

CONEO

Ideen, die sich auszahlen.

Monatlicher Newsletter

Juni, 2025.

CONEO.HR

JAHRESURLAUB – GESETZLICHE ANSPRÜCHE, SONDERREGELUNGEN UND ARBEITGEBERVERANTWORTUNG

Nach dem kroatischen Arbeitsgesetz hat jeder Arbeitnehmer Anspruch auf mindestens vier Wochen bezahlten Jahresurlaub pro Kalenderjahr. Dieses Recht kann weder durch Vertrag ausgeschlossen noch eingeschränkt werden, und ein Verzicht darauf ist nichtig.

WER HAT ANSPRUCH AUF LÄNGEREN URLAUB?

- Minderjährige, Menschen mit Behinderungen und Arbeitnehmer in besonders belastenden Tätigkeiten haben Anspruch auf mindestens fünf Wochen Urlaub.
- Auch bei Elternzeit, Krankheit oder sonstiger gerechtfertigter Abwesenheit wird der Urlaubsanspruch erworben – entscheidend ist das ununterbrochene Arbeitsverhältnis, nicht die tatsächliche Arbeitsleistung.

WANN ERWIRBT MAN DEN VOLLEN URLAUBSANSPRUCH?

Arbeitnehmer, die erstmalig beschäftigt sind oder nach einer Unterbrechung von mehr als 8 Tagen erneut eingestellt werden, erwerben den vollen Urlaubsanspruch nach sechs Monaten ununterbrochener Beschäftigung beim selben Arbeitgeber. Davor besteht Anspruch auf anteiligen Urlaub.

WAS PASSIERT BEI NICHT GENOMMENEM URLAUB?

- Der Arbeitgeber ist verpflichtet, die Inanspruchnahme des Urlaubs zu ermöglichen. Andernfalls drohen Bußgelder und Schadenersatzforderungen.
- Der Arbeitnehmer kann Entschädigung für nicht genutzten Urlaub verlangen, einschließlich nicht gezahlter Urlaubsvergütung, und zwar innerhalb von fünf Jahren nach Entstehung des Anspruchs.

URLAUBSNUTZUNG UND ÜBERTRAGUNG

Der Urlaub kann in Teilabschnitten genommen werden, wobei ein Abschnitt mindestens zwei aufeinanderfolgende Wochen dauern muss. Nicht genommener Urlaub kann ins nächste Kalenderjahr übertragen, muss jedoch bis spätestens 30. Juni genommen werden.

IMMOBILIENKAUF IN KROATIEN ALS AUSLÄNDISCHER STAATSBÜRGER – WAS SIE BEIM IMMOBILIENKREDIT BEACHTEN SOLLTEN

Immer mehr ausländische Käufer entscheiden sich für Immobilien in Kroatien – sei es als Investition, Feriendomizil oder neues Zuhause. Der Ablauf unterscheidet sich jedoch deutlich, wenn der Kauf über einen Kredit finanziert wird. Hier ein kompakter Überblick der wichtigsten Schritte.

1. RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN PRÜFEN

EU-Bürger dürfen unter denselben Bedingungen wie Kroaten kaufen. Für Käufer außerhalb der EU gilt: Es muss Gegenseitigkeit bestehen. Andernfalls erfolgt der Kauf über eine kroatische Firma.

2. ERÖFFNUNG EINES KROATISCHEN BANKKONTOS

Für Kreditabwicklung und Kauftransaktionen ist ein kroatisches Konto notwendig. Erforderlich sind OIB (Steuernummer), Reisepass und Adressnachweis.

3. OBJEKTSUCHE UND RECHTLICHE PRÜFUNG

Die Immobilie sollte frei von rechtlichen Mängeln sein. Eine erfahrene Agentur schützt Sie rechtlich und organisatorisch.

4. STEUERNUMMER (OIB) BEANTRAGEN

Für jede rechtliche oder finanzielle Handlung notwendig. Es wird normalerweise innerhalb von acht Tagen von der kroatischen Steuerverwaltung ausgestellt.

5. VORVERTRAG UND ANZAHLUNG

Ein Vorvertrag wird notariell beglaubigt und eine Anzahlung (i.d.R. 10 %) geleistet. Diese Vereinbarung ist Voraussetzung für den Kreditantrag.

6. KREDITANTRAG STELLEN

Ausländische Käufer müssen mindestens 30–40 % Eigenkapital einbringen. Einkommensnachweise müssen übersetzt und beglaubigt werden. Kreditbedingungen sind oft weniger günstig als für Einheimische.

7. IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Bank verlangt eine offizielle Bewertung durch einen Gutachter. Die Kredithöhe basiert auf dem geschätzten Wert, nicht dem Kaufpreis.

8. VERTRAGSUNTERZEICHNUNG UND KREDITAUSZAHLUNG

Nach Genehmigung werden Kaufvertrag und Kreditvertrag unterzeichnet und notariell beurkundet. Die Bank überweist den Betrag und trägt die Hypothek ein.

9. GRUNDBUCHEINTRAG UND STEUERZAHLUNG

Die Eigentumsübertragung wird beim Grundbuchamt registriert. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3 %, sofern nicht bereits Mehrwertsteuer enthalten ist.

