Jak koupit a užívat nemovitost v Alpách a v Dolomitech

Budeme hovořit primárně o alpských nemovitostech v evropských státech, kam nejčastěji míří čeští lyžaři a zároveň realitní investoři - Rakousko, Itálie, Francie a Švýcarsko.



První tři země jsou členské země Evropské unie, takže koupě nemovitosti podléhá pravidlům EU o volném pohybu kapitálu, což de facto i de iure staví českého investora na stejnou úroveň jako místní občany z Rakouska, Itálie či Francie. Nicméně je nutné zdůraznit, že proces koupě a užívání nemovitosti se řídí legislativou a daňovým systémem (a v neposlední řadě také zvyklostmi)

země, kde se nemovitost nachází.

Podmínky koupě a užívání se liší země od země, ale mnohdy také region od regionu v rámci jedné země. Obecně lze konstatovat, že se horské regiony v Rakousku, Itálii a ve Švýcarsku snaží oddělit část realitního trhu pro místní občany od realitního trhu pro nerezidenty. Nerezidenty v tomto případě nejsou míněni cizinci, ale lidé, kteří nemají v dané oblasti hlavní bydliště. Zde opět platí výše uvedená pravidla EU o volném pohybu kapitálu a občan České republiky, který si chce koupit nemovitost v rakouských Alpách, je na tom stejně jako rakouský občan s hlavním bydlištěm třeba ve Vídni.

Dotčené cílové horské regiony se snaží zamezit průniku nerezidentů do lokálního realitního trhu buď tím, že nastaví limit pro objem tzv. "druhého bydlení" v dané oblasti, nebo se snaží nerezidentům omezit formy užívání nemovitosti. Z praktického pohledu je tak proces koupě nemovitosti v Alpách nebo v Dolomitech jedna věc a podmínky užívání nemovitosti jsou věcí druhou (a mnohdy komplikovanější). Zároveň je ovšem nutné řešit obě dvě záležitosti současně, aby se investor vyhnul situaci, kdy koupí nemovitost, která neodpovídá jeho požadavkům na užívání.

Zkusme si tedy shrnout základní fakta o podmínkách koupě a užívání nemovitostí v Alpách a v Dolomitech.

Rakousko

Každá nemovitost v Rakousku (kromě Vídně) má definováno, jakým způsobem se může či nemůže užívat. Užívání nemovitostí upravují primárně zákony jednotlivých spolkových zemí. Alpské spolkové země - zejména Tyrolsko a Salcbursko - se snaží aktivně chránit své obyvatele proti nerezidentním realitním investorům. Další omezení si kladou municipality v rámci územního plánování a povolovacího procesu. Cílem těchto snah bylo naprosté omezení výstavby druhého bydlení, tzv Zweitwohnsitz nebo Ferienwohnsitz, v turisticky oblíbených destinacích. Toho se obcím podařilo dosáhnout a nové projekty druhého bydlení v Rakousku v exponovaných oblastech již několik let

nevznikají.

Tuto situaci vyřešili developeři cca před patnácti lety výstavbou aparthotelových komplexů, v jejichž rámci se apartmány prodávají do osobního vlastnictví, ale zároveň jsou primárně určené na další turistický pronájem.

Toto "buy-to-let" schéma čeští investoři dobře znají a pro mnoho z nich představuje optimální variantu investice do rakouských nemovitostí. Nicméně celá problematika nerezidentních investorů je v Rakousku velké politikum, které se dostalo až k ústavnímu soudu. V Salcbursku se buy-to-let schéma nové výstavby stalo terčem nelibosti místních občanů, kteří poukazovali na to, že aparthotelové projekty mohou někdy být skrytým druhým bydlením.

Současný stav v Salcbursku, ve kterém se nacházejí nejbližší velká lyžařská střediska z České republiky, je takový, že nové aparthotelové projekty nemají šanci získat stavební povolení. Developerům v oblastech jako jsou Kaprun, Zell am See, Saalbach, Wagrain atd. tak nezbývá než doprodat poslední nové apartmánové projekty a začít stavět hotelové pokoje na prodej. Hotelová jednotka může být dispozicí stejná jako apartmán, ale na rozdíl od apartmánu nemá plnohodnotně vybavenou kuchyň. Zjednodušeně řečeno se bojuje o sporák.

Tento posun od apartmánové k hotelové výstavbě znamená, že čeští investoři budou mít stále méně možností, jak najít nový apartmán ke koupi, a bude hodně záležet na tom, jak se legislativa upravující užívání bude v jednotlivých spolkových zemích vyvíjet. V Salcbursku se doprodávají poslední nové apartmánové projekty, další zde velice pravděpodobně již nevzniknou.

Na druhou stranu hotelové jednotky na prodej mohou být zajímavější pro investory, kteří se dívají hlavně na výnosové parametry. Dalším možným východiskem jak investovat do rakouských realit, může být v určitých případech pro české realitní investory tzv. vedlejší bydlení v Rakousku. Toto je ovšem specifická záležitost k individuálnímu řešení na základě konkrétní situace českého investora a konkrétní nemovitosti v Rakousku.

