

Häufig gestellte Fragen

Wie stabil ist der Immobilienmarkt und folglich der Wert Ihrer Immobilie ?

- a) Eine stark wachsende Nachfrage nach Immobilien in Kroatien, hauptsächlich bedingt durch den erwarteten EU-Beitritt zwischen 2007 und 2009
- b) Es ist zu erwarten, dass nach dem Beitritt Kroatiens in die EU die Grundstückspreise ansteigen
- c) Wir gehen davon aus, dass die Grundstückspreise innerhalb weniger Jahre einen ähnlichen Niveau wie in Spanien oder Italien erreichen..
- d) Kroatien wurde und wird in der Fachpresse als „die neue Cote d’Azur“ und als „heißeste Destination 2003“ gehandelt und erfreut sich außerdem einer großen Beliebtheit bei bekannten Persönlichkeiten aus aller Welt.

Warum sollte man ein Haus oder Grundstück in Kroatien erwerben ?

- a) Bezugnehmend auf die Vorhersagen einiger weltweiter Finanzinstitute wird in Kroatien innerhalb weniger Jahre bei Grundstücken und Häusern eine Wertsteigerung von 150 % erwartet. Die Nachfrage nach Reisen und touristischen Leistungen wird außerdem aller Voraussicht nach durchschnittlich 6,9 % jährlich ansteigen. Dieser prozentuale Anstieg übersteigt die durchschnittliche weltweite Nachfrage von 4,5 & um etwa 50% und mit etwa 66% die Wachstumsrate von 4,2% in der Europäischen Union.
- b) Es existiert eine gute Infrastruktur – so sind Zagreb, Rijeka und Split bereits durch Autobahnen verbunden und Dubrovnik wird 2007 nachfolgen.
- c) Kroatien verfügt über eine unglaublich reiche Kulturlandschaft und Kulturerbe, gepaart mit faszinierenden Landschaften, die mit Bergen, Wäldern, Seen und Stränden eine Oase der Ruhe für viele Entspannungsbedürftige sind.
- d) Die Kroaten sind berühmt für ihre Gastfreundlichkeit.
- e) Ein mediterranes Klima mit milden Wintern, warmen Sommern, das Schwimmen bis Oktober ermöglicht.
- f) Eine mediterrane Flora und Fauna.
- g) Eines der saubersten Meere weltweit.
- h) Eine Vielzahl von Möglichkeiten für (Wasser)Sportbegeisterte.
- i) Eine große Auswahl von einheimischen Weinen, Delikatessen und Spirituosen.
- j) Eine stabile politische Lage, die sich durch nichts von der in anderen europäischen Ländern unterscheidet. Umfassende politische und wirtschaftliche Reformen haben die Öffnung aller Märkte ermöglicht und durch die erreichte wirtschaftliche Stabilität kurzfristig das Wachstum der kroatischen Wirtschaft stimuliert.

Zusätzliche Kosten

- a) Grunderwerbssteuer: 5%. Wird am Kaufpreis und der Schätzung der verantwortlichen Steuerbehörde festgemacht. Diese Steuer ist innerhalb von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung zu entrichten.
- b) Die Anwaltskosten betragen weniger als 1% des Kaufpreises.

- c) Verwaltungsgebühren bis zu wenigen hundert Euro, abhängig von der Art des Grundstückes/der Immobilie.

