

Můj investiční byt v Budapešti a jak si stojí oproti mé investici v Praze

Hrubý výnos 5,55 % v Budapešti proti 4,0 % v Praze vypadal opravdu dobře. Pak přišly vyšší daně pro nerezidenty, rostoucí fond oprav a slábnoucí forint. Jak si budapešťský byt vede po téměř deseti letech ve srovnání s mým bytem v Praze?

Pavel Fohler · zakladatel Acoliv · říjen 2026 · čtení cca 10 minut

V roce 2017 jsme s manželkou koupili byt v Budapešti. V tomto článku otevírám celý business case: proč zrovna Budapešť, jak jsem byt vybíral, s jakými čísly jsem počítal, co se za necelých deset let změnilo a jak si investice vede ve srovnání s mým bytem v Praze, který pronajímám ve stejném modelu – po pokojích. Všechna čísla jsou skutečná (vycházejí z mých daňových přiznání).

Shrnutí v číslech

+265 % růst hodnoty v HUF (48 → 175 mil. HUF)	+179 % růst hodnoty v Kč (Praha +150 %)	2,31 % čistý výnos dnes (Praha 2,98 %)	–3,6 mil. Kč dopad oslabení forintu od nákupu
---	---	--	---

1. Proč právě Budapešť

Nezačalo to tím, že bych si řekl: „Pojďme investovat v zahraničí.“ Dnes se všude píše o Dubaji, je tam teplo a investiční byty nabízí kdekdo. U mě to bylo úplně jinak. O investici v Budapešti jsem začal uvažovat proto, že byly splněny dva základní předpoklady.

- **Znám lokalitu.** V Budapešti jsem v letech 2006–2008 žil a pracoval téměř tři roky. Investovat tam, kde trh znáte z vlastní zkušenosti, je první pravidlo každé zahraniční investice.
- **Mám místní zázemí.** Moje manželka je Maďarka. Překlady, komunikace s úřady nebo se společenstvím vlastníků řeší ona. Kdybyste na každou drobnost museli platit místního správce nebo překladatele, provozní náklady by vám výnos rychle snížily.

Teprve potom přišla na řadu čísla. Prvním filtrem, který každý investor potřebuje, je **hrubý výnos z pronájmu** – rychlá indikace, zda má smysl jít do hloubky.

2. Jak jsem byt hledal

Několik měsíců jsme procházeli nabídky na velkém maďarském realitním portálu dh.hu a porovnávali je s nájemným v okolí. V té době jsme už žili v Německu, takže nám realitní kancelář vždy připravila několik prohlídek na jeden víkend; do Budapešti jsme takto vyrazili zhruba čtyřikrát. Cesty jsme spojovali s návštěvou manželčiny rodiny, takže náklady na cestování pro nás nebyly podstatné.

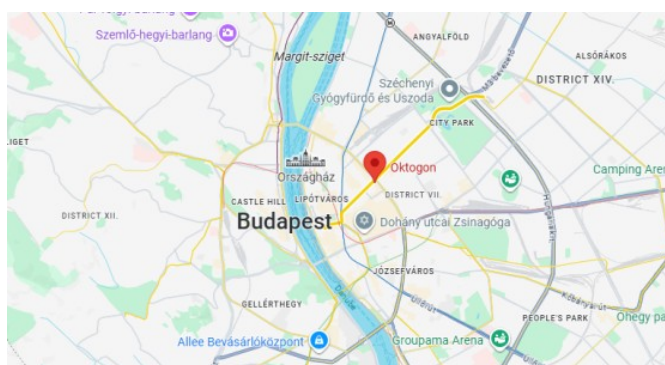
Co jsem při výběru sledoval:

- **výnosový potenciál pronájmu** – a s ním spojenou dispozici, tedy kolik samostatně pronajímatelných pokojů byt nabízí,
- **lokalitu a dostupnost MHD** (v Budapešti je několik čtvrtí, kde opravdu bydlet nechcete),
- **funkční společenství vlastníků** (v Maďarsku társasház), stav fondu oprav a co už bylo v domě opraveno,
- **ideálně byt v horším stavu** – prostor přidat hodnotu rekonstrukcí.

