

LEITFADEN FÜR INTERNATIONALE KÄUFER

Alles, was Sie über den Immobilienkauf in Süddalmatien
als ausländischer Staatsbürger wissen müssen — Schritt für Schritt

Ihr zuverlässiger Partner auf dem Weg zu Ihrer neuen Immobilie

Willkommen

Der Kauf einer Immobilie in einem anderen Land wirft zusätzliche Fragen auf — rechtliche, steuerliche und organisatorische. Dieser Leitfaden beantwortet die Fragen, die ausländische Käufer beim Immobilienkauf in Süddalmatien am häufigsten stellen: auf Pelješac, in Dubrovnik und Umgebung oder auf Korčula.

Bei MURI Nekretnine arbeiten wir regelmäßig mit Kunden aus der ganzen Welt und begleiten sie durch den gesamten Prozess — auch bei Transaktionen, die weitgehend aus der Ferne, per Vollmacht, abgewickelt werden.

Was dieser Leitfaden enthält

- Wer in Kroatien Immobilien kaufen darf — EU/EWR-Bürger und Staatsangehörige von Drittstaaten
- Reziprozität und das Zustimmungsverfahren des Ministeriums — Schritt für Schritt
- Kauf über eine kroatische Gesellschaft (d.o.o.) als Alternative
- Neun Kaufschritte, mit den Besonderheiten für ausländische Käufer
- Eine genaue Kostenübersicht, einschließlich der neuen jährlichen Immobiliensteuer
- Antworten auf die häufigsten Fragen ausländischer Käufer

Regionaler Überblick

Falls Sie die Region nicht aus eigener Erfahrung kennen, hier ein kurzer Überblick über die drei Gebiete, in denen MURI Nekretnine tätig ist.

Pelješac

Eine Halbinsel, bekannt für ihre Weinberge (Dingač, Postup) und Steinarchitektur. Ston beherbergt die längste Verteidigungsmauer Europas, und von Orebić aus blickt man direkt auf die Insel Korčula. Etwa eine Autostunde vom Flughafen Dubrovnik entfernt.

Dubrovnik und Umgebung

Eine von der UNESCO geschützte Altstadt, die am besten entwickelte Infrastruktur der Region und die höchste Nachfrage unter Käufern. Der Flughafen Dubrovnik bietet Direktflüge zu den meisten großen europäischen Drehkreuzen.

Korčula

Eine Insel mit Weinbergen, Pinienwäldern und der Stadt Korčula, bekannt für ihre engen mittelalterlichen Gassen. Regelmäßige Fährverbindungen verbinden sie mit dem Festland, die nächste Überfahrt ab Orebić.

Wer darf in Kroatien Immobilien kaufen

Die Regeln unterscheiden sich je nach Staatsangehörigkeit des Käufers. Hier ein Überblick über die zwei Hauptkategorien.

Bürger der EU, des EWR und der Schweiz

- Kaufen Immobilien in Kroatien unter denselben Bedingungen wie kroatische Staatsbürger — es ist keine besondere Zustimmung erforderlich.
- Seit dem 1. Juli 2023 können sie auch landwirtschaftliche Flächen erwerben, ohne Begrenzung der Anzahl der Immobilien im Eigentum.
- Dasselbe gilt für juristische Personen (Unternehmen) mit Sitz in diesen Ländern.

Staatsangehörige von Drittstaaten (außerhalb der EU/des EWR/der Schweiz)

- Für Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke ist die Zustimmung des Ministeriums für Justiz, öffentliche Verwaltung und digitale Transformation erforderlich, vorbehaltlich der Reziprozität.
- Reziprozität bedeutet, dass Ihr Heimatland kroatischen Staatsbürgern den Immobilienerwerb unter ähnlichen Bedingungen erlauben muss — es gibt eine aktualisierte Liste der Länder mit Reziprozität.
- Landwirtschaftliche und nicht erschlossene Flächen bleiben unabhängig von der Reziprozität von dieser Zustimmung ausgenommen.

Wir prüfen für Sie, ob Ihr Land Reziprozität mit Kroatien hat, bevor Sie ernsthaft mit der Suche beginnen — so vermeiden Sie, Zeit auf eine Immobilie zu verwenden, die Sie möglicherweise nicht auf Ihren eigenen Namen kaufen können.

