

FÜR DEUTSCHE KÄUFER · AUSGABE 2026

Immobilien in Tschechien kaufen

Die Checkliste für deutsche Käufer

Was du vor der Unterschrift klären solltest: Eigentum, Grundbuch, Zustand, Kosten und einen sicheren Kaufablauf.



Illustration aus der DOOMIO-Kampagne. Architektonisches Modell, kein Immobilienangebot.

**Erst lesen.
Dann kaufen.**

Acht Seiten zum Nachschlagen und Abhaken.
Mit offiziellen Quellen und einer Checkliste für dein Wunschobjekt.
Informationsstand: 28. Oktober 2026

VOR DER SUCHE

Was kaufst du eigentlich?

Ein schönes Inserat ist der Anfang. Entscheidend ist, welches Recht du erwirbst und ob es zu deinem Vorhaben passt.

Privatpersonen können in Tschechien grundsätzlich unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit Immobilien erwerben. Eine tschechische Gesellschaft ist deshalb nicht allein wegen deiner deutschen Staatsangehörigkeit nötig. Die Verfügungsbefugnis des Verkäufers und Beschränkungen des konkreten Objekts bleiben zu prüfen. [01]

Direktes Eigentum
osobní vlastnictví

Du erwirbst die bezeichnete Immobilie oder Einheit. Bei einer Wohnung auch die zugehörigen Rechte und Anteile genau bestimmen; Haus, Grundstück, Keller und Stellplatz nicht einfach gleichsetzen.

Miteigentumsanteil
spoluvlastnický podíl

Ein Anteil am Eigentum ist nicht automatisch eine allein dir gehörende Wohnung. Nutzung, Entscheidungsrechte und Vereinbarungen mit den anderen Eigentümern prüfen lassen.

Genossenschaft
družstevní byt

Du erwirbst typischerweise einen Genossenschaftsanteil mit Nutzungsrechten, nicht das direkte Wohnungseigentum. Satzung, Verpflichtungen und Finanzierung gesondert prüfen. Der Ablauf dieses Hefts ist darauf nicht unverändert übertragbar. [02]

Dein Suchprofil

- Eigennutzung, Feriennutzung oder Vermietung?
- Region, Erreichbarkeit und Alltag vor Ort testen.
- Gesamtbudget und Finanzierung vor einer Bindung klären.

Dein Prüfungsteam

Unabhängiger tschechischer Rechtsbeistand, Bausachverständiger und bei Bedarf Steuerberatung sowie qualifizierte Sprachmittlung. Zuständigkeiten vorab festlegen.

So nutzt du dieses Heft: Schwerpunkt sind Wohnimmobilien im üblichen Privatkauf. Es bietet allgemeine Orientierung, keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung. Sonderfälle benötigen eine eigene Prüfung.

Quellen: [01] [02]. Stand: 28.10.2026.

DAS GRUNDBUCH IST KEINE DEKORATION

Wer darf verkaufen? Was gehört dazu?

Besorge einen aktuellen **list vlastnictví (LV)**, den tschechischen Grundbuchauszug. Vergleiche ihn mit Vertrag, Karte und Besichtigung.

Im LV	Worauf du achtest
A	Eigentümer und Anteile; Verkäufer abgleichen. Bei Vertretung: Berechtigung und gegebenenfalls Vollmacht prüfen.
B / B1	Grundstücke, Gebäude und Einheiten; B1: Rechte an fremden Immobilien. Eigentumszuordnung von Haus und Grundstück prüfen.
C	Belastungen: Pfandrechte und Dienstbarkeiten. Behandlung beim Kauf klären.
D / E	Weitere Hinweise sowie Erwerbsurkunden. Nicht nur auf den Eigentümernamen schauen.

Vereinfachte Lesehilfe, kein vollständiger Grundbuchauszug. Teil F betrifft die Bodenbewertung landwirtschaftlicher Grundstücke. Fachliche Bedeutung einzelner Einträge prüfen lassen. [\[03\]](#)

Die fünf Abgleiche

1. Identität und Verfügungsbefugnis des Verkäufers.
2. Katastergebiet, Parzellen- und Einheitsnummern.
3. Keller, Stellplatz, Garten und Zubehör: Was wird tatsächlich übertragen?
4. Rechtlich gesicherter Zugang, auch über fremde Grundstücke.
5. Belastungen, laufende Verfahren und vertraglich vereinbarte Ablösung.