3. Lokalita a byt

Nakonec jsme našli byt u náměstí **Kodály körönd (1063 Budapešť, VI. obvod – Terézváros)**. Dům byl postaven kolem roku 1890 a stojí asi 100 metrů od stanice linky M1 – nejstaršího metra na evropském kontinentu (1896).

Budapešť nemá jedno centrum ve stylu pražského Staroměstského náměstí. Za hlavní osu se považuje oblast mezi náměstími Deák Ferenc tér a Vörösmarty tér – v pražském měřítku něco jako Václavské náměstí a Na Příkopě. Druhým významným uzlem je Oktogon, který bych přirovnal k náměstí Míru. Od bytu je to na Oktogon asi pět minut pěšky.



Poloha bytu v blízkosti Oktogonu a třídy Andrassy út

Ještě slovo k městu: Budapešť má necelých 1,7 milionu obyvatel a je výrazně rozlehlejší než Praha. Při přípravě článku mě překvapilo, že **počet obyvatel Budapešti podle maďarského statistického úřadu KSH dlouhodobě klesá – v Praze je to přesně naopak**. Pro investora do nájemního bydlení je demografie jedním z klíčových ukazatelů poptávky.

Byt

Parametr	Hodnota
Dispozice	4+1 (4 pokoje, 2 samostatné vstupy, kuchyň s obývacím prostorem)
Plocha	cca 129 m ²
Podlaží / výška stropů	1. nadzemní podlaží / 3,8 m
Typ domu	pavlačový činžovní dům, postavený cca 1890
Zajímavost	největší byt v domě – podle historických záznamů v něm bydlel majitel, který dům nechal postavit

Pavlačové domy, kde se do bytů vchází z pavlače kolem vnitřního dvora, jsou v Budapešti velmi rozšířené.



Půdorys bytu při koupi po úpravách (vpravo)



Vnitřní dvůr s pavlačemi, ulice a okolí stanice metra Kodály körönd



Interiér: kuchyně s obývacím prostorem, koupelna a pokoje

4. Business case v roce 2017

Poznámka k datům: původní kalkulaci s plánovaným nájemným už nemám. Místo plánu proto používám skutečná data z prvního roku pronájmu. Kurz pro přepočet: 8,73 Kč za 100 HUF (21. 2. 2017).

Pořízení bytu

Položka	HUF	Kč
Kupní cena	47 000 000	4 103 100
Částečná rekonstrukce a vybavení	1 000 000	87 300
Celková pořizovací cena	48 000 000	4 190 400

Srovnání: můj byt v Praze

Unikátně mohu udělat i srovnání s jedním z mých bytů v Praze, který pronajímám ve stejném modelu. Jde o **byt 3+kk v ulici Pod Harfou (Praha 9), novostavbu z roku 2014**, kterou jsem koupil za 3,8 mil. Kč. V roce 2017 měl tržní hodnotu zhruba 5,0 mil. Kč.

Proč srovnávám s tržní hodnotou, a ne s cenou, za kterou jsem pražský byt koupil? Rozhodoval jsem se v roce 2017 – a tehdy byla relevantní otázka, co mi za stejné peníze vydělá víc: byt v Praze za tržní cenu, nebo byt v Budapešti.

Nájemné v roce 2017 (měsíčně)

Položka	BYT Budapešť (HUF)	BYT Budapešť (Kč)	BYT Praha (Kč)
Pokoj 1	70 000	6 111	7 700
Pokoj 2	65 000	5 675	6 500
Pokoj 3	60 000	5 238	7 000
Studio (BUD) / garáž (PRG)	90 000	7 857	1 150
Platba nájemníků celkem	285 000	24 881	22 350
– služby a energie (přeúčtování)	–63 000	–5 500	–5 634
Čisté nájemné = hrubý příjem	222 000	19 381	16 716
Hrubý příjem za rok	2 664 000	232 567	200 592

Mimochodem: zdá se vám nájem pražského bytu v roce 2017 nízký? Taky jsem si říkal, jestli jsem neudělal chybu. Ale ne – zkontroloval jsem to s nájemní smlouvou a vše sedí. Nájemní trh od té doby prostě vyletěl nahoru.