Das Zustimmungsverfahren des Ministeriums

Wenn Sie Staatsangehöriger eines Drittstaats sind und Ihr Land Reziprozität mit Kroatien hat, erfolgt der Kauf auf Ihren eigenen Namen über ein besonderes Verwaltungsverfahren.

- Der Antrag wird beim Ministerium für Justiz, öffentliche Verwaltung und digitale Transformation eingereicht, zusammen mit einem Nachweis der Reziprozität mit Ihrem Land.
- Erforderlich sind: ein Entwurf oder Vorvertrag des Kaufvertrags, Grundbuch- und Katasterauszüge, eine Bestätigung der zuständigen Behörde, dass sich die Immobilie innerhalb des Baugebiets befindet, sowie ein Staatsangehörigkeitsnachweis (beglaubigte Passkopie).
- Wenn Sie durch einen Bevollmächtigten vertreten werden, ist eine Vollmacht im Original oder in beglaubigter Kopie erforderlich.
- Wenn Sie sich im Ausland befinden und keinen Bevollmächtigten haben, müssen Sie einen Zustellungsbevollmächtigten mit Wohnsitz in Kroatien benennen.
- Es gibt keine gesetzlich vorgeschriebene Frist — das Verfahren kann realistisch mehrere Monate dauern, weshalb es ratsam ist, es so früh wie möglich einzuleiten.

In der Regel ist es möglich, bereits während des laufenden Verfahrens einen Vorvertrag zu unterzeichnen und die Immobilie zu reservieren, sodass der gesamte Kauf dadurch nicht aufgehalten werden muss.

Alternative: Kauf über eine kroatische Gesellschaft

Wenn Ihr Land keine Reziprozität mit Kroatien hat oder Sie das Verwaltungsverfahren einfach vermeiden möchten, ist der Kauf über eine in Kroatien registrierte Gesellschaft (d.o.o.) ein üblicher und rechtlich sicherer Weg.

- Eine kroatische Gesellschaft gilt als inländische juristische Person und kauft die Immobilie daher ohne Reziprozitätsprüfung und ohne Zustimmung des Ministeriums.
- Das Eigentum an der Immobilie liegt bei der Gesellschaft, während Sie als Gründer über Ihre Geschäftsanteile die volle Kontrolle behalten.
- Dieser Weg bringt auch unternehmerische Pflichten mit sich: Buchführung, Jahresabschlüsse, Körperschaftsteuer und gegebenenfalls Mehrwertsteuer.
- Wenn Sie die Immobilie als Eigentümer/Geschäftsführer privat nutzen, kann dies als geldwerter Vorteil gelten; bei Vermietung gelten die Regeln der Mietbesteuerung.
- Für bestimmte Grundstückskategorien, z. B. landwirtschaftliche Flächen, gelten weiterhin besondere Regelungen.

Der Weg über eine Gesellschaft ist vor allem für Investitions- oder Geschäftszwecke sinnvoll, oder wenn Ihnen das Verwaltungsverfahren zeitlich einfach nicht passt — er ist nicht zwangsläufig für jeden die beste Lösung.

Kaufschritte — mit den Besonderheiten für ausländische Käufer

1 Bedürfnisse und Budget definieren, Reziprozität prüfen

- Legen Sie Lage, Immobilientyp und Budget fest, einschließlich Steuern und unserer Gebühren.
- Wir prüfen, ob Ihr Land Reziprozität mit Kroatien hat und welcher Weg für Sie am besten geeignet ist — persönlich oder über eine Gesellschaft.

2 OIB beantragen

- Die OIB (persönliche Identifikationsnummer) ist für alle ausländischen Käufer verpflichtend, unabhängig von der Staatsangehörigkeit.
- Sie kann persönlich bei der Steuerverwaltung oder über einen Bevollmächtigten beantragt werden, vor oder während des Kaufs.

3 Suche, Besichtigung und rechtliche Prüfung der Immobilie

- Ihr Makler stellt Ihnen Immobilien vor, die Ihren Kriterien entsprechen, auch solche außerhalb öffentlicher Inserate.
- Wir prüfen den Grundbuchstand, das Kataster, die Baurechtmäßigkeit und den Status der Immobilie in Bezug auf das Baugebiet.