ACHTUNG: „PLOMBA“

Eine Änderung läuft.

P („plomba“) kennzeichnet ein laufendes Änderungsverfahren. Kläre Aktenzeichen, Inhalt und Folgen.

Vor Unterschrift und Kaufpreisfreigabe den Stand erneut prüfen.

Kataster ≠ Baugutachten. Ein Eintrag bestätigt nicht automatisch technischen Zustand, zulässige Umbauten oder die Eignung für deine geplante Nutzung. Das wird separat geprüft.

Kataster bei **ČÚZK** öffnen → • Zugriff und Umfang einzelner Daten können von Anmeldung und gewähltem Dienst abhängen.

Quellen: [\[03\]](#) [\[05\]](#) . Stand: 28.10.2026.

EIN GÜNSTIGES HAUS KANN TEUER WERDEN

Besichtigen. Nachweisen. Nachrechnen.

Lass den Zustand unabhängig beurteilen. Sammle Unterlagen, statt dich nur auf Exposé, Fotos oder mündliche Zusagen zu verlassen.

Am Gebäude prüfen

- **Dach, Fassade, Feuchtigkeit:** sichtbare Schäden, Wassereintritt, Keller und frühere Sanierungen.
- **Technik:** Heizung, Strom, Wasser, Abwasser und vorhandene Prüf- oder Wartungsnachweise.
- **Umbauten:** Pläne und Genehmigungen mit dem tatsächlichen Zustand abgleichen.
- **Umfeld:** Zufahrt, Lärm, Hochwasserhinweise und geplante Veränderungen bei den zuständigen Stellen prüfen.

Bei einer Wohnung zusätzlich

- Unterlagen zur Einheit und zur Eigentümergemeinschaft **SVJ** anfordern.
- Beiträge, Hausgeldabrechnungen, Darlehen und geplante Gemeinschaftssanierungen prüfen.
- Offene Zahlungen zur Einheit schriftlich klären; rechtliche Folgen durch den Rechtsbeistand beurteilen lassen.
- Nutzung von Keller, Stellplatz und Gemeinschaftsflächen nachvollziehen.

ENERGIE IST MEHR ALS EIN BUCHSTABE

PENB und reale Verbrauchskosten getrennt ansehen

Der **průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)** beschreibt einen berechneten Energiebedarf, nicht deine künftige Rechnung. Fordere den Ausweis beziehungsweise eine nachvollziehbare Erklärung zu einer einschlägigen Ausnahme an. Vergleiche zusätzlich tatsächliche Abrechnungen und das bisherige Nutzungsverhalten. [\[10\]](#)

Vor der Reservierung anfordern

Aktueller LV und Katasterkarte

Pläne und relevante Genehmigungen

PENB und Energieabrechnungen

SVJ-Unterlagen, soweit einschlägig

Miet- und Nutzungsverhältnisse

Schriftliche Aufstellung bekannter Mängel

Aus Befunden wird ein Budget: Lass notwendige Arbeiten beschreiben, priorisieren und separat kalkulieren. Eine Rücklage ersetzt weder ein Gutachten noch eine belastbare Kostenschätzung.

Quellen: [\[10\]](#) . Stand: 28.10.2026.

RECHNE MIT DEM GESAMTAUFWAND

Der Kaufpreis ist nur eine Zeile.

Kläre zuerst die Vertragswährung. Ein angezeigter EUR-Preis legt nicht automatisch fest, in welcher Währung du zahlen musst.

Dein Kostenblatt	Betrag / Währung
Kaufpreis einschließlich vereinbarter Bestandteile	_____
Rechtsprüfung, Übersetzung und Beglaubigungen	_____
Verwahrung, Finanzierung und Bewertung	_____
Provision, soweit von dir geschuldet	_____
Katasterantrag Regulär je Antrag; Portalemäßigung siehe unten.	2.000 CZK [06]
Sanierung, Umzug, Ausstattung und Reserve	_____
Währungsumtausch und Überweisungskosten	_____
Gesamtbudget + laufende Kosten separat planen	_____

Bei einem zulässigen, authentifizierten Online-Antrag über den ČÚZK-Dienst gilt derzeit **20 % Nachlass** (entspricht 1.600 CZK). Das gilt nicht für jede elektronische Einreichung; Zugang und Dokumentanforderungen vorher prüfen. [07]

Welche Steuer ist gemeint?