Hrubý výnos 2017	BYT Budapešť	BYT Praha
Cena bytu	48,0 mil. HUF (4,19 mil. Kč)	5,0 mil. Kč
Hrubý roční příjem	2 664 000 HUF	200 592 Kč
Hrubý výnos p.a.	5,55 %	4,01 %

Když dáte tyto dvě alternativy vedle sebe, pochopíte, proč jsme se rozhodli pro Budapešť: 5,55 % proti 4,0 %. Na první pohled jasná volba. Jenže pak se stalo něco docela nečekaného...

5. Přišel Orbán a s ním daně

Vypadalo to skvěle. Jenže zhruba rok po koupi začala maďarská vláda spouštět další reformy a zvyšovat daně. Co to znamenalo konkrétně pro nás:

Daň z nemovitosti

Místní daň z nemovitosti v Budapešti stanovuje městská část. Majitelé, kteří mají v bytě trvalé bydliště, mají u nás slevu 75 %, na nás se ale nevztahuje. **V roce 2017 jsme platili 167 573 HUF ročně, dnes je to 351 000 HUF (+109 %).**

Daň z příjmu z pronájmu

Sazba daně z příjmu z pronájmu je 15 %. Manželka je daňáčka a s maďarským finančním úřadem chce mít klid, proto jsme zvolili jednoduchý režim bez uplatňování skutečných nákladů. Administrativně je pohodlný, daňově ale bohužel nevýhodný: v roce 2017 jsme odvedli 399 600 HUF, tedy 15 % z celého ročního příjmu z nájmu.

Daň z bankovních transakcí

A to jsem ještě nezmínil transakční daň (tranzakciós illeték). Z bankovních převodů se dnes odvádí 0,45 %, maximálně 20 000 HUF za transakci, a od října 2024 přibyl obdobný poplatek při konverzi měn. Stát ji v našem řetězci vybírá dvakrát: poprvé, když mi nájemník pošle nájem na účet, podruhé, když peníze převádím do Česka. Při převodu 4 mil. HUF to dělá zhruba 18 000 HUF, tedy asi 1 200 Kč jen na této dani.

Důsledek: šedý trh

Vyšší zdanění pronajímatelů-nerezidentů i daň z transakcí mají podle mé zkušenosti jeden výsledek: velká část nájemního trhu v Budapešti funguje v hotovosti „na ruku“. Maďarské nájemníky u mě prakticky nenajdete – levnější bydlení si najdou právě na šedém trhu. Já jako cizinec s řádně přiznaným pronájmem s těmito cenami soutěžit nemohu.

6. Čistý výnos v roce 2017

Položka (ročně)	BYT Budapešť (HUF)	BYT Praha (Kč)
Hrubý příjem z nájmu	2 664 000	200 592
– fond oprav a další náklady	–398 000	0 ¹
– daň z nemovitosti	–167 573	–954
– daň z příjmu z pronájmu	–399 600	0 ²
Čistý příjem	1 698 827	199 638
Čistý výnos p.a.	3,54 %	3,99 %

¹ U novostavby byl v té době fond oprav nulový nebo zanedbatelný. ² V ČR uplatňuji skutečné výdaje (odpisy, úroky z hypotéky), takže efektivní daň z příjmu z pronájmu je nulová. Srovnání proto není čisté „trh proti trhu“ – zčásti jde i o rozdíl v daňovém režimu.

Poučení č. 1: rozhoduje čistý, ne hrubý výnos

Po odečtení daní a nákladů starého domu vycházel **pražský byt lépe už v roce 2017: 3,99 % proti 3,54 %**. Hrubý výnos mě poslal do Budapešti – kdybych tehdy znal ten čistý, asi bych zůstal v Praze.

A co financování?

Byt v Praze jsem kupoval na hypotéku, budapeštský za hotové. Pro účely srovnání financování záměrně neřeším: kdybych se víc snažil, úvěr bych pravděpodobně zajistil i v Maďarsku. Financování je až další úroveň, kterou má každý investor nastavenou jinak, a pro posouzení potenciálu samotného trhu a dané investice není podstatné.

7. Situace dnes (2026)

Za posledních deset let se dynamika nájemního trhu změnila v celé Evropě. Od roku 2015 nájem s výjimkou období covidu téměř nepřetržitě rostou – a Budapešť není výjimkou. Kurz pro přepočít: 6,674 Kč za 100 HUF (ČNB, 30. 9. 2026).