4 Angebot, Vorvertrag und Einleitung des Zustimmungsverfahrens

- Nach Einigung über den Preis wird ein Vorvertrag mit Anzahlung unterzeichnet.
- Falls Sie eine Zustimmung des Ministeriums benötigen, leiten wir das Verfahren sofort ein, parallel zur Vorbereitung des Hauptvertrags.

5 Vertrag, Vollmacht und notarielle Beglaubigung

- Der Vertrag wird von einem Anwalt vorbereitet, mit Beglaubigung der Unterschriften durch einen Notar.
- Wenn Sie nicht persönlich anwesend sind, ermöglicht Ihnen eine notariell beglaubigte Vollmacht (mit Apostille, falls außerhalb Kroatiens ausgestellt), den gesamten Prozess aus der Ferne abzuwickeln.

6 Zahlung, Eintragung und Übergabe

- Zur Sicherheit beider Parteien kann die Zahlung bei einem Notar oder dem Makler hinterlegt werden.
- Der Antrag auf Eintragung des Eigentums im Grundbuch wird elektronisch über einen Notar oder Anwalt eingereicht.
- Die Übergabe kann auch ohne Ihre physische Anwesenheit organisiert werden, über eine Vertrauensperson oder die Agentur vor Ort.

Zeitraahmen: Wie lange dauert das alles

Die Gesamtdauer hängt hauptsächlich davon ab, ob Sie eine Zustimmung des Ministeriums benötigen. Hier ein grober Überblick nach Phasen.

Phase	Ungefähre Dauer
Beantragung der OIB	~1 Woche
Rechtliche Prüfung der Immobilie	~1-2 Wochen
Vorvertrag und Anzahlung	sofort nach Preiseinigung
Zustimmung des Ministeriums (nur Drittstaaten)	~2-4 Monate
Hauptvertrag und notarielle Beglaubigung	~2-4 Wochen
Eintragung im Grundbuch	~1-3 Monate

Gesamt, Käufer aus EU/EWR/Schweiz (keine Zustimmung erforderlich): etwa 2-4 Monate vom Vorvertrag bis zur Eintragung.

Gesamt, Staatsangehöriger eines Drittstaats (mit Zustimmung des Ministeriums): etwa 4-8 Monate, wobei die Immobilie schon deutlich früher per Vorvertrag reserviert werden kann.

Checkliste: Worauf bei der Besichtigung zu achten ist

Wenn Sie von weit her anreisen, ist Ihre Zeit vor Ort begrenzt — hier, worauf Sie achten sollten, sobald Sie eine Immobilie persönlich besichtigen.

- Feuchtigkeit und Risse — prüfen Sie Wände, Decken und den Keller auf Spuren von Feuchtigkeit, Schimmel oder Setzungen.
- Installationen — schalten Sie nach Möglichkeit Wasser, Strom und Heizung ein, um zu prüfen, ob alles einwandfrei funktioniert.
- Zufahrt — ist die Straße asphaltiert und ganzjährig befahrbar, und wer wartet sie im Winter.
- Anschlüsse — ist die Immobilie an Wasser, Strom und Kanalisation oder eine Sickergrube angeschlossen.
- Signal und Internet — prüfen Sie die Mobilfunkabdeckung, wichtig, wenn Sie die Immobilie aus der Ferne überwachen möchten.
- Ausrichtung und Sonneneinstrahlung — aus welcher Richtung die Sonne kommt und wie sich das auf Sommer und Winter auswirkt.
- Vermietungspotenzial — falls Sie an Touristen vermieten möchten, prüfen Sie vorab die Anforderungen für die Registrierung dieser Tätigkeit.

Besonderheiten des Küstengebiets

- Immobilien innerhalb des geschützten Küstenstreifens unterliegen besonderen Einschränkungen bei Bau und Gestaltung.
- Immobilien innerhalb historischer Stadtkerne (z. B. der Stadtmauern von Ston) können zusätzlichen denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen bei Fassade, Fenstern und Dach unterliegen.
- Landwirtschaftliche Flächen bleiben für Staatsangehörige von Drittstaaten außerhalb der Zustimmung des Ministeriums, selbst wenn ansonsten Reziprozität besteht.