Erwerbsteuer: Die tschechische *daň z nabytí nemovitých věcí* wurde abgeschafft. Für einen aktuellen Kauf fällt sie nicht an. Das bedeutet nicht, dass Kauf und Besitz insgesamt steuerfrei sind. [11]

Umsatzsteuer (DPH): Je nach Objekt und Transaktion kann sie relevant sein. Lass insbesondere bei Entwicklerangeboten den verbindlichen Bruttopreis und die steuerliche Behandlung bestätigen. Keine pauschale Steuerfreiheit unterstellen. [14]

Jährliche Immobiliensteuer

Die *daň z nemovitých věcí* bleibt bestehen. Maßgeblich ist grundsätzlich der Stand am **1. Januar**. Nach einem Erwerb ist die Erklärung im Regelfall bis **31. Januar des Folgejahres** abzugeben; Wochenenden und Feiertage können die Frist verschieben. [12] [13]

Ist ein im Erwerbsjahr beantragter Vklad am Jahresende noch offen, kann eine Sonderfrist gelten: grundsätzlich bis Ende des dritten Kalendermonats nach dem Eintragungsmonat. Den konkreten Fall und Zahlungstermine mit Finanzamt oder Steuerberatung klären. [12]

Deutschland mitdenken: Bei Vermietung, späterem Verkauf oder anderem grenzüberschreitendem Steuerbezug die Behandlung in beiden Ländern und das Doppelbesteuerungsabkommen gesondert prüfen lassen. Dieses Heft berechnet keine persönliche Steuer. [15]

Quellen: [06] [07] [11] [12] [13] [14] [15] . Stand: 28.10.2026.

GOOGLE ÜBERSETZER IST KEIN NOTAR

Verstehen, was du unterschreibst.

Der übliche Immobilienkauf braucht einen schriftlichen Kaufvertrag. Die Unterschrift allein überträgt aber noch kein eingetragenes Immobilieneigentum. [04] [05]

01 Objekt und Finanzierung prüfen

Unterlagen auswerten, Zustand begutachten und Finanzierung klären. Offene Punkte vor einer Bindung benennen.

02 Reservierung bewusst eingehen

Falls vorgesehen: Zahlungsempfänger, Anrechnung, Fristen, Rückzahlung und Ausstieg bei fehlender Finanzierung schriftlich regeln. Eine Erstattung nicht automatisch voraussetzen.

03 Verträge abstimmen

Parteien, Objekt, Preis, Währung, Belastungen, Übergabe und Folgen von Verzögerungen präzise festhalten. Kauf- und Verwahrungsvertrag müssen zusammenpassen.

04 Unterschriften und Geldfluss vorbereiten

Text fachlich und sprachlich verstehen. Beglaubigungen, Vollmachten und nötige amtliche Übersetzungen nach Katastervorgaben organisieren. [06]

05 Vklad beantragen und verfolgen

Antrag, Kaufvertrag und weitere nötige Anlagen beim zuständigen Kataster einreichen. Erst der bewilligte und durchgeführte Vklad bewirkt den Eigentumsübergang, mit Wirkung zum Antragseingang. [05]

06 Freigabe und Übergabe abgleichen

Kaufpreis nur nach den vereinbarten, nachgewiesenen Voraussetzungen freigeben; Ablösung bestehender Pfandrechte abgestimmt regeln. Übergabe schriftlich dokumentieren.

KAUFPREISVERWAHRUNG · ÚSCHOVA

Bank-, Notar- oder anwaltliche Verwahrung mit schriftlich klaren Bedingungen prüfen. Bei anwaltlicher Verwahrung: separates Konto, Bankmitteilungen und Registrierung im **elektronischen Verwahrungsbuch (EKÚ)** vor Einzahlung nachvollziehen. Kontodaten unabhängig bestätigen; eine kurzfristige Änderungs-E-Mail genügt nicht. [09]

Makler dürfen eine eigene Verwahrung nicht einfach als Standard anbieten; es gibt gesetzlich geregelte Ausnahmerebedingungen. Nicht mit einer normalen Maklerzahlung verwechseln. [08]

Nach 20 Tagen ist der Kauf nicht automatisch abgeschlossen. Die gesetzliche Schutzfrist läuft ab Versand der Mitteilung an Betroffene. Vor ihrem Ablauf wird der Vklad nicht bewilligt. Das gesamte Verfahren kann länger dauern. Ein bloßer Scan erfüllt die Anforderungen einer elektronischen Einreichung nicht automatisch. [06] [07]

Quellen: [04] [05] [06] [07] [08] [09] . Stand: 28.10.2026.