Obdobně striktní přístup aplikují municipality také v případech rekonstrukce či přestavby stávajících alpských penzionů či starších hotelů na apartmány. Větší čeští investoři či fondy, které mají takovéto ambice, mohou na tyto plány zapomenout, případně je budou muset realizovat mimo hlavní lyžařské oblasti.

Chcete od nás dostat nabídku posledních nových apartmánových projektů na prodej v Salcbursku přímo od developerů? Máte zájem o nemovitosti, které nemusíte pronajímat? Hledáte investiční příležitosti s co nejvyšším výnosem z pronájmu a s případným zhodnocením? Chcete poradit při výběru vhodného projektu a dobrého operátora pro další pronájem? Máte zájme o více informací o podmínkách vedlejšího bydlení? Před dvaceti lety jsme jako první nabídli českým investorům možnost investovat do rakouských realit, rádi se s Vámi podělíme o naše zkušenosti. Vybírat můžete z unikátního portfolia nemovitostí přímo od velkých či menších regionálních developerů, případně Vám připravíme nabídku na míru.



Itálie

Italské Dolomity představují druhou nejoblíbenější destinaci pro české realitní investory v zahraničních velehorách. Postupně přijímané vyhlášky, zákony a jejich novelizace v Trentinu a v Jižním Tyrolsku omezily, resp. zamezily, nové výstavbě pro nerezidenty.

V Jižním Tyrolsku od roku 2020 platí, že v obcích, kde počet rekreačních bytů a domů přesahuje 10 % z celkového počtu jednotek v dané obci, bude 100 % nových nebo přestavěných nemovitostí vyhrazených pouze pro rezidenty. Vyhláška zasáhla celkem 51 obcí včetně těch nejoblíbenějších lyžařských středisek. Netřeba asi zdůrazňovat, že drtivá většina turisticky exponovaných obcí má stanovenou desetiprocentní kvótu naplněnou. V Trentinu se realizuje nová výstavba bez ohledu na kvótu rekreačního bydlení a pro jistotu je drtivá

většina nové výstavby určena pouze pro místní.

Italské Dolomity si tedy obdobně jako rakouské alpské oblasti snaží chránit svůj lokální realitní trh. V Rakousku se s tím developeři vypořádali výstavbou aparthotelových komplexů, kde jsou apartmány určeny primárně na další turistický pronájem. Toto ovšem nebude italská cesta. Buy-to-let komplexy zde prakticky neexistují (čest výjimkám) a nejsou zde nastavené podmínky pro rozvoj tohoto segmentu. Trentino a Jižní Tyrolsko nepovažují buy-to-let nemovitosti za specifickou realitní kategorii, takže se na ně vztahují stejné podmínky jako na standardní rezidenční nemovitosti. A za druhé, samospráva regionu Jižní Tyrolsko se v roce 2023 rozhodla zavést limity pro počet ubytovaných turistů, aby tak zamezila tzv. "overturismu". Výstavba nových turistických projektů tak nedává smysl ani po této stránce.

Český realitní investor, který má zájem o investici do nemovitosti v italských horách, tak má na výběr ze čtyř možností:

- Vybrat si z posledních nových apartmánů v oblíbených lyžařských střediscích v Jižním Tyrolsku.
- Zaměřit se na méně populární střediska jako je např. severní Alto Adige, která se drží pod desetiprocentní kvótou rekreačního bydlení.
- Vybrat si na (ne zcela širokém) sekundárním trhu starších nemovitostí, které nejsou zasaženy posledními legislativními úpravami.
- Poohlédnout se v horských oblastech mimo Jižní Tyrolsko a Trentino, které jsou vstřícnější k nerezidentům, včetně českých zájemců o koupi nemovitosti.

Chcete vědět, jaké obce jsou dotčené posledním zákonem omezujícím novou výstavbu v Jižním Tyrolsku? V jakých oblastech Alto Adige je ještě šance dostat se do 10% kvóty rekreačního bydlení? Které horské regiony v Dolomitech a v italských Alpách jsou vstřícnější k českým investorům? Máte zájem o nové projekty tam, kde je to ještě možné? Nebo si chcete vybrat z nabídky starších nemovitostí v top lokalitách italských Dolomit? Podívejte se na nabídku nemovitostí v italských horských střediscích, v případě starších nemovitostí vás

prosíme o specifikaci Vašeho požadavku, nabídku nemovitostí Vám rádi připravíme.



Francie

Francouzská vláda dala v roce 1967 vzniknout tzv. lease-back systému (obdoba buy-to-let a aparthotelového režimu), kde jsou nemovitosti určené na prodej do osobnho vlastnictví a dále pronajímány turistům centrálním operátorem. Cílem bylo zvýšit nabídku ubytování v turisticky atraktivních oblastech - včetně Savojských Alp. Lease-back systém je u mnoha projektů v Savojských Alpách stále funkční, ale na rozdíl od Rakouska se většinou jedná o standardní obchodní podmínky, které nejsou podmíněny legislativou definující užívání nemovitosti.

