

Leitfaden Immobilienkauf in Kroatien



1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in Kroatien

Wie in allen EU-Ländern gilt für Immobilienkäufe das Recht des Landes, in dem sich die Immobilie befindet, unabhängig von der Nationalität des Käufers, des Verkäufers oder Vermittlers. Im Unterschied zu Mitteleuropa besteht auf dem Immobilienmarkt häufig keine Exklusivität zwischen Eigentümer und Makler. So schön es ist, unter verschiedenen Vermittlern auswählen zu können, kann dies dazu führen, dass Sie dasselbe Objekt von mehreren Anbietern mit teilweise verschiedenen Angaben und u.U. unterschiedlichen (veralteten) Preisen sehen. Ein Interessent sollte daher vermeiden, dasselbe Objekt bei verschiedenen Anbietern anzufragen bzw. zu besichtigen. Üblicherweise beträgt die Maklerprovision 3% (zzgl. kroat. MwSt.) für den Käufer. **Bei Panorama Scouting bezahlen Sie nur im Falle eines Kaufs diese übliche Provision – trotz des besseren Services mit Beratung. An unsere Partner vor Ort fällt für Sie keine Provision an.**

Detaillierte Informationen zum Standort

Aufgrund der fehlenden Exklusivität und zur Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer oder ggf. deren Feriengäste werden in der Regel die Adressen der Objekte nicht vor Unterzeichnung einer Vereinbarung herausgegeben.

Immobilienpreise in Kroatien

Seit den Jahren 2016 / 2017 zeichnet sich ein recht starkes Wachstum der Immobilienpreise ab. Gerade in den Corona-Jahren waren starke Preiszuwächse mit regionalen Schwankungen zu verzeichnen. <https://www.panorama-scouting.de/immobilienpreise-kroatien-2023>

2 Recherche und Suche (online)

Aufgrund der hohen Marktdynamik auf dem **Immobilienmarkt in Kroatien** empfehlen wir unseren Kunden, mit der Recherche ca. 14 - 21 Tage vor der geplanten Reise nach Kroatien. Natürlich sind auch kurzfristigere Termine möglich. Sollten Besichtigungen über längere Zeit geplant werden, so ergeben sich doch häufig Änderungen der Verfügbarkeit oder der Preise. Um Enttäuschungen zu vermeiden, empfehlen wir unseren Kunden, die online-Suche zeitnah mit möglichen Besichtigungen zu verknüpfen.

Bei Panorama Scouting erhalten Sie nach einer Anfrage gerne weitere, verfügbare Informationen (häufig mit Grundrissen). Im Anschluss daran empfehlen wir unseren Interessenten, bis zu 3 – 5 geeignete Objekte zu besichtigen.



Panorama Scouting bietet ein Angebot von mehr als 1.500 Immobilien mit Meerblick in Kroatien. Auf unserer Website finden Sie ausschließlich Angebote mit Meerblick und direkt am Meer. Häuser, Villen, Wohnungen und Grundstücke in allen Küstenregionen Kroatiens.

www.panorama-scouting.de

3 Budgetplanung und Finanzierung

Budgetplanung und Finanzierung sollten bereits vor Besichtigungen geklärt sein. In der Regel gestalten sich Finanzierungen von Auslandsimmobilien etwas komplizierter und langwieriger als im Heimatland. Wir empfehlen unseren Kunden daher ggf., einen Kredit im Heimatland aufzunehmen und im Anschluss in Kroatien zu kaufen.

Sollten Sie dennoch eine Finanzierung in Kroatien wünschen, so bieten die **HPB Bank**, die **Privredna banka Zagreb PBZ**, die **Erste Bank**, die **Raiffeisenbank** und die **OTP-Bank**. Links und Infos unter diesem Link:



<https://www.panorama-scouting.de/finanzierung-von-immobilien-in-kroatien>

4 Vereinbarung einer Besichtigung

Nach der Suche von einigen geeigneten Objekten kontaktieren Sie uns gerne zur Vereinbarung einer Besichtigung. Wir stimmen die Termine mit unseren lizenzierten Partnern vor Ort und den Eigentümern der Immobilie ab und stellen Ihnen ein Besichtigungsprogramm zusammen.