Nájemné v roce 2026 (měsíčně)

Položka	BYT Budapešť (HUF)	BYT Budapešť (Kč)	BYT Praha (Kč)
Pokoj 1	130 000	8 676	13 500
Pokoj 2	120 000	8 009	12 700
Pokoj 3	130 000	8 676	12 200
Studio (BUD) / garáž (PRG)	175 500	11 713	2 040
Platba nájemníků celkem	555 500	37 074	40 440
– služby a energie (přeúčtování)	–63 000	–4 205	–8 621
Čisté nájemné = hrubý příjem	492 500	32 869	31 819
Hrubý příjem za rok	5 910 000	394 433	381 828

Kolik byty vydělávají dnes

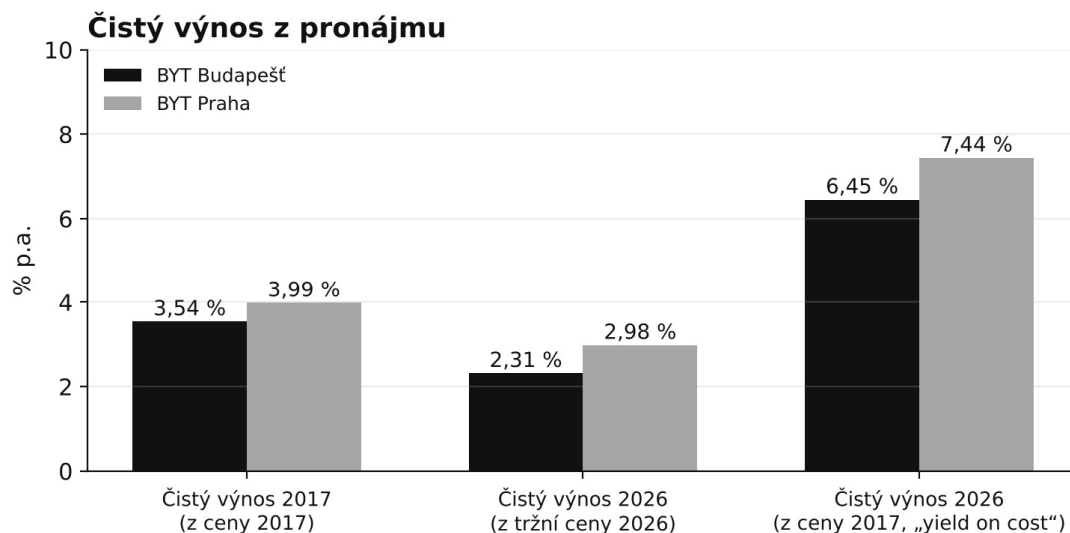
Položka (ročně)	BYT Budapešť (HUF)	BYT Budapešť (Kč)	BYT Praha (Kč)
Odhad tržní hodnoty	175 000 000	11 679 500	12 500 000
Hrubý příjem z nájmu	5 910 000	394 433	381 828
– fond oprav a další náklady	–912 000	–60 867	–7 824
– daň z nemovitosti	–351 000	–23 426	–2 000
– daň z příjmu z pronájmu	–596 768	–39 828	0
Čistý příjem	4 050 232	270 312	372 004
Hrubý výnos p.a.	3,38 %		3,05 %
Čistý výnos p.a.	2,31 %		2,98 %

Výnosy jsou počítány z dnešní tržní hodnoty – tedy z toho, co by byt vydělával, kdybych ho dnes koupil.

8. Srovnání: 2017 vs. 2026

Ukazatel	BYT Budapešť v HUF	BYT Budapešť v Kč	BYT Praha v Kč
Hodnota bytu (mil.)	48 → 175 (+265 %)	4,19 → 11,68 (+179 %)	5,0 → 12,5 (+150 %)
Čisté nájemné / měsíc	222 000 → 492 500 (+122 %)	19 381 → 32 869 (+70 %)	16 716 → 31 819 (+90 %)
Fond oprav a další / rok	398 000 → 912 000 (+129 %)	34 745 → 60 867 (+75 %)	0 → 7 824
Daň z nemovitosti / rok	167 573 → 351 000 (+109 %)	14 629 → 23 426 (+60 %)	954 → 2 000 (+110 %)
Čistý příjem / rok	1 698 827 → 4 050 232 (+138 %)	148 308 → 270 312 (+82 %)	199 638 → 372 004 (+86 %)
Hrubý výnos z aktuální hodnoty	5,55 % → 3,38 %	stejně jako v HUF	4,01 % → 3,05 %
Čistý výnos z aktuální hodnoty	3,54 % → 2,31 %	stejně jako v HUF	3,99 % → 2,98 %
Čistý výnos 2026 z ceny 2017 („yield on cost“)	8,44 %	6,45 %	7,44 %