Nemovitosti ve francouzských lyžařských střediscích tak může bez problémů koupit nerezident, občan České republiky, a může tuto nemovitost užívat bez omezení, tedy třeba jako rekreační nemovitost pro druhé bydlení. Ze všech

hlavních alpských zemí v Evropě je tak Francie pro českého realitního investora nejjednodušší z pohledu nastavených podmínek užívání nemovitosti.

Máte zájem o nabídku nemovitostí v Savojských Alpách? Naše databáze zahrnuje nové projekty, kde můžete nemovitost užívat 365 dnů v roce. Anebo si můžete zvolit investici do projektů, kde je nastavený systém správy nemovitosti a dalšího pronájmu. Naše portfolio nemovitostí v Savojských Alpách je unikátní také poměrně rozsáhlou nabídkou ski-in / ski-out nemovitostí včetně luxusních chaletů na prodej.



Švýcarsko

Podmínky koupě druhého bydlení ve Švýcarsku jsou legislativně upraveny na federální úrovni, na úrovni jednotlivých kantonů, ale také na úrovni

konkrétních municipalit. Podmínky nabytí vlastnictví a užívání rekreačních nemovitostí pro druhé bydlení upravují na celostátní úrovni dva hlavní zákony Lex Koller a Lex Weber, které stanovují následující:

- Koupě nemovitosti cizincem je možná pouze v turistických oblastech, což se týká také alpských lyžařských středisek.
- Lex Koller stanovuje limit nejvíce 1.500 povolení pro koupi cizincem v kalendářním roce. Tato povolení jsou distribuována nerovnoměrně mezi jednotlivé kantony. Většina těchto povolení jde do turistických kantonů jako je Valais, naopak kanton Ženeva nedostává žádná povolení.
- Cizinci mohou koupit nemovitost s maximální velikostí pozemku 1.000 m2 a s maximální velikosti obytné plochy 200 m2 (v praxi se může tato velikost v některých případech navýšit).
- Lex Weber stanovuje, na základě švýcarského referenda, že v municipalitách, kde podíl druhého bydlení dosáhne 20 %, nebude umožněna další nová výstavba druhého bydlení. Toto omezení platí pro cizince, ale i pro švýcarské nerezidenty. V mnoha známých švýcarských alpských střediscích je tato kvóta již naplněna, ale stále zde jsou zajímavé alpské oblasti, kde je možné pořídit nemovitost pro rekreační užívání. V nadlimitních oblastech mohou být pro české investory zajímavé projekty, které získaly stavební povolení ještě před Lex Weberem nebo se jedná o projekty většího rozsahu, které dostaly výjimku. Případně se může jednat o aparthotelové projekty, kde je nastavený systém dalšího turistického pronájmu. Těchto buy-to-let projektů ve Švýcarsku zatím není mnoho, ale je to zřejmý směr budoucího vývoje nové výstavby ve švýcarských Alpách.

Český investor, který chce investovat do nemovitosti ve Švýcarsku, bude muset vzít na vědomí další různá byrokratická omezení, například, že cizinec může ve Švýcarsku vlastnit jen jednu nemovitost, nebo že nemůže nemovitost koupit na právnickou osobu. Výjimkou budou aparthotelové projekty, kde může být kupujícím i právnická osoba. Pro klienty, kteří chtějí vlastní nemovitost v Alpách pouze jako druhý domov pro vlastní užívání, je Švýcarsko v tento moment paradoxně mnohdy přátelštější než třeba Rakousko a Itálie.

Investici do švýcarských realit můžeme považovat jako dlouhodobou investici s teritoriální diverzifikací mimo EU a zároveň do jiné měny. Pro některé investory může být právě toto zajímavý argument. Některé vybrané nemovitosti ve švýcarských Alpách naleznete zde. Pro další nabídky nás prosím kontaktujte.

Poslední šance koupit nemovitost v Alpách?

Pro české investory je čím dál tím komplikovanější koupit novou, ale i starší, nemovitost v Alpách či v Dolomitech. Ve většině exponovaných oblastí je patrná snaha ochránit místní realitní trh před nerezidentními investory.

Na jednu stranu je to špatná zpráva, na druhou stranu to může v některých oblastech znamenat příležitost výhodně investovat do koupě posledních nemovitostí, které jsou určené na prodej i nerezidentům. Toto se týká zejména nové výstavby, nicméně je předpoklad, že i majitelé starších rekreačních nemovitostí v Alpách či Dolomitech si budou chtít nemovitost držet a nebudou mít zájem prodávat.

Primární realitní trh nových nemovitostí pro nerezidenty v Alpách přestane do velké míry existovat a sekundární trh starších nemovitostí pro nerezidenty bude pod trvalým převisem poptávky nad nabídkou. Anebo si můžete **vybrat z nabídky nemovitostí ve slovenských Tatrách.**

Příklady nových nemovitostí na prodej

Zavedený ski-in/ski-out resort v top lyžařské lokalitě Skicircus

Rakousko, Saalbach/Hinterglemm
Od 387 000 EUR



Nové ski-in/ski-out apartmány a chalety v největší lyžařské oblasti Rakouska

Rakousko, Fieberbrunn
Od 258 700 EUR



Ski-in/ski-out resort u ledovce

Rakousko, Sölden
Od 698 745 EUR

