

## Berechnung der Kosten:

Quelle: <https://www.kroati.de/kroatien-infos/immobilienkauf.html>

Art der Kosten	Kosten	Beispiel
Maklergebühren	3,75 %	Die Maklergebühren belaufen sich auf 3% vom Kaufpreis + Mwst. (25%) = 3,75%
Notarkosten	richten sich nach Aufwand	je nachdem was Sie alles beglaubigen lassen
Anwaltskosten	ca. 1 - 2 %	Suchen Sie sich einen Anwalt der Ihre und die Landessprache spricht
Grunderwerbssteuer	5 %	Steuer die beim Erwerb eines Grundstücks anfällt

Zu den oben anfallenden Gebühren sollte man beim Kauf einer Immobilie in Kroatien noch folgende Kosten in die Berechnung mit einbeziehen:

- Die Kosten für den Abschluss von Versicherungen wie z. B. Brandschutzversicherung
- Kosten für eventuelle Renovierungs-/Umbaukosten
- Finanzierungskosten
- Einnahmen aus eventuellen Vermietungen der Immobilie (erst nach dem Eintrag im Grundbuch + Kategorisation erlaubt)



### Grunderwerbsteuer

Wie auch in Deutschland üblich fällt beim Kauf einer Immobilie eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 5% für den Erwerb von Grund und Boden in Kroatien an. Der prozentual zu zahlende Betrag richtet sich in der Regel nach dem Kaufpreis. Wenn der Kaufpreis vom ideellen Wert abweicht, kann der Preis von der Finanzbehörde geschätzt werden.



### Grundsteuer (Ferienimmobilien)

Falls die Immobilie nicht dauerhaft bewohnt oder vermietet wird, gilt diese als Zweitwohnsitz. Für diese Art von Ferienimmobilien muss jährlich eine Grundsteuer entrichtet werden, die sich in der Höhe von Gemeinde zu Gemeinde unterscheidet (ca. 5-15 Kuna pro Quadratmeter). Wird die Immobilie regelmäßig vermietet entfällt diese Steuer.

## Besonderheiten



### Kauf von EU Bürgern

Durch den Beitritt Kroatiens in die EU und die Einführung des Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen gelten für Kroaten und EU-Bürger die gleichen Rechte beim Kauf einer Immobilie. Früher war der Kauf schwierig, da man eine Zustimmung vom Justizministerium brauchte um eine Immobilie erwerben zu können. Das Gesetz wurde bereits im Jahre 2009 verabschiedet. Der Kauf einer Immobilie durch Ausländer aus der EU wurde somit wesentlich vereinfacht.



### Energieausweise u. Kanalisation

Im Jahre 2009 wurde die europakonforme Energieeffizienz durch die Einführung eines Energieausweis bei **Neubauten** in Kroatien eingeführt. Somit ist man verpflichtet sich von einer dafür berechtigten Person einen Energiepass ausstellen zu lassen. Ebenso muss man einen Nachweis erbringen, dass die Immobilie an der Kanalisation angeschlossen ist.



### Legalisierung

Da Kroatien früher ein sozialistischer Staat und der Besitz von Eigentum nur begrenzt möglich war, wurde viel schwarz gebaut. Durch ein neues Gesetz im August 2011 galt jedes Gebäude das nicht gesetzkonform im Grundbuch eingetragen war als illegal. Schätzungen zufolge waren bis zu 90% der Immobilien davon betroffen. Stichtag zur Legalisierung war am 30.06.2013. Danach können Immobilien nicht mehr legalisiert werden und sogar abgerissen werden.