

Steuerlich optimiertes Investitionsmodell für Kroatien

Ziel des Modells

Dieses Modell wurde entwickelt, um internationale Investoren – insbesondere aus den Niederlanden, Deutschland und Österreich – zu ermöglichen, auf steuerlich effiziente Weise in kroatische Immobilien- und Bauprojekte zu investieren. Die Grundpfeiler des Modells sind:

- Finanzierung über Darlehen anstelle von Eigenkapital
- Minimierung der direkten Steuerbelastung
- Reinvestition von Gewinnen innerhalb Kroatiens
- Maximale rechtliche Kontrolle und steuerliche Transparenz

Das Modell ist konform mit EU-Recht, Doppelbesteuerungsabkommen und lokalen kroatischen Vorschriften.

Strukturübersicht

[Ausländischer Investor (Holding / Privatperson – NL, DE, AT)]

|

▶ Darlehen mit marktüblichem Zinssatz (5–8 %)

▼

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

| | |

Projekt A Projekt B Projekt C

(Neubau) (Vermietung) (Renovierung)

Vorteile dieser Struktur:

- Zinsen sind in Kroatien steuerlich absetzbar

- Darlehen ermöglichen Kontrolle ohne Eigentumsübertragung
- Keine direkte Gewinnausschüttung = keine Dividendsteuer

Rechtlicher & steuerlicher Rahmen

Element	Kroatien	Niederlande / Deutschland / Österreich
Darlehen	Verbuchung als langfristige Verbindlichkeit	Zinsen in Heimatland zu versteuern
Zinszahlungen	15 % Quellensteuer → auf 5 % reduzierbar (DBA)	Anrechenbar gemäß Doppelbesteuerungsabkommen
Dividenden	10 % Quellensteuer	Weniger effizient als Zinszahlungen
Abschreibung	Bis zu 5 % jährlich auf Immobilien	Nicht anwendbar
Gewinnreinvestition	Keine Steuer, solange im Unternehmen	Keine Besteuerung bis zur Ausschüttung
Immobilienverkauf (> 2 Jahre)	0 % Steuer für Privatpersonen	Keine Auswirkungen

Weitere Vorteile:

- Keine Kapitalertragssteuer bei Verkauf nach 2 Jahren
- Vermeidung von Doppelbesteuerung durch DBA
- Regionale oder sektorale Förderungen möglich

Privatpersonen in Kroatien

Einkommensquelle	Steuersatz	Hinweise
Kurzfristige Vermietung (Tourismus)	10 % Einkommenssteuer + Lokalabgabe	Pauschalbesteuerung pro Bett verfügbar
Langfristige Vermietung	10 % Einkommenssteuer	Nach Abzug von Kosten
Verkauf < 2 Jahre Eigentum	10 % auf Nettogewinn	Gilt bei spekulativen Gewinnen

Verkauf > 2 Jahre Eigentum 0 % Steuer

Vollständig steuerfrei für
Privatpersonen

Hinweis: Bei regelmäßiger Vermietung ist die Anmeldung als Gewerbe (obrt oder d.o.o.) erforderlich.

Ausführliche Beispielszenarien (EUR)

Szenario 1: Privatinvestor – Kauf, Vermietung, Verkauf

- Kaufpreis: 200.000 €
- Renovierung: 50.000 €
- Mieteinnahmen: 20.000 €/Jahr
- Verkauf nach 3 Jahren: 400.000 €
- Steuer: ca. 1.200 €/Jahr (Miete), Verkauf steuerfrei → Reingewinn: ca. 170.000 € (steuerfrei)

Szenario 2: d.o.o. mit Reinvestition

- Finanzierung: 500.000 € Darlehen
- Baukosten: 450.000 €
- Sonstige Kosten: 50.000 €
- Verkaufserlös: 1.000.000 €
- Jährliche Zinsen: 30.000 € → steuerlich absetzbar → Kein direkter Steuerabzug → Liquidität wächst lokal

Szenario 3: Vermietungsportfolio

- 3 d.o.o. mit insgesamt 5 Objekten
 - Gesamtwert: 1.200.000 €
 - Bruttomiete: 96.000 €/Jahr
 - Steuerlast: 10–15 % je nach Kostenstruktur → Gewinnverwaltung über Zinsen oder Reinvestition
-

Skalierbare rechtliche Struktur

[Ausländische Holding / Familienvermögen]

|
▶ Darlehen 6 % Zins



[Kroatische Holding d.o.o.]



[Projekt A d.o.o.] [Projekt B d.o.o.] [Vermietung d.o.o.]

Vorteile:

- Risikoseparierung je Projekt
- Einfache Berichterstattung
- Projektweise Exit ohne Einfluss auf andere Einheiten

Steuerliche Optimierungsstrategien

Steuerlich:

- Darlehensstruktur reduziert Gewinn → niedrigere Körperschaftssteuer (10–18 %)
- Keine Dividende nötig = keine Doppelbesteuerung
- DBA senkt Quellensteuer auf 5 %
- Mehrwertsteuer auf Baukosten rückforderbar
- Reinvestierter Gewinn bleibt steuerfrei in Kroatien

Rechtlich:

- Marktgerechte Darlehensverträge (Laufzeit, Zinsen, Sicherheiten)
- Transfer-Pricing-Dokumentation bei verbundenen Unternehmen
- Formelle Beschlüsse zur Gewinnverwendung & Reinvestition

Operativ:

- Reinvestition von Cashflow in Folgeprojekte
 - Nutzung von EU-Förderungen (bis zu 60 % für grüne Projekte)
 - ESG-konforme Bauweise → attraktiver beim Verkauf
-

Fazit & Strategische Übersicht

Dieses Modell bietet eine transparente, skalierbare und steuerlich optimierte Struktur für Investitionen in Kroatien.

- ✔ Steuervorteile: 0 % Kapitalertragsteuer, Zinsabzug, reduzierte Quellensteuer**
- ✔ Rechtlicher Schutz: d.o.o. pro Projekt, getrennte Risiken**
- ✔ Skalierbarkeit: einfache Erweiterung durch neue Projektzyklen**
- ✔ EU-Konformität: Anwendung von DBA, EU-Fördermitteln & Vorschriften**
- ✔ Flexibilität: geeignet für Familienvermögen, Fonds oder Co-Investoren**

Empfehlung: Nutzen Sie Vera Vento als lokalen Partner zur Strukturierung, Verwaltung und Skalierung von Immobilienprojekten in Kroatien – mit rechtlicher Präzision, steuerlicher Optimierung und operativer Zuverlässigkeit.