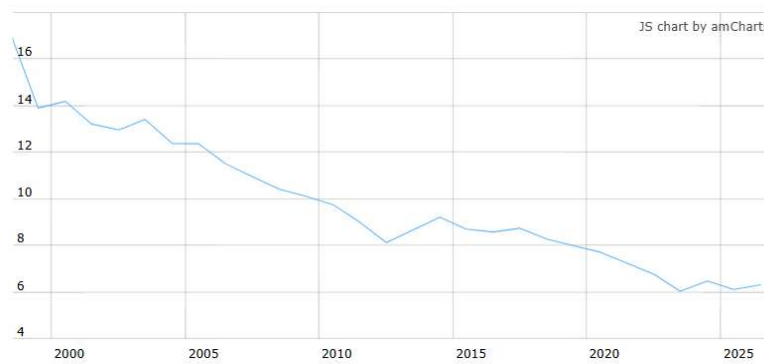
Proč výnos z aktuální hodnoty v obou městech klesl? Protože **ceny bytů rostly rychleji než nájem**. V Budapešti hodnota vzrostla 3,6×, nájem „jen“ 2,2×. To je jev typický pro velkou část Evropy. Pro investora, který kupoval před deseti lety, je proto důležitější výnos z původní investice (yield on cost) – a ten je v obou případech solidní.



Yield on cost Budapešť počítán v Kč (v HUF by vyšel 8,44 %). Bez vlivu financování.

9. Neviditelný náklad: kurz forintu

Pokud jste si průběžně přepočítávali forinty na koruny, už jste to možná zjistili sami. Do Budapešti jsem se přestěhoval v roce 2006 a žil tam do konce roku 2008. Tehdy se 100 HUF pohybovalo kolem 11 Kč. Při koupi bytu v únoru 2017 to bylo 8,73 Kč, ke konci září 2026 je to 6,674 Kč.



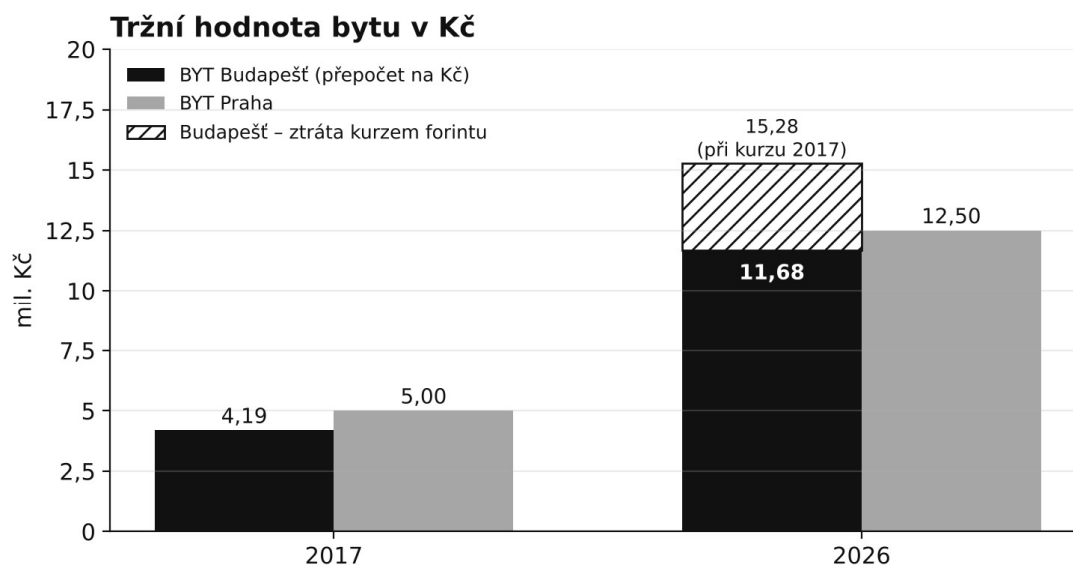
Kurz forintu vůči koruně (Kč za 100 HUF), 1998–2026