Rechtliche Bestimmungen

- a) Sie müssen Ihren Kauf innerhalb von 30 Tagen nach Erwerb der Immobilie bei der zuständigen Steuerbehörde anmelden.
- b) Steuerliche Situation: Kroatien hat mit den meisten europäischen Ländern – auch mit England und Irland – Doppelbesteuerungsabkommen unterzeichnet, so dass eine doppelte Besteuerung nicht möglich ist. Die Mehrwertsteuer beträgt zur Zeit 22%.
- c) Weitere Bestimmungen beim Kauf von einer Privatperson: Die Immobilie kann nach 3 Jahren frei von jeglicher Kapitalertragssteuer weiterveräußert werden, bei einer Veräußerung innerhalb dieser 3 Jahre beträgt die Kapitalertragssteuer derzeit 35%.
- d) Weitere Bestimmungen beim Kauf von einer Firma: Wenn der Gewinn innerhalb der Firma bleibt sind keinerlei Steuern fällig. Sollte der Besitzer den Gewinn ausbezahlt haben wollen, so wird aus diesem rechtlich ein Einkommen, das mit 15% besteuert wird. Wir helfen Ihnen gerne mit einem eigenen Unternehmen weiter, das sich um alle Ihre finanziellen Belange kümmert.

Wie können wir Ihnen mit den rechtlichen Bestimmungen helfen ?

- a) Ausländer können in Kroatien nur Immobilien erwerben, wenn sie in Besitz einer diesbezüglichen Erlaubnis sind. Dies ist eine rein formale Prozedur, bei der wir Ihnen gerne zur Seite stehen.
- b) Leider sind nicht alle Unterlagen der örtlichen Katasterämter vollständig, wodurch beim Kauf einer Immobilie unvorhergesehene Problemen entstehen können.
- c) Alle unsere Immobilien jedoch verfügen über saubere und unmissverständliche Einträge und Dokumente.
- d) Im Interesse Ihrer Sicherheit arbeiten wir nur mit angesehenen Anwälten.
- e) Sie kaufen direkt vom Projektentwickler und bekommen somit komplett übersetzte und beglaubigte Dokumente und Auszüge vom Katasteramt.
- f) Alle Verträge sind im Einklang mit westeuropäischen Standards verfasst.
- g) Nach der Entrichtung des Kaufpreises werden die Verträge beim zuständigen Gericht hinterlegt.
- h) Wir begleiten Sie durch den Prozess der Erlangung der offiziellen Eigentümerschaft durch die entsprechenden Behörden.
- i) Mit der beschriebenen Vorgehensweise ist der Immobilienerwerb eine sehr sichere Angelegenheit.

Kann ich in Kroatien einen Kredit aufnehmen?

Dies ist als Unternehmen möglich, für eine Privatperson immer noch schwierig.

Welche Vorteile habe ich vom Kauf einer Immobilie durch ein kroatisches Unternehmen ?

Mit einem kroatischen Unternehmen im Rücken brauchen Sie nicht die ansonsten üblichen 6 Monate bis zur Erteilung einer Erlaubnis zum Erwerb einer Immobilie zu warten. Um ein kroatisches Unternehmen (GmbH) zu gründen, muss ein Anwalt (den wir Ihnen gerne vermitteln) die entsprechenden Dokumente vorbereiten, Sie müssen lediglich die Anteilseigner (zum Beispiel Sie selbst) benennen und das Stammkapital von 20.000 Kuna einsetzen. Dieses Stammkapital kann jedoch weiter benutzt werden nachdem es dem eigenen neuen Firmenkonto gutgeschrieben worden ist. Diese Prozedur dauert in der Regel 4 bis 6 Wochen, die Kosten belaufen sich auf ca. 2.000 Euro abzüglich dem anfänglichen Kapital.

Wenn Sie jedoch eine Immobilie als Privatperson erwerben wollen, so brauchen Sie die erwähnte Erlaubnis vom Außenministerium. Es ist trotzdem möglich, den Kauf schon vor Erteilung dieser Erlaubnis abzuschließen, da es sich um eine reine Formalität handelt, der nichts im Wege steht außer einer strafrechtlichen Vergangenheit Ihrer Person in Kroatien.

Wie hoch ist das Kriegsrisiko in dieser Region ?

Wir sehen überhaupt kein Kriegsrisiko für Kroatien. Seit der Unabhängigkeit Kroatiens hat das Land seine diplomatischen Kontakte mit vielen Ländern etabliert und stark verbessert, es gibt sogar diplomatische Beziehungen mit dem früheren Gegner Serbien.