



Geavanceerd Fiscaal Geoptimaliseerd Investeringsmodel voor Kroatië

Doel van het model

Dit model is ontwikkeld om internationale investeerders – in het bijzonder uit Nederland, Duitsland en Oostenrijk – op een fiscaal efficiënte manier te laten investeren in Kroatische vastgoed- en bouwprojecten. De kern van het model is:

- Financiering via leningen in plaats van kapitaalinbreng
- Beperking van directe belastingdruk
- Herinvestering van winsten binnen Kroatië
- Maximale juridische controle en fiscale transparantie

Het model voldoet aan de EU-wetgeving, belastingverdragen en lokale Kroatische regels.

Structuuroverzicht

[Buitenlandse Investeerder (Holding / Privépersoon – NL, DE, AT)]

|

► *Lening met marktconforme rente (5–8%)*

▼

[Kroatische d.o.o. (projectvennootschap)]

| | |

Project A Project B Project C

(Bouwproject) (Verhuur) (Renovatie)

Voordelen van deze structuur:

- Rente is aftrekbaar in Kroatië
- Lening biedt controle zonder eigendomsoverdracht

- Geen directe winstuitkering = geen dividendbelasting

Juridisch & Fiscaal Kader

Element	Kroatië	Nederland / Duitsland / Oostenrijk
Lening	Boeking als langlopende schuld	Rente belast in NL/DE/AT
Rente-uitkering	15% bronbelasting → verlaagd naar 5% (DTA)	Verrekenbaar via belastingverdrag
Dividend	10% bronbelasting	Minder voordelig dan rente
Afschrijving	Tot 5% per jaar op gebouwen	Niet van toepassing
Winstherinvestering	Geen belasting zolang binnen d.o.o.	Geen heffing tot uitkering
Vastgoedverkoop (>2 jr)	0% belasting voor privépersonen	Geen impact

Extra voordelen:

- Geen vermogenswinstbelasting bij verkoop na 2 jaar bezit
- Dubbele belasting wordt vermeden via DTA Nederland–Kroatië
- Subsidies mogelijk in bepaalde regio's of sectoren

Particuliere investeerders in Kroatië

Inkomensbron	Tarief	Details
Korte termijn verhuur (toeristisch)	10% inkomstenbelasting + lokale heffing	Flat tax-regime beschikbaar per bed
Langdurige verhuur	10% inkomstenbelasting	Netto-inkomen na kosten
Verkoop vastgoed < 2 jaar bezit	10% over nettowinst	Alleen bij significante waardeestijging
Verkoop vastgoed > 2 jaar bezit	0% belasting	Volledig belastingvrij voor natuurlijke personen

Let op: bij structurele verhuur kan registratie als bedrijf verplicht zijn (obrt of d.o.o.).

Uitgebreide Voorbeeldscenario's (in EUR)

Scenario 1: Privé-investeerder – aankoop, verhuur, verkoop

- Aankoop: €200.000
- Renovatie: €50.000
- Jaarlijkse huur: €20.000
- Verkoop na 3 jaar: €400.000
- Totale belasting: ± €1.200/jaar (huur), verkoop = belastingvrij → Netto winst: ± €170.000 (belastingvrij)

Scenario 2: d.o.o. met herinvestering

- Financiering: €500.000 lening
- Bouwkosten: €450.000
- Overige kosten: €50.000
- Verkoop: €1.000.000
- Jaarlijkse rente: €30.000 → fiscaal aftrekbaar
- Winst blijft in d.o.o., herinvesteerd in volgend project → Geen directe belastingheffing → cash groeit lokaal

Scenario 3: Verhuurportefeuille

- 3 d.o.o.'s met in totaal 5 panden
- Totale waarde: €1.200.000
- Bruto huur: €96.000 per jaar
- Fiscale druk: 10–15% afhankelijk van kosten → Winst wordt via rente of herinvestering beheerd

Juridisch schaalbare structuur

[Buitenlandse Holding / Familievermogen]

|

► Lening 6% rente



[Kroatische Holding d.o.o.]



[Project A d.o.o.] [Project B d.o.o.] [Verhuur d.o.o.]

Voordelen:

- Risicospreiding per project
- Eenvoudig per project rapporteren
- Exit-strategie mogelijk zonder impact op andere entiteiten

Fiscale Optimalisatiestrategieën

Fiscaal:

- Structureren als lening verlaagt winst → lagere vennootschapsbelasting (10–18%)
- Geen dividend nodig = geen dubbele heffing
- DTA verlaagd bronbelasting op rente naar 5%
- BTW op bouwkosten terugvorderbaar
- Winst kan blijven binnen Kroatië en hergebruikt worden

Juridisch:

- Marktconforme leningsovereenkomsten met looptijd, rente, zekerheden
- Transfer pricing-documentatie vereist bij verbonden partijen
- Duidelijke winstreservering en herinvesteringsbesluiten

Operationeel:

- Recyclen van cash via nieuwe projecten
- Gebruik EU-subsidies voor energie-efficiënte bouw (tot 60%)
- ESG-gericht bouwen → aantrekkelijker bij exit

Samenvatting en Strategisch Overzicht

Met dit model creëer je een transparante, schaalbare en fiscaal geoptimaliseerde investeringsstructuur voor Kroatië.

- ✓ **Fiscale voordelen:** 0% capital gains, renteaftrek, verlaagde bronbelasting
- ✓ **Juridische bescherming:** d.o.o. per project, gescheiden risico's
- ✓ **Schaalbaarheid:** eenvoudig op te schalen met herinvesteringscycli
- ✓ **Volledig EU-conform:** gebruik DTA's, subsidies en Europese regelgeving
- ✓ **Flexibiliteit:** zowel inzetbaar voor familievermogen, vastgoedfondsen als co-investeerders

Slotadvies: Gebruik Vera Vento als jouw lokale partner voor het opzetten, beheren en opschalen van vastgoedprojecten in Kroatië. Met juridische precisie, fiscale optimalisatie en operationele betrouwbaarheid zorgen we voor structurele meerwaarde van jouw internationale investering.