Unterlagen, die sich vorzubereiten lohnt

Für ausländische Käufer ist etwas mehr Dokumentation nötig als für inländische — eine frühzeitige Vorbereitung beschleunigt den Prozess erheblich.

Käufer (natürliche Person)

- Beglaubigte Kopie Ihres Reisepasses oder Personalausweises.
- OIB (wir besorgen diese für Sie, falls Sie noch keine haben).
- Notariell beglaubigte Vollmacht, mit Apostille, falls außerhalb Kroatiens ausgestellt, wenn Sie aus der Ferne kaufen.
- Falls Sie keinen Bevollmächtigten in Kroatien haben: Angaben zu einem Zustellungsbevollmächtigten mit Wohnsitz in Kroatien.

Bei Kauf über eine Gesellschaft (d.o.o.)

- Handelsregistrauszug der Gesellschaft und deren OIB.
- Ein Gesellschafterbeschluss zum Immobilienkauf, falls laut Gründungsurkunde erforderlich.

Immobiliendokumente (die Agentur hilft bei der Beschaffung)

- Grundbuchauszug (Eigentumsnachweis) und eine Kopie des Katasterplans.
- Bestätigung der zuständigen Behörde, dass sich die Immobilie innerhalb des Baugebiets befindet.
- Nachweis der Baurechtmäßigkeit — Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung.
- Der Energieausweis der Immobilie.

Kosten des Immobilienkaufs

Neben dem Kaufpreis sollten Sie mit zusätzlichen Kosten rechnen. Planen Sie realistisch mit weiteren 3-4% auf den Kaufpreis — bei MURI Nekretnine ist dieser Anteil geringer, da wir die Notar- und Anwaltskosten übernehmen.

Posten	Ungefährer Betrag	Anmerkung
Grunderwerbsteuer	3% des Wertes	Bestandsimmobilien; Anmeldung innerhalb von 30 Tagen
Mehrwertsteuer auf Neubauten	25%	Statt Grunderwerbsteuer, beim Kauf vom Bauträger, meist im Preis enthalten
Jährliche Immobiliensteuer	0,60-8,00 €/m ² Nutzfläche	Neu seit 1.1.2025, Höhe wird von der Gemeinde festgelegt
Notar	übernimmt MURI	Beglaubigung von Vertrag und Unterschriften — die Kosten trägt die Agentur
Anwalt	übernimmt MURI	Unser Anwalt begleitet den gesamten Prozess, ohne zusätzliche Kosten für Sie
Zustimmung des Ministeriums	Verwaltungsgebühr	Nur für Staatsangehörige von Drittstaaten außerhalb der EU/des EWR/der Schweiz
Übersetzung und Apostille	nach Bedarf	Für außerhalb Kroatiens ausgestellte Dokumente
Maklerprovision	laut Vereinbarung mit der Agentur	Wird im Voraus transparent vereinbart

Hinweis: Die Beträge sind ungefähre Angaben und hängen vom Wert der Immobilie und der jeweiligen Gemeinde ab. MURI Nekretnine erstellt für jede Immobilie eine genaue Berechnung vor Unterzeichnung des Angebots.

Finanzierung des Kaufs

Ausländische Käufer finanzieren den Kauf meist auf eine von zwei Arten.

Ein Kredit in Kroatien — Einige kroatische Banken vergeben Hypotheken an Gebietsfremde, allerdings meist zu strengeren Bedingungen — höhere Eigenkapitalquote (30-50%), höherer Zinssatz und zusätzliche Unterlagen.

Ein Kredit im Heimatland — Viele ausländische Käufer finanzieren den Kauf über einen Kredit oder eine Kreditlinie in ihrem Heimatland, oft zu besseren Konditionen als in Kroatien.

Barkauf — Beschleunigt den Prozess, da das Warten auf eine Kreditzusage und eine Bankbewertung entfällt.