Sobald die Termine bestätigt wurden, übersenden wir Ihnen unsere Maklervereinbarung bereits vor der Besichtigung – aus Transparenz- und Datenschutzgründen. Im Anschluss bringen wir Sie mit unserem lokalen Ansprechpartner für Sie (deutsch- oder englischsprachig) in direkten Kontakt.

Sie haben bei der Besichtigung kein passendes Objekt gefunden? Kein Problem! Bei Panorama Scouting **entstehen Ihnen keinerlei Kosten**, sollten sie sich nicht für eines der besichtigten Objekte entscheiden.

Herz und Verstand haben sich für ein Objekt entschieden? In diesem Fall empfehlen wir unseren Kunden recht zügig in die **Preisverhandlungen** einzustiegen. Aufgrund der fehlenden Exklusivität in Kroatien können wir Ihnen als Makler das Objekt nicht rechtsgültig „reservieren oder freihalten“. Im Kauffall zahlen Sie natürlich nur an uns Käuferprovision, nicht zusätzlich an unseren Partner)



5 Preisverhandlung und Einigung

Hat Ihnen ein Objekt besonders gut gefallen und sie möchten es erwerben?

- der richtige Zeitpunkt zum Start von Preisverhandlungen ist in Kroatien entweder während der laufenden Besichtigung oder auch im Anschluss daran. Vor einer Besichtigung gilt es in Kroatien als unseriös, über mögliche Preisnachlässe zu verhandeln. Die Eigentümer möchten sich im Regelfall ein Bild davon machen, ob ernsthaftes Interesse besteht und der Käufer seriös ist.

Preisverhandlungen und weitere Modalitäten (wie Fristen, etc.) bitte mit uns/unserem Partner vor Ort in Kroatien abstimmen. Wir handeln im Interesse des Käufers und schützen Sie als ausländischen Käufer ohne Detailwissen im kroatischen Immobilienrecht.

Nach der Einigung kommt es zum eigentlichen Kaufprozedere

Folgende Schritten werden im Regelfall eines Immobilienkaufs in Kroatien durchlaufen:

1. Beantragung einer **OIB-Nummer** (Obsobni Identifikacijski broj), der Steuernummer für Kroatien. Die OIB-Nummer wird für jedes Rechtsgeschäft mit notarieller Beurkundung benötigt. Beantragung über Makler, Rechtsanwalt oder direkt beim Finanzamt. Nötig hierzu sind: **Personalausweis / Reisepass (Kopie)** und ein **ausgefüllter Fragebogen zur Person** (und deren Eltern, Geburtsort, etc.). In der Regel werden OIB-Nummern kurzfristig / innerhalb eines Tages ausgestellt.

Nun kommt es zur Beauftragung eines geeigneten Rechtsanwalts (die Gebühr für den Rechtsanwalt ist in Kroatien häufig in zwei Tranchen zu zahlen – 50% vor Beginn der Arbeit und 50% nach Abschluss der Arbeit). Panorama Scouting verfügt über ein breites Netzwerk an Qualitäts-Rechtsanwälten zu Marktpreisen, die über eine große Erfahrung beim Immobilienkauf in Kroatien verfügen und die Bedenken und Sorgen unserer Kunden kennen. Natürlich steht es Ihnen aber auch frei, selbst einen Rechtsanwalt zu bestimmen – er sollte jedoch eine entsprechende Zulassung in Kroatien sowie wirklich aktuelle Kenntnisse des kroat. Immobilienrechts haben.

Wichtig: **der Kauf einer Immobilie in Kroatien erfolgt nach kroatischem Recht.** Auch ein Kaufvertrag zwischen beispielsweise einem österreichischem Verkäufer und einem deutschen Käufer unterliegt kroatischem Recht und muss zwingend in kroatischer Sprache verfasst sein. Daher ist es häufig nötig, den Vertrag nach englisch oder deutsch etc. zu übersetzen. Diese Aufgabe übernehmen sog. Gerichtsdolmetscher, die im Zweifel für die Richtigkeit der Übersetzung haften.