Kurz (Kč za 100 HUF)	Hodnota bytu 175 mil. HUF v Kč
cca 11,00 (2006–2008, kdy jsem v Budapešti žil)	19,25 mil. Kč
8,73 (únor 2017, nákup bytu)	15,28 mil. Kč
6,674 (30. 9. 2026)	11,68 mil. Kč

Poučení č. 2: v cizí měně investujete dvakrát

Kdyby kurz zůstal na úrovni roku 2017, měl by být dnes hodnotu 15,28 mil. Kč. Reálně je to 11,68 mil. Kč. **Rozdíl 3,6 mil. Kč je cena měnového rizika** – a v žádném účetnictví ho jako náklad neuvidíte. Forint od nákupu bytu ztratil vůči koruně 23,6 %, od doby, kdy jsem v Budapešti žil, zhruba 39 %.

Za oslabením stojí dlouhodobě vyšší inflace v Maďarsku (na přelomu let 2022 a 2023 přesáhla 25 %) a hospodářská politika vlád Viktora Orbána od roku 2010. Pro zahraničního investora, který všechno přepočítává do vlastní měny, to znamená trvalé znehodnocování výnosu i hodnoty. Dalo se to v roce 2017 předvídat? Trend byl vidět – jeho rozsah jsem ale podcenil.



Kurz ČNB: 8,73 Kč/100 HUF (21. 2. 2017), 6,674 Kč/100 HUF (30. 9. 2026)

10. Celkový obraz: je to tedy špatná investice?

Abych byl férový, podívejme se na celkový výsledek v korunách – růst hodnoty plus čisté příjmy z nájmu za celé období.

Orientační celkový výsledek (Kč)	BYT Budapešť	BYT Praha
Vstup v roce 2017	4,19 mil.	5,00 mil.
Tržní hodnota 2026	11,68 mil.	12,50 mil.
Kumulovaný čistý příjem 2017–2026 (odhad)	≈ 2,0 mil.	≈ 2,7 mil.
Hodnota + příjmy celkem	≈ 13,7 mil.	≈ 15,2 mil.
Násobek vstupu	≈ 3,3×	≈ 3,0×
Orientační zhodnocení p.a.	≈ 13 %	≈ 12 %

Odhad: čistý příjem lineárně mezi lety 2017 a 2026, období 9,6 roku, bez reinvestic, bez vlivu financování a osobního zdanění, budapeštské příjmy přepočteny kurzem příslušného roku. Pražský byt je počítán od tržní hodnoty 2017, ne od pořizovací ceny 3,8 mil. Kč.

Špatná ne – ale ani zdaleka tak dobrá, jak sliboval hrubý výnos. Po přepočtu do korun vychází budapeštský byt jen **o málo lépe než pražský** (orientačně 13 % proti 12 % ročně) a přitom nese výrazně víc rizika: výnos z nájmu je dnes nižší, náklady i daně rostou rychleji než v Praze, správa je složitější a celý výsledek visí na kurzu, který nemám pod kontrolou.

Kdyby forint zůstal na úrovni roku 2017, byla by Budapešť jasným vítězem. Stačí ale, aby oslabil o dalších zhruba 8 %, a náskok zmizí úplně.

A ještě jedna věc, kterou tabulka nezachytí: pražský byt jsem kupoval s hypotékou, takže výnos na vlastní vložený kapitál je tam díky pákovému efektu výrazně vyšší.

11. Co jsem se naučil

1. **Rozhodujte podle čistého výnosu, ne hrubého.** Daně a náklady se v různých zemích liší natolik, že hrubý výnos může poslat investici úplně jiným směrem.
2. **Starý dům = rostoucí provozní náklady.** Fond oprav a další náklady v domě z roku 1890 vzrostly o 129 %. U novostavby jsou v prvních letech téměř nulové.
3. **Daňový režim pro nerezidenty je riziko, které neovlivníte.** Daň z nemovitosti se nám za devět let zdvojnásobila jen proto, že v bytě nemáme trvalé bydliště.
4. **Měnové riziko je skutečný náklad.** Investicí v cizí měně sázíte zároveň na nemovitost i na měnu.
5. **Místní zázemí je nutná podmínka, ne bonus.** Bez manželky a její rodiny by provozní náklady i čas na správu byly úplně jinde.
6. **Prodej plánujte podle daní obou zemí.** Maďarská pětiletá lhůta vám nepomůže, pokud jste daňový rezident v Německu, kde platí lhůta deset let.