Unser Rat: Wenn Sie einen Kredit in Kroatien in Betracht ziehen, erkundigen Sie sich nach den üblichen Konditionen für Gebietsfremde, bevor Sie ernsthaft mit der Immobiliensuche beginnen.

Geldüberweisung aus dem Ausland

Zahlungen über Landesgrenzen hinweg haben ihre eigenen Besonderheiten — hier, worauf Sie sich im Voraus einstellen sollten.

- Internationale Überweisungen laufen meist über das SWIFT-Netzwerk; erkundigen Sie sich bei Ihrer Bank nach Tages- oder Monatslimits und der voraussichtlichen Bearbeitungszeit (üblicherweise 2-5 Werktage).
- Wenn Sie in einer anderen Währung zahlen, kann sich der Euro-Wechselkurs zwischen Preiseinigung und tatsächlicher Zahlung ändern — manche Banken und Wechselstuben bieten die Möglichkeit, den Kurs im Voraus zu fixieren.
- Für größere Überweisungen können kroatische Banken einen Herkunftsnachweis der Mittel verlangen, gemäß den Vorschriften zur Geldwäscheprävention — bereiten Sie diese Unterlagen frühzeitig vor.
- Wir empfehlen, Ihrer Bank eine größere internationale Überweisung im Voraus anzukündigen, damit sie nicht automatisch zur Prüfung zurückgehalten wird.

Verwaltung Ihrer Immobilie in Ihrer Abwesenheit

Die meisten ausländischen Eigentümer leben nicht das ganze Jahr über in Kroatien. Hier, was sich für die Zeiten Ihrer Abwesenheit zu organisieren lohnt.

- Gebäudeversicherung — eine Police, die Feuer, Wasserschäden und Glasbruch abdeckt, ist besonders wichtig für eine Immobilie, die einen Teil des Jahres leer steht.
- Regelmäßige Instandhaltung — Kontrolle auf Lecks, Lüften der Räume, Pflege von Garten oder Pool in Ihrer Abwesenheit.
- Überwachung und Sicherheit — Kameras, eine Alarmanlage oder regelmäßige Besuche einer Vertrauensperson vor Ort.
- Falls Sie an Touristen vermieten möchten, muss jemand vor Ort verfügbar sein, um Gäste zu empfangen und deren Aufenthalt zu melden.

MURI Nekretnine kann geprüfte lokale Dienstleister empfehlen und, nach Vereinbarung, regelmäßige Besuche der Immobilie in Ihrem Namen koordinieren.

Die Rolle von MURI Nekretnine

Wir arbeiten regelmäßig mit Kunden aus der ganzen Welt und wissen, welche Schritte in diesem Prozess für ausländische Käufer anders verlaufen. Unsere Aufgabe ist es, Sie sicher, schnell und ohne Stress durch alles zu begleiten — unabhängig davon, wo Sie sich gerade befinden.

- Prüfung der Reziprozität und Empfehlung des besten Kaufwegs für Ihre Staatsangehörigkeit — persönlich oder über eine Gesellschaft.
- Auswahl von Immobilien, die tatsächlich Ihren Kriterien entsprechen, auch solche, die nicht öffentlich inseriert sind.
- Unser Anwalt begleitet den gesamten Kaufprozess, von der Eigentumsprüfung bis zur Vertragsunterzeichnung — einschließlich des Zustimmungsverfahrens des Ministeriums, falls erforderlich.
- Wir übernehmen die Kosten der notariellen Beglaubigung und der Erstellung sämtlicher für den Kauf nötigen Unterlagen.
- Koordination von Vollmachten, Übersetzungen und Apostille-Beglaubigungen für Kunden, die nicht persönlich anwesend sind.
- Ein fester Ansprechpartner begleitet Sie vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe — kein Wechsel zwischen mehreren Maklern.
- Unterstützung auch nach dem Kauf — Beratung zur Verwaltung der Immobilie, zur Anmeldung für touristische Vermietung oder zum Wiederverkauf.

Häufig gestellte Fragen

Kann ich eine Immobilie kaufen, ohne persönlich nach Kroatien zu reisen?

Ja. Mit einer notariell beglaubigten Vollmacht (mit Apostille, falls außerhalb Kroatiens ausgestellt) können Sie den gesamten Prozess aus der Ferne abwickeln, mit unserer Unterstützung vor Ort.

