



Marcell Jansen
Die HSV-Legende über die Bundesliga, teure Transfers und gute Investments »8

Service

Balkan statt Ballermann

Ferienimmobilien » Die Türkei zu unsicher, Spanien zu überlaufen – Kroatien wird als nahegelegene Urlaubsregion immer beliebter. Was beim Immobilienkauf zu beachten ist

VON STEFAN RULLKÖTTER

Die Touristenzahlen in Kroatien brechen derzeit alle Rekorde. Im ersten Halbjahr 2017 besuchten rund 5,4 Millionen Urlauber das Land an der Adria. Jeder vierte von ihnen kam aus Deutschland. Im Vergleich zum ehemals beliebten Reiseziel Türkei und dem hoffungslos überbuchten Spanien sind die Gästezahlen aber noch bescheiden.

Die rund 1800 Kilometer lange Küste mit vorgelagerten Inseln und die zahlreichen attraktiven Strände entlang der Adria laden nicht nur in der Hauptsaison zum Verweilen ein. Viele deutsche Gäste denken derzeit über einen Immobilienkauf in den Ferienregionen am Rande des Balkans nach.

Seit Kroatien im Juli 2013 der EU beigetreten ist, haben es EU-Bürger leichter, Immobilien zu kaufen. Anders als in Deutschland genügt ein formloser Vertrag mit dem Verkäufer. Um keine Schwarzbauten zu erwerben, ist aber auf jeden Fall die Einschaltung eines Anwalts und Notars empfehlenswert.

Die Rechtsexperten können nicht nur Eigentumsverhältnisse zuverlässig klären, sondern sind auch für die Eintragung ins Grundbuch und eine Beglaubigung des Kaufvertrags vonnöten. Ihre Dienstleistungen sind erschwinglich: „Notare verlangen für die Beglaubigung von Unterschriften eine geringe Gebühr von 100 Euro. Anwälte berechnen für Eintragung und Vertragsgestaltung – je nach Arbeitsaufwand – zwischen 600

und 1000 Euro“, sagt Andreas Dussmann, der mit seiner Firma Dussmann Homes (DH) seit 14 Jahren als Projektentwickler in Kroatien arbeitet.

Bei den Abgaben langt der kroatische Fiskus bei Privatpersonen dagegen kräftig zu. Beim Kauf von Grund und Boden werden vier Prozent Grunderwerbsteuer fällig, auf den Preis von Gebäuden 25 Prozent Mehrwertsteuer. Ein Steuerkniff: Wird das Objekt über eine Firma erworben, können diese Abgaben als Vorsteuer geltend machen. Jedoch muss der Inhaber seine Immobilie dann für zehn Jahre vermieten und eine Lizenz beim Tourismusverband beantragen. Die Vermietung via Firma ist mit einem Steuersatz von 20 Prozent günstiger als bei Privatvermietungen, hier beträgt der Satz

40 Prozent. Dazu kommen noch einige Hundert Euro Grundsteuer im Jahr, die von den Gemeinden erhoben wird.

Augen auf bei Objektwahl
Wer sich mit den rechtlichen und steuerlichen Formalitäten vertraut gemacht hat, kann sich auf die Objektauswahl konzentrieren. Die Angebotspalette für Ferienimmobilien in Kroatien reicht vom kleinen Häuschen fern der Touristen-Hochburgen bis zur luxuriösen Villa an einem Hotspot. Bei hochwertigen Objekten in bester Lage direkt an der Adria-Küste ist das Angebot naturgemäß beschränkt.

Wer unbedingt in direkter Strandnähe kaufen möchte, findet preiswerte Objekte noch am ehesten im Norden Kroatiens und in kleineren Küstenorten

mit schlechter Verkehrsanbindung. Dies liefert Interessenten noch das beste Argument, um den ursprünglich aufgerufenen Kaufpreis möglicherweise etwas drücken zu können.

Kaufinteressenten müssen hier im Schnitt aktuell mit 2700 Euro pro Quadratmeter für hochpreisige Immobilien und mit rund 4000-Euro-Quadratmeter für Luxusobjekte kalkulieren.