2. **Der Vorvertrag:** ein Vorvertrag ist eine übliche und rechtsgültige Art und Weise zur Reservierung einer Immobilie. **Mit dem Vorvertrag geben sich Verkäufer und Käufer der Immobilie eine gewisse Zeit zur Erfüllung der Pflichten, die zum Verkauf bzw. zum Kauf nötig sind.** Auf Käuferseite ist das im Normalfall die Bereitstellung der Geldmittel, und auf Verkäuferseite sind in einigen Fällen noch gewisse Papiere zu besorgen (beispielsweise Energieklassifizierungen) oder auch z.B. das Entfernen persönlicher Gegenstände oder Möbel. Im Normalfall einigt man sich auf eine Anzahlung von ca. 10 % des Kaufpreises. Sollten Verkäufer und Käufer keine zusätzliche Zeit benötigen, so kann natürlich auch sofort einen Kaufvertrag abschließen. Die Empfehlung ob Vorvertrag oder Hauptvertrag bekommen Sie vom Anwalt. Der Anwalt setzt sowohl Vorvertrag, als auch Vertrag auf.

Info zur kroatischen Rahmengesetzgebung: sollte der Käufer vom Vorvertrag zurücktreten und seinen Pflichten nicht nachkommen, so erhält er die Anzahlung nicht zurück – zugunsten des Verkäufers. Sollte wiederum der Verkäufer seinen Pflichten nicht nachkommen (und das Objekt beispielsweise an einen anderen Interessenten verkaufen), so ist er lt. kroatischem Rahmengesetz dazu verpflichtet, die doppelte Anzahlung an den Käufer zu zahlen (falls nicht anders im Vertrag vereinbart.)

Im Vorvertrag, der ein rechtsgültiges Dokument darstellt, werden bereits die wichtigen Kaufbedingungen festgehalten.

- ✓ Vertragsparteien mit Adressen und ggf. Ausweis-/Reisepassnummer (die OIB-Nummer ist hierbei noch nicht notwendig)
- ✓ Kaufgegenstand und klare Identifikation der Immobilie.
- ✓ Kaufpreis und wesentliche Kaufbedingungen
- ✓ Nebenkosten bzw. ggf. Abmachung von Teilzahlungen und deren Zeitpunkten (relevant in der Praxis v.a. für Neubauten)
- ✓ Termin zur Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrags
- ✓ Zeitpunkt zur Übergabe der Immobilie

Bei der Erstellung von Vorvertrag und Hauptvertrag wird ein Gerichtsdolmetscher zur Übersetzung beauftragt. In der Praxis werden Sie in den meisten Fällen dann auf der linken Seite die kroatische Version sehen und daneben die übersetzte englische, deutsche, etc. Sprache.

In der Übergangsphase zwischen Vorvertrag und Hauptvertrag stimmen sich der Makler, der Rechtsanwalt und die beiden Vertragsparteien ab.

3. Der Kaufvertrag: nachdem der Kaufvertrag final (die wesentlichen Teile wurden ja schon im Vorvertrag festgehalten) abgestimmt wurde, kommt es zur Vertragsunterzeichnung beim kroatischen Notar. Eine Möglichkeit ist die Unterzeichnung mit Anwesenheit von Verkäufer, Käufer und am besten Rechtsanwalt. **Nach kroatischem Gesetz muss der Verkäufer der Immobilie beim Notar anwesend sein – nicht aber zwingend der Käufer.** Es besteht also meist die Möglichkeit, dass der Käufer seine Unterschrift nicht vor Ort leistet (das ist jedoch von Notar zu Notar unterschiedlich), oder dem Rechtsanwalt die Vollmacht zur Unterschrift gibt. Nachdem der Vertrag dann unterzeichnet wurde, überweist der Käufer den Kaufpreis an den Verkäufer.