ZUM AUSFÜLLEN UND MITNEHMEN

Vor der Unterschrift: Was ist wirklich geklärt?

Setze ein Häkchen erst, wenn die Prüfung erledigt und der Nachweis abgelegt ist. Ein offener Punkt bleibt offen. Diese Liste ersetzt keine fachliche Prüfung.

Objekt / Inserat / Katastergebiet:

Prüfdatum / zuständige Person:

- ☐ Eigentumsform geklärt; Verkäufer und Vertretungsbefugnis geprüft.
- ☐ Aktuellen LV, Einträge und laufende Verfahren verstanden.
- ☐ Vertragsobjekt mit Parzellen, Einheit und Zubehör abgeglichen.
- ☐ Zugang, Nutzung, bestehende Mietverhältnisse und Belastungen geklärt.
- ☐ Zustand unabhängig geprüft; Mängel und Sanierungskosten dokumentiert.
- ☐ Pläne, Genehmigungen, PENB und relevante Abrechnungen eingeholt.
- ☐ Bei einer Wohnung: SVJ-Unterlagen und offene Zahlungen geprüft.
- ☐ Gesamtbudget, Finanzierung, Währung und Überweisungskosten bestätigt.
- ☐ Reservierungsbedingungen und mögliche Rückzahlung verstanden.
- ☐ Kaufvertrag und Verwahrung unabhängig rechtlich und sprachlich geprüft.
- ☐ Empfängerkonto, Freigabebedingungen und erforderliche Nachweise bestätigt.
- ☐ Vklad, Unterschriften, Übersetzungen und Zuständigkeiten vorbereitet.
- ☐ Übergabe, Schlüssel, Zählerstände und Versicherung geplant.
- ☐ Steuerliche Pflichten und Fristen nach dem Kauf notiert.

Bei der Übergabe festhalten

Datum, Schlüssel, Zählernummern und Zählerstände, Fotos, Unterlagen, verbleibendes Inventar sowie erkennbare Mängel ins Protokoll aufnehmen. Ummeldungen und Zugang zur Verwaltung organisieren.

NOCH OFFEN • WER KLÄRT ES BIS WANN?

NACHLESEN STATT RATEN

Offizielle Quellen. Dein nächster Schritt.

Die Nummern im Text verlinken direkt auf die verwendeten tschechischen Quellen. Inhaltlich geprüft am **28.10.2026**. Rechtslage, Gebühren und Fristen vor deinem konkreten Kauf erneut prüfen. Tschechische Fachbegriffe sind bewusst erhalten.

- | | |
|--|---|
| 01 Kaufberechtigung
Portál veřejné správy | 02 Eigentumsformen
MMR |
| 03 Grundbuchauszug: A bis F
ČÚZK | 04 Kaufvertrag
Portál veřejné správy |
| 05 Eigentumsübergang durch Vklad
Portál veřejné správy | 06 Antrag, Gebühr und Schutzfrist
Portál veřejné správy |
| 07 Online-Antrag: Voraussetzungen
ČÚZK | 08 Kaufpreisverwahrung
MMR |
| 09 Anwaltliche Verwahrung / EKÚ
Česká advokátní komora | 10 Energieausweis (PENB)
MPO |
| 11 Erwerbsteuer abgeschafft
Finanční správa | 12 Jährliche Immobiliensteuer: Fristen
Finanční správa |
| 13 Steuererklärung: aktueller Hinweis
Finanční správa | 14 Umsatzsteuer auf Immobilien
Finanční správa / GFŘ |
| 15 Doppelbesteuerungsabkommen
Ministerstvo financí ČR | |

Die Prüffragen, das Kostenblatt und die Reihenfolge der Vorbereitung sind redaktionelle Hilfen von DOOMIO. Sie sind keine amtlichen Formulare und keine Zusage, dass ein Objekt rechtlich oder technisch geprüft wurde. Individuelle Fragen gehören zu qualifizierten Fachleuten.

Jetzt Immobilien in Tschechien entdecken.

Nutze den deutschsprachigen DOOMIO-Katalog mit dem Filter „Tschechische Republik“ und „Kauf“. Prüfe interessante Angebote anschließend mit dieser Checkliste.

[Tschechische Kaufangebote ansehen →](#)

Direkter Link: doomio.de/de/katalog?country=cz&type=sale