Hohe Preise bedeuten allerdings nicht zwangsläufig gute Qualität: „Auf dem Markt sind auch viele veraltete, minderwertige Gebrauchtsimmobilien, die beim Wiederverkauf auf wenig Interesse stoßen. Für hochwertige Objekte sind Preise von 3500 bis 4000 Euro pro Quadratmeter in Istrien realistisch“, sagt Dussmann. Typische Preisfaktoren sind Lage, Ausstattung und Bauart.

Schon in den vergangenen Jahren waren für hochwertige Immobilien in Istrien mehr als 500000 Euro fällig. Mehr als 20 Prozent der Immobilien werden derzeit für eine Million Euro oder mehr angeboten. Letztlich zählt man in Istrien derzeit etwa 762000 Euro für ein Premiumobjekt. Ein Haus im Luxussegment kostet im Schnitt rund zwei Millionen Euro. Der bisher erzielte Top-Preis: sagenhafte

27000 Euro pro Quadratmeter – so viel zahlen Käufer auch in der Spitzenlage rund um das südfranzösische Cannes.

Nachholpotenzial bei Preisen
Die hohe Nachfrage sorgt aber auch dafür, dass die Preise weiter steigen: In der Toskana kostet der Quadratmeter derzeit im Schnitt etwa 8000 Euro, auf Mallorca sind es 6700 Euro und auf Ibiza 7500 Euro. „Istrien ist damit als Immobilienstandort die preiswerte Alternative“, bilanziert Dussmann. Die Prognose des Experten: „Der Imagewandel Istriens und ein stetig steigendes Angebot werden diese Kaufpreisdifferenz mittelfristig ausgleichen.“

Wer sich nicht langfristig an eine Kroatien-Ferienimmobilie binden will und es schafft, das Objekt mit Profit zu verkaufen, muss jedoch wieder mit dem dortigen Fiskus rechnen. Wer innerhalb der dreijährigen Spekulationsfrist verkauft, zahlt – abhängig von dem erzielten Gewinn – Kapitalertragsteuern zwischen 15 und 45 Prozent. ☺

Panoramablick: Villa San Bartolo in der Ferienregion Motovun



INVESTOR-INFO

IMMOBILIENMARKT KROATIEN

Fokus auf Ferienhochburgen
In ganz Kroatien stehen derzeit mehr als 26000 Häuser zum Verkauf. Davon werden mehr als 22000 Objekte zu einem Preis von unter 500000 Euro angeboten. Höherpreisige Premium- und Luxusimmobilien machen weniger als ein Fünftel des Gesamtmarkts aus. Ausländische Immobilienkäufer konzentrieren sich bei ihrer Objektwahl bereits seit Jahren auf die Regionen Istrien, Dalmatien mit Dubrovnik, Hvar und die Kvarner Bucht.

MARKTAUFTEILUNG IN KROATIEN



IMMOBILIENKAUFPREISE

Urlaubs-Hotspot Istrien

In Istrien waren im ersten Quartal 2017 knapp 6250 Ferienimmobilien auf dem Markt, rund 1000 dieser Objekte wurden im hochpreisigen Segment mit Kaufpreisen von mehr als 500000 Euro angeboten. Der Anteil der Premium- und Luxusobjekte erreicht damit 16 Prozent des Gesamtmarkts. Auf der Halbinsel befindet sich ein Viertel des Gesamtangebots für hochpreisige Immobilien in Kroatien. Der durchschnittlich bezahlte Quadratmeterpreis für Luxusobjekte liegt aktuell bei 3946 Euro.

Objektangebot	Kroatien	Istrien
Gesamtmarkt	26 765	6247
Standard*	22 162	5224
Premium*	4603	1023
Anteil Premium	17 %	16 %
Kaufpreis*	keine Angabe	881 524

*Standard bis 500.000 €, Premium über 500.000 Euro; *Durchschnitt für hochwertige Wohnimmobilien

Richtig gutes Geld

Grüne Wachstumswerte
Umwelt- und Klimaschutz boomen.
Mit diesen Fonds und Aktien gewinnen Anleger nachhaltig »16



Schwellenländer-Wette
Diese Emerging Markets bieten beste Aussichten »28



Autovermieter-Rally
Bei Sixt & Co laufen die Geschäfte prächtig »26

Air-Berlin-Absturz
Wie Lufthansa die Notlandung nutzt »14

Krisenvorsorge
So sichern Sie Ihr Portfolio ab »22

