

# Zahraniční investori a nadobúdanie nehnuteľností



Ondřej Majer, právnik

**Informácie o tom, či sú cudzinci oprávnení nadobudnúť nehnuteľnosť v tuzemsku, je pri rozhodovaní zahraničného investora, ktorý má záujem o investovanie do nehnuteľností, významným faktorom.**

V minulosti bola možnosť cudzincov nadobúdať nehnuteľnosti v tuzemsku, zvlášť pôdu, značne obmedzená, ale v posledných rokoch došlo k zásadným zmenám.

Podľa práva Európskych spoločností nesmú členské štáty EÚ obmedzovať príslušníkov iných členských štátov v nadobúdaní nehnuteľností na ich území. Akékoľvek priame alebo nepriame obmedzenie je možné považovať za odporujúce základnej zásade voľného pohybu kapitálu na vnútornom trhu EÚ (pokiaľ nedošlo k vyjednaní určitých prechodných období).

Slovensko je dnes v tejto oblasti relatívne liberálne a cudzinci smú nadobúdať skoro akýkoľvek nehnuteľný majetok. Iba v oblasti nadobúdania poľnohospodárskej a lesnej pôdy príslušníkmi ostatných členských štátov EÚ bolo vyjednané sedemročné prechodné obdobie (t.j. do mája 2011).

Slovenské právne predpisy tak v súčasnosti umožňujú všetkým investorom – nielen rezidentom členských štátov EÚ, avšak všetkým cudzincom – neobmedzene nadobúdať nehnuteľný majetok mimo poľnohospodárskej a lesnej pôdy (v určitých špecifických prípadoch platia i niektoré ďalšie výnimky).

Pokiaľ neuplynie prechodné obdobie, nemôžu cudzozemci, t.j. fyzické osoby a právnické osoby, ktoré nemajú trvalý pobyt, či sídlo na Slovensku, nakupovať poľnohospodársku a lesnú pôdu mimo zastavanej oblasti. Existujú však určité výnimky. Popri nadobudnutí majetku dedením alebo nadobudnutím slovenskými občanmi (byť nerezidentmi), môžu poľnohospodársku pôdu nadobúdať i fyzické osoby, ktoré sú príslušníkmi členských štátov EÚ, pokiaľ majú na Slovensku povolenie k prechodnému pobytu a na pozemku podnikajú minimálne po dobu troch rokov.

Slovenská legislatíva obmedzujúca nadobúdanie nehnuteľností cudzincami, viac menej považuje právnické osoby založené na Slovensku (napr. spoločnosti, ...

*pokračovanie na strane 8*

**PETERKA & PARTNERS**

## Zahraniční investori a nadobúdanie nehnuteľností

dokončenie zo strany 3

... ktoré boli založené a majú sídlo na Slovensku) taktiež za slovenských rezidentov, teda tuzemcov, a to bez ohľadu štátnej príslušnosti na ich skutočného vlastníka. V tejto súvislosti je treba poznamenať, že cudzinci môžu na Slovensku jednoducho zakladať, vlastníť a riadiť spoločnosti skoro bez obmedzenia. Vyššie uvedené dočasné obmedzenie pri nadobúdaní poľnohospodárskej a lesnej pôdy sa tu možno ľahko vyhnúť prostredníctvom založenia spoločnosti (zvyčajne spoločnosť s ručným obmedzením) na Slovensku, ktorej prostredníctvom môže byť nehnuteľnosť nadobudnutá.

Cudzinci môžu teda na Slovensku nadobúdať akékoľvek nehnuteľnosti vrátane poľnohospodárskej alebo lesnej pôdy, a to buď priamo alebo prostredníctvom založenia slovenskej spoločnosti, založenej za účelom nadobudnutia nehnuteľného majetku.

Mgr. Ondřej MAJER, právnik.  
PETERKA & PARTNERS advokátska kancelária.

*Tento článok má len informatívny charakter a v žiadnom prípade nemôže byť považovaný za právny názor. V prípade akýchkoľvek ďalších informácií ohľadne otázok, ku ktorým sa vyjadruje, obráťte sa prosím na našu advokátsku kanceláriu PETERKA & PARTNERS, tel. +421 2 544 18 700, E-mail: office@peterkapartners.sk; www.peterkapartners.com*

PRAHA - BRATISLAVA - KYJEV