12. Co dál s bytem

Plán: prodat po uplynutí deseti let od koupě

Byt plánujeme prodat – ale nejdříve po deseti letech od koupě, tedy v roce 2027.

Proč právě deset let, když maďarské právo počítá s pěti? Protože jsme daňoví rezidenti v Německu, a u prodeje nemovitosti v zahraničí proto hrají roli dva daňové systémy a smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi nimi.

Maďarsko: po pěti letech bez daně

Zisk z prodeje nemovitosti se v Maďarsku daní sazbou 15 %, zdanitelná část zisku ale s délkou vlastnictví klesá a po pěti letech je nulová. Z maďarského pohledu bychom tedy mohli prodat bez daně už dnes.

Smlouva Německo–Maďarsko: osvobození jen při skutečném zdanění

Podle smlouvy o zamezení dvojího zdanění z roku 2011 smí zisk z prodeje nemovitosti zdanit stát, ve kterém nemovitost leží (čl. 13 odst. 1). Německo pak takový příjem od svých daní osvobozuje – ovšem jen tehdy, pokud byl v Maďarsku **skutečně zdaněn** („tatsächlich besteuert“, čl. 22 odst. 1 písm. a). Když Maďarsko zisk po pěti letech nezdaní, osvobození v Německu nenastane.

Německo: deset let

V takovém případě platí německé pravidlo pro soukromé prodeje nemovitostí (§ 23 EStG): prodej do deseti let od koupě je zdanitelný osobní sazbou daně z příjmu (až 45 % plus solidární příplatek), **po deseti letech je zisk osvobozen**. Lhůta se počítá od podpisu kupní smlouvy při koupi do podpisu kupní smlouvy při prodeji – ne od předání bytu nebo zápisu do katastru.

Prodej	Daň v Maďarsku	Daň v Německu
Dnes (před uplynutím 10 let)	0 (po 5 letech)	zisk zdanitelný osobní sazbou
Po uplynutí 10 let (2027)	0	0

O kolik jde? Pro německou daň se zisk počítá v eurech podle kurzů v den koupě a prodeje. Při dnešním odhadu ceny by šlo zhruba o 323 tis. EUR zisku, ze kterého by si německý stát mohl vzít řádově 129–145 tis. EUR. Počkat necelý rok se tedy jednoznačně vyplatí.

Do té doby byt dál pronajímáme. Přesný termín prodeje budeme ladit hlavně podle kurzu forintu – každé procento pohybu kurzu dnes znamená zhruba 117 tis. Kč na hodnotě bytu – a podle vývoje cen v Budapešti.

Popis vychází ze smlouvy o zamezení dvojího zdanění mezi Německem a Maďarskem (2011) a z § 23 EStG. Výpočet je orientační (bez transakčních nákladů, rozdělení zisku mezi spoluvlastníky a individuální sazby). Nejde o daňové poradenství – svou situaci si ověřte s daňovým poradcem v obou zemích.

Závěr

Budapešťský byt mě naučil víc než kterákoli jiná investice. Na papíře dopadl zhruba nastejno jako byt v Praze, s mírným náskokem – ale za cenu nižšího výnosu z nájmu, vyšší složitosti a rizik, která jsem v roce 2017 nedocenil.

Pokud se vám článek líbil, budu rád za sdílení na X a ještě víc za **recenzi na Googlu**. Připravuji další díl o výnosnosti bytu, který jsem koupil v roce 2023 v Praze – přihlaste se k odběru (tlačítko níže), ať vám neuteče. A pokud řešíte podobné rozhodnutí sami, nabízím **1:1 konzultace** k investicím do nájemního bydlení a co-livingu.

Článek popisuje mou osobní zkušenost a nepředstavuje investiční, daňové ani právní doporučení. Kurzy: ČNB. Údaje o nájmech a nákladech: vlastní data Acoliv.