

Jak darovat nemovitost v roce 2025, abyste neskončili na dlažbě

6.3.2025 - Hana Vítková | Top.cz

Pokud se rozhodneme darovat potomkům svůj dům, byt nebo jinou nemovitost, je dobré myslet také na sebe, nespolehat jen na dobrá srdce a mít vše raději na papíře. Pojďme se podívat, jak by měla vypadat darovací smlouva, na co bychom si měli dát pozor a co dělat, když se vztahy v rodině pokazí.

I když chcete udělat hezké gesto a darovat svým potomkům nemovitost, je nutné vše ošetřit písemně. Myslete na to, že pouhá darovací smlouva nestačí. V tomto případě se jedná o dvoustranné právní jednání mezi obdarovaným a dárce. Samotná darovací smlouva však není dostačující. Vždy je potřeba udělat i převod nemovitosti, tedy zápis do katastru nemovitostí. Zatímco darování nemovitosti je bezplatné, za zápis do katastru nemovitosti zaplatíte. Samozřejmě počítejte s náklady, pokud si necháte sepsat darovací smlouvu u advokáta nebo za ověření podpisů účastníků smlouvy.

Darovat nemovitost může vždy pouze vlastník nemovitosti. Dost často se stává, že babička daruje byt nebo dům potomkům, ale chce v něm dál sama bydlet, respektive dohodne se s potomky, že ji nechají v nemovitosti dožít. Dokud jsou vztahy v rodině v pořádku, nic se neděje.

Problém může nastat ve chvíli neshod, nevďěčného chování obdarovaných a podobně. Soudy často řeší, že se potomci rozhodli nemovitost prodat nebo se do ní sami nastěhovat, a dárce se přitom dostal do osobní nouze. Měl být vystěhován, nebo nucen žít v nemovitosti s rodinou obdarovaného, což nedělalo dobrotu.

Proto je nutné nejen myslet na to, že převod nemovitosti je dobré ošetřit darovací smlouvou – nejen přepisem nemovitosti na katastru, ale také uvést další okolnosti, za jakých je nemovitost darována. Nejčastější podmínkou je to, že se nesmí po určitou dobu nemovitost pronajímat ani prodávat, nebo že obdarovaný nechá dárce na místě dožít. Tomu se říká věcné břemeno. V takovém případě se řeší služebnost doživotního a bezplatného užívání nemovitosti. Služebnost užívání je potřeba také zapsat do katastru nemovitostí.

Pokud nechcete platit práci advokátní kanceláře, je možné vytvořit si darovací smlouvu i doma. Je však potřeba zachovat určitý vzor a uvést vše, co má v darovací smlouvě být. Podívejte se na následující body.

V darovací smlouvě musí být vždy jasně uvedeno, kdo je dárce (současný vlastník nemovitosti) a obdarovaný (budoucí vlastník nemovitosti). Nesmí chybět data narození a trvalé adresy. Dále je nutné přesně specifikovat, o jakou nemovitost se jedná. Ve smlouvě by neměla chybět věcná břemena – pokud nějaká budou a případné výjimky z darování. Níže si ukážeme, na co byste měli také ve smlouvě myslet, především pokud chcete v nemovitosti dožít.

Pokud si netroufnete sami darovací smlouvu sepsat, můžete najít na internetu vzory darovacích smluv na nemovitost často i specifikované, zda se jedná o byt, dům, garáž nebo jinou nemovitost. Každá darovací smlouva musí mít ověřené podpisy všech účastníků, a to buď pomocí Pošty – CzechPOINT, notářem nebo v advokátní kanceláři.

Darování nemovitosti má svá úskalí i případě, že k darování nemovitosti dojde 3 roky před smrtí dárce. Pokud po sobě dárce zanechal nepominutelné dědice, pak se nemovitost i takovém případě

stává součástí dědictví. Je pak nutný započíst povinný díl dědictví nepominutelného dědice. K tomuto dochází hlavně v případě, že dárce daruje nemovitost jednomu dítěti či vnoučeti, ale existují i další potomci a relevantní příbuzní.

V roce 2025 zůstává darování nemovitosti mezi rodinnými příslušníky osvobozené od daně z příjmu. Rodina se přitom definuje poměrně široce – do přímé i nepřímé linie spadají rodiče, děti, sourozenci, strýcové, tety, synovci, neteře, děti manžela či manželky nebo rodiče manžela/manželky. Pokud tedy nemovitost darujete někomu z těchto osob, nebude muset obdarovaný platit daň z příjmu, ať už jde o byt, dům nebo pozemek.

Jinak je tomu v případě, kdy obdarovaný nemá s dárce žádnou rodinnou vazbu. V takové situaci se hodnota daru považuje za bezúplatný příjem a obdarovaný ji musí zahrnout do svého daňového přiznání. Daň z příjmu se pak vypočítává podle standardní sazby – buď 15 %, nebo 23 %, pokud celkové příjmy příjemce překročí stanovený limit pro vyšší sazbu daně. Fixní sazba 4 % z obvyklé ceny nemovitosti už tedy neplatí.

Existují však situace, kdy ani při darování mimo rodinu není nutné daň z příjmu platit. Například pokud dárce a obdarovaný prokazatelně žili alespoň rok ve společné domácnosti, může být dar osvobozen od zdanění. Tato výjimka chrání zejména partnery, kteří spolu sdílejí společný život, aniž by měli oficiálně registrovaný vztah.

