v příloze 1 Nařízení. Avšak mezi kantony neuvedené v příloze 1 (jako *Genève* nebo *Zürich*) se nic nerozpočítává, a to znamená, že v těchto kantonech nemá osoba ze zahraničí žádnou legální možnost nabytí rekreační nemovitost.

V případě velkých nemovitostních transakcí může být rovněž překážkou **limitace nabývané podlahové plochy**. Podlahová plocha nabývané nemovitosti totiž nesmí překročit 200 m², což plyne z čl. 10 odst. 2 Nařízení a má mít za následek, že větší apartmánové domy a hotely budou mimo dosah osob ze zahraničí. Tento problém se ovšem dá překonat s využitím institutu kondominia (ve francouzštině: *propriété par étages*, "PPE").[5]

PPE je upraveno[6] ve švýcarském občanském zákoníku ze dne 10. prosince 1907 ("**Švýcarský OZ**") [7] a již na první pohled upoutá svou podobností s českou legální definicí jednotky. Koneckonců je faktem, že autoři zákona č. [89/2012 Sb.](#), občanského zákoníku, se při legislativních pracích inspirovali jak rakouskou a québeckou právní úpravou, tak právě i Švýcarským OZ.

Koncepce je prakticky totožná – PPE i česká jednotka do sebe zahrnují jednak vlastnické (exkluzivní) právo k prostorově oddělené části domu a současně (neexkluzivní) právo spoluvlastníka ke společným částem domu. Podobný je i způsob vzniku, kde Švýcarský OZ i česká právní úprava jednotně uvádějí prohlášení vlastníka (nikoli však výstavbu). Při hlubším pátrání sice najdeme určité rozdíly, např. ve způsobu určení podílu na společných částech nebo ve faktu, že Švýcarský OZ nepojí se vznikem PPE povinnost založení právnické osoby za účelem zajišťování správy domu, nicméně tyto rozdíly jsou spíše podružného charakteru.

Ve vztahu k limitaci nabývané podlahové plochy je nejpodstatnější, že PPE je stejně jako jednotka samostatnou nemovitou věcí. Modelový apartmánový dům s podlahovou plochou přesahující 200 m², bez dalšího nepřevoditelný na osobu ze zahraničí, lze prohlášením vlastníka rozdělit na dvě a více PPE, každé o podlahové ploše menší než 200 m², a tato jednotlivá PPE převést. Je pravda, že i zde se uplatní pravidlo, že osoba ze zahraničí smí ve Švýcarsku nabyt pouze jednu rekreační nemovitost (tudíž nelze kumulovat vytvořená PPE u jedné osoby), Zákon nicméně nezakazuje, aby např. osoba X nabyla jedno PPE a osoba Y, potomek osoby X, druhé (nebo obdobně společník a společnost). Pozor však na kvantitativní omezení zmíněné výše, protože počet převáděných PPE odpovídá počtu nutných povolení, přičemž větší počet povolení již nemusí být v rámci přidělené kantonální kapacity uspokojen.

Závěr

Nabývání nemovitostí ve Švýcarsku je pro osoby, na které švýcarský právní řád pohlíží jako na osoby ze zahraničí, značně komplikovaný proces. Tento článek si neklade nárok na úplnost, navíc ani nebylo jeho účelem představit problematiku v její komplexnosti, neboť počet existujících výjimek již v samotné federální úpravě a různorodost právních úprav jednotlivých kantonů přesahuje možnosti tohoto stručného seznámení.

V případě, že čtenář uvažuje o nákupu rekreační nemovitosti ve Švýcarsku, velmi doporučujeme věc konzultovat se švýcarským specialistou na realitní právo či notářem usídleným v kantonu, kde se vyhlédnutá nemovitost nachází, neboť jen tak lze garantovat splnění všech podmínek, které švýcarská právní úprava pro osoby ze zahraničí stanovuje.



JUDr. Jakub Straka,
advokátní koncipient

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: prague@prkpartners.com

[1] V originálním znění Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) du 16 décembre 1983, dostupný >>> [zde](#) [cit. dne 27-6-2022].

[2] V originálním znění Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE) du 1er octobre 1984, dostupné >>> [zde](#) [cit. dne 27-6-2022].

[3] Blíže viz čl. 5 Zákona.

[4] Toto rozvádí čl. 6 Zákona; např. postačí, aby osoba ze zahraničí kontrolovala více jak třetinu základního kapitálu takové společnosti.

[5] Pro úplnost uvádíme, že PPE je významné i s ohledem na čl. 13 Zákona, který zmocňuje kantony k přijetí dalších omezení nabytí švýcarských nemovitostí osobami ze zahraničí, přičemž jedním z těchto navrhovaných omezení je zakázat prodej rekreačních nemovitostí v jiné formě než PPE.

[6] Jedná se o články 712a - 712t Švýcarského OZ.

[7] V originálním znění Code civil suisse du 10 décembre 1907, dostupné >>> [zde](#) [cit. dne 11-7-2022].

© EPRAVO.CZ - Sběrka 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](#)