Eine oft angewandte Methode der Zahlungs-/Übergangssicherung ist, dass der Verkäufer beim Notartermin die schon unterschriebene und notarierte Eintragungsbewilligung („Tabularna izjava“) treuhänderisch hinterlegt, die dann nach Zahlungseingang freigegeben wird. Sobald der Verkäufer den Betrag auf seinem Konto erhalten hat, ist der Käufer berechtigt, die Immobilie in Empfang zu nehmen. Dies üblicherweise im Rahmen der Übergabe (mit Feststellung Zählerstände, etc.), falls nicht anders vereinbart.

Info: Zahlungen auf Treuhand- bzw. Anderkonten sind in Kroatien eher unüblich und kosten häufig hohe Gebühren. Eine häufig angewendete Art der Zahlungssicherung erfolgt über die Hinterlegung der „Tabularna Izjava“ (Eintragungsbewilligung / Aufsandungserklärung).

4 Der Kaufprozess

4. **Die Eintragung ins Grundbuch:** der beauftragte Notar oder Anwalt reicht nun den unterzeichneten Kaufvertrag sowie die Eintragungsbewilligung beim Gericht zum Grundbucheintrag ein. Ebenso wird der Kauf den Finanzbehörden gemeldet. Die entsprechende Grundbuchbehörde bei Gericht wird dann den Käufer als neuen Eigentümer eingetragen. Die Dauer der Eintragung ist lokal recht verschieden.

5. **An- und Ummeldungen:** als neuer Eigentümer einer Immobilie in Kroatien sollten Sie sich nun für Strom, Wasser, Müllabfuhr und ggf. Internet/TV anmelden und falls gewünscht eine Versicherung für die Immobilie abschließen. Wir und unsere Partner vor Ort können Ihnen hier gerne Hilfestellung leisten und ggf. nötige Kontakte vermitteln.

5 Die Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie in Kroatien

Bezeichnung	Höhe der Kosten	Bemerkung
Immobilienenerwerbssteuer (RETT):	3 % des Kaufpreises <small>*(in wenigen Ausnahmefällen kann die Immobilienenerwerbssteuer entfallen)</small>	Falls der Verkäufer keine MwSt. für den Verkauf an den Staat zahlen muss
Maklergebühr	3% + kroat. MwSt.	Bei PS: Beratung, Betreuung bis Sie im Grundbuch stehen.
Rechtsanwalt	1% - 1,5% des Kaufpreises + MwSt	Vertragserstellung, Check der Legalität u. Vollständigkeit der Unterlagen für den Kauf
Notar	Geringe Gebühren	Beglaubigungsfunktion bei Vertragsunterzeichnung.
Übersetzung, Eintragungen, An- und Ummeldungen	Geringe Gebühren	Je nach Aufwand und jeweiligem Ortstarif

Wir empfehlen unseren Kunden mit Kaufnebenkosten von 7-10% für sämtliche Nebenkosten. Damit sind sie eher auf der sicheren Seite.

4

Warum Panorama Scouting für Immobilien in Kroatien?

Großes Angebot
+1.500 vorgecheckte
Immobilien

Erfahrung u. Expertise und
lokales Know-how durch
lizenzierte Partner vor Ort

Transparenz und
deutsche
Maklervereinbarung

Schutz von Interesse
des Käufers vor
unfairen
Kaufgepflogenheiten

Professionelles Netzwerk
von Rechtsanwälten,
Buchhaltern, Interior-
Designern

Langjährige Erfahrung
Verhandlungsgeschick
Preisverhandlungen

PANORAMA SCOUTING

Immobilien mit Meerblick | Kroatien

Professionelle Beratung und Besichtigung

Einfacher und transparenter Kaufprozess; kompetente
Begleitung bis ins Grundbuch

Hilfestellungen bei An- und Ummeldungen

Mehr Freude mit Ihrer neuen Immobilie in Kroatien

Info: Bei Panorama Scouting fällt keine Provision an unsere lokalen Partner vor Ort an. Als Käufer zahlen Sie nur die marktübliche Provision in Höhe von 3% + MwSt. an uns.

<https://www.panorama-scouting.de>

Besuchen Sie uns auf

panorama-scouting.de

alle mit Meerblick, alle Preisbereiche

panorama-premium.de

- gehobene Preisbereiche

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