Gibt mir der Immobilienkauf ein Aufenthaltsrecht in Kroatien?

Nicht automatisch. Der Immobilienkauf erfordert und gewährt keine Aufenthaltsgenehmigung — für einen längeren Aufenthalt müssen Sie Ihren Aufenthaltsstatus separat regeln.

Wie erfahre ich, ob mein Land Reziprozität mit Kroatien hat?

Das prüfen wir für Sie zu Beginn unserer Zusammenarbeit, bevor Sie sich ernsthaft auf die Immobiliensuche begeben.

Wie lange dauert es, wenn ich eine Zustimmung des Ministeriums benötige?

Sie können die Immobilie per Vorvertrag reservieren, während das Verfahren läuft. Das Verfahren selbst kann realistisch mehrere Monate dauern, weshalb wir es so früh wie möglich einleiten.

Kann ich die Immobilie an Touristen vermieten?

Ja, sofern die Immobilie für touristische Tätigkeit registriert wird, sanitäre und sicherheitstechnische Anforderungen erfüllt und Gäste angemeldet werden. Neue Vorschriften aus 2025/2026 führen in bestimmten Tourismuszonen zusätzliche Beschränkungen ein, was wir für den konkreten Standort prüfen.

Brauche ich bei der Vertragsunterzeichnung einen Dolmetscher?

Wenn Sie kein Kroatisch sprechen, verlangt der Notar bei der Beglaubigung üblicherweise die Anwesenheit eines vereidigten Gerichtsdolmetschers — das organisieren wir für Sie im Voraus.

Glossar

Kurze Erklärungen der Begriffe, die beim Immobilienkauf in Kroatien am häufigsten vorkommen.

Reziprozität — Die Voraussetzung, dass Ihr Heimatland kroatischen Staatsbürgern den Immobilienerwerb unter ähnlichen Bedingungen erlaubt — Voraussetzung für die Zustimmung des Ministeriums bei Staatsangehörigen von Drittstaaten.

Zustimmung des Ministeriums — Genehmigung des Ministeriums für Justiz, öffentliche Verwaltung und digitale Transformation, erforderlich für Staatsangehörige von Drittstaaten vor dem Eigentumserwerb einer Immobilie.

Zustellungsbevollmächtigter — Eine Person mit Wohnsitz in Kroatien, die Sie zum Empfang amtlicher Post benennen, falls Sie sich im Ausland befinden und keinen Bevollmächtigten haben.

Apostille — Eine internationale Beglaubigung einer öffentlichen Urkunde, die deren Echtheit für die Verwendung in einem anderen Vertragsstaat des Haager Übereinkommens bestätigt.

OIB — Persönliche Identifikationsnummer — verpflichtend für alle Immobilienkäufer in Kroatien, einschließlich ausländischer Staatsbürger.

Vormerkung (predbilježba) — Eine vorläufige Grundbucheintragung, die den Rang sichert, bis alle Voraussetzungen für die endgültige Eintragung erfüllt sind.

Eintragung (uknjižba) — Die endgültige und rechtsgültige Eintragung des Eigentums im Grundbuch.

Tabularurkunde — Eine Urkunde, mit der der Eigentümer seine Zustimmung (Tabularerklärung) zur Eintragung des Eigentums zugunsten des Käufers erteilt.

Kontaktieren Sie uns

Vereinbaren Sie ein kostenloses 15-minütiges Gespräch — lassen Sie uns gemeinsam Ihre Kriterien durchgehen, die Reziprozität für Ihr Land prüfen und die ersten sehenswerten Immobilien vorschlagen.

Rufen Sie an unter +385 99 205 9616 oder schreiben Sie eine E-Mail an info@muri-realestate.com mit dem Betreff "15-minütiges Gespräch".

Agentur	MURI Nekretnine
Adresse	Hodilje 26, Ston, Kroatien
E-Mail	info@muri-realestate.com
Telefon	+385 99 205 9616

MURI

Dieser Leitfaden dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Rechts- oder Finanzberatung dar. Für jede einzelne Transaktion empfehlen wir die Konsultation eines Anwalts und eines Notars.