10. SCHLÜSSELÜBERGABE UND UMMELDUNG VON NEBENKOSTEN

Die Immobilie wird übergeben, Versorger umgemeldet. Wir empfehlen zusätzlich eine Wohngebäudeversicherung. Nelmar Immobilien übernimmt auf Wunsch den gesamten Verwaltungsprozess.

GESETZLICHE RÜCKLAGEN BEI J.D.O.O.: WANN ENDET DIE PFLICHT ZUR BILDUNG?

Wenn Sie Eigentümer einer einfachen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (j.d.o.o.) in Kroatien sind, sollten Sie wissen, dass Sie laut geltenden Vorschriften verpflichtet sind, 25 % des Jahresgewinns in gesetzliche Rücklagen einzustellen – bis eine bestimmte Bedingung erfüllt ist.

WER, WANN UND WIE VIEL?

Die Rücklagen werden jährlich auf Basis des im Jahresabschluss ausgewiesenen Gewinns gebildet, reduziert um etwaige Verluste aus Vorjahren. Der abzuführende Anteil beträgt ein Viertel des erzielten Gewinns.

WANN ENDET DIE VERPFLICHTUNG?

Die Pflicht zur Bildung gesetzlicher Rücklagen entfällt, sobald das Stammkapital des Unternehmens 2.500,00 EUR erreicht oder übersteigt. Ab diesem Zeitpunkt ist die j.d.o.o. von weiteren Rücklagenbildungen befreit und operiert in vielen Bereichen gleichgestellt mit einer klassischen d.o.o. – ohne sich formell umwandeln zu müssen.

WAS GESCHIEHT MIT BESTEHENDEN RÜCKLAGEN?

Sobald die Bedingungen erfüllt sind, kann das Unternehmen beschließen, die Rücklagen aufzulösen und in den einbehaltenen Gewinn zu übertragen. Diese Mittel stehen dann zur Ausschüttung an die Gesellschafter zur Verfügung – je nach Geschäftsstrategie und Eigentümerentscheidung.

Diese Vorgehensweise schafft mehr Flexibilität bei der Gewinnverwendung, setzt jedoch eine saubere Buchführung und rechtzeitige Beschlussfassung voraus.



FISKALREFORM IN KROATIEN: WAS DAS NEUE FISKALISIERUNGSGESETZ BRINGT

Am 24. April 2025 hat die kroatische Regierung den Vorschlag für ein neues Fiskalisierungsgesetz verabschiedet. Die Bestimmungen treten gestaffelt in Kraft – ab dem 1. September 2025 sowie dem 1. Januar 2026 und 2027. Die Reform modernisiert umfassend die Ausstellung und Fiskalisierung von Rechnungen, insbesondere durch die Einführung der verpflichtenden eRechnung.

WESENTLICHE NEUERUNGEN AB SEPTEMBER 2025 (B2C-SEGMENT):

- Digitale Zertifikate von vertrauenswürdigen Anbietern in Kroatien können für die Fiskalisierung verwendet werden.
- Die Meldepflicht für Geschäftsräume mittels Formular entfällt.
- Zahlungen per Scheck sowie die Fiskalisierung von Begleitdokumenten entfallen.

AB JANUAR 2026 – EINHEITLICHE FISKALISIERUNGSPFLICHT

- Die Fiskalisierung wird unabhängig von der Zahlungsart verpflichtend.
- Eine Fiskalisierungspflicht gilt für bestimmte Einzelhandelsbereiche (z. B. Tageszeitungen, Tabakwaren).
- Die Anmeldung von Arbeitszeiten und Geschäftsräumen wird vereinfacht.

B2B-UND B2G-SEGMENT: ERECHNUNG WIRD STANDARD

- Ab dem 1. Januar 2026 gilt eine eRechnungspflicht für alle umsatzsteuerpflichtigen Unternehmen.
- Ab dem 1. Januar 2027 gilt die Pflicht auch für nicht umsatzsteuerpflichtige juristische Personen, insbesondere im öffentlichen Bereich.

- Aussteller und Empfänger von eRechnungen müssen die Fiskalisierung über ein integriertes Softwaresystem durchführen.

WAS ENTFÄLLT KÜNFTIG?

Mit der Einführung der eRechnungs-Fiskalisierung und des eReportingsystems entfallen zahlreiche bestehende Formulare und Meldungen – etwa U-RA, PPO, I-RA, DONH, PDV-F u. a. Eine Anpassung mehrerer steuerlicher und buchhalterischer Vorschriften ist ebenfalls vorgesehen.

TECHNISCHE VORBEREITUNG UND UMSETZUNG

Die Steuerverwaltung hat technische Spezifikationen veröffentlicht und ruft zur rechtzeitigen Systemanpassung auf. Bis Ende 2025 sollten Unternehmen ihre Produkt- und Dienstleistungslisten an die neue Klassifikation KPD 2025 anpassen.

WHY IS THIS REFORM IMPORTANT?

Die Reform bringt eine digitale Wende im kroatischen Fiskalsystem – mit