Při darování nemovitosti se proto vyplatí dobře zvážit, kdo je příjemcem a jaké daňové dopady to může mít. Pokud si nejste jistí, zda se na váš případ vztahuje osvobození, nebo jak přesně daň vypočítat, je vhodné poradit se s daňovým poradcem nebo právníkem, který vám pomůže vše správně nastavit.

Od 1. července 2025 vstupuje v platnost novela zákona o DPH, která se týká převodů nemovitostí. Hlavní novinkou je zkrácení lhůty, během níž se uplatňuje DPH, z dosavadních pěti let na pouhých 23 měsíců od kolaudace nebo podstatné změny stavby. To znamená, že pokud prodáte nemovitost dříve, než tato lhůta vyprší, bude se k prodejní ceně připočítávat DPH – a to může mít vliv na celkový výnos z prodeje.

Ačkoli novela DPH se přímo netýká darování nemovitosti, s jejími dopady se můžete setkat, pokud se rozhodnete darovanou nemovitost později prodat. Prodej nemovitosti do 23 měsíců od kolaudace či podstatné změny může znamenat, že ke konečné ceně bude připočítáno i DPH, což je dobré mít na paměti při plánování budoucích kroků.

Pokud dojde mezi obdarovaným a dárce k neshodám, nebo se dostanete do finanční tísně a potřebujete získat nemovitost zpět, je to možné. V takovém případě je potřeba soudně vyžadovat odvolání daru nemovitosti. Je možné uzavřít osobní dohodu. Pokud ale není realizovatelná, máte právo předat jednání k soudu. Zákon vždy přesně vymezí důvody, v jakých případech je vrácení darů možné. Sem patří odvolání daru pro nevděk obdarovaného nebo odvolání daru pro osobní nouzi. V případě odvolání daru nemovitosti neexistuje promlčecí lhůta. Proto můžete o tuto skutečnost žádat i po letech od darování.

Rozebrali jsme si podstatné aspekty darování nemovitosti – od daňových povinností, přes nadcházející novelu DPH až po možnosti, jak získat nemovitost zpět – můžeme si tedy nyní shrnout podstatné informace této problematiky.

Darování nemovitosti je velice líbivý způsob, jak v rámci rodiny převést cenný majetek za zvýhodněných podmínek. Je však třeba počítat s tím, že legislativa se neustále vyvíjí a mohou nastat situace, kdy bude vhodné či nutné využít právní cesty k odvolání daru. Sledování aktuálních změn je

proto zásadní, abyste měli jistotu, že vše probíhá v souladu se zákonem. Celkově je darování nemovitosti krok, který by měl být pečlivě promyšlen a v případě nejasností konzultován s odborníky, aby vaše rozhodnutí bylo vždy správně podložené a bezpečné.

Přihlaste se k odběru newsletteru a nic vám neunikne.

Newsletter s novými články zasíláme 1x týdně.

Děkujeme! Do Vaší e-mailové schránky bylo odesláno potvrzení. Nyní prosím potvrďte odběr newsletterů kliknutím na potvrzovací odkaz. Pokud e-mail nevidíte, zkontrolujte také složku SPAM!

Vlastnictví nemovitosti – bytu či domu je spojeno se starostmi. Můžeme je mít o něco menší. Podstatnou roli hraje kvalitní pojištění. Může nás zachránit v případě,...

Energetický regulační úřad (ERÚ) v posledních dnech a týdnech řeší větší množství problémů kvůli tomu, že odběratelé mají špatně nastavené zálohy za energie. To vede...

S nástupem zimy přichází pro mnohé domácnosti otázka, jak co nejefektivněji a nejlevněji vytápět své obydlí. Podle analytiků se letošní topná sezóna nese ve znamení...

Máme za sebou období nevídané inflace. Ještě teď se někteří lidé vzpamatovávají z důsledků vysokých výdajů. O bydlení nemluvě. Nevěšte ale hlavu, pořád máte naději,...

Rádi byste měli nižší účty za energie? Můžete neustále měnit dodavatele, nebo také udělat krok vpřed a něco udělat pro snížení spotřeby. Efektivní využívání energie...

Fio banka se stala lídrem na českém trhu díky nulovým poplatkům a široké nabídce bankovních a investičních produktů. Od jednoduchých účtů pro jednotlivce po...

Vláda se s podporou zaměřila na občany, kteří mají opravdu nízké příjmy a potřebovali by upravit svůj dům – ať už jej zateplit, vyměnit okna či jiné podobné stavební...

Ministerstvo životního prostředí spouští nový dotační program „Oprav dům po babičce“. Umožní zrekonstruovat nemovitost, která je energeticky nevýhodná. Chystáte se...

Nabízíme aktuální výčet bank, které nabízí finanční i jiné bonusy za to nejjednodušší, co můžete udělat. Založit si účet. Každý peněžní dům má k tomu další podmínky...

Mnoho lidí neváhá havarijně pojistit svého plechového miláčka, ale na sebe zapomíná. Přitom životní pojištění nabízí zajištění finanční stability během negativních...

TOP.cz vám každý den přináší rady, tipy a zajímavosti z Česka i ze světa. Obsah webu je chráněn autorským právem.

<https://www.top.cz/jak-darovat-nemovitost-abyste-neskoncili-na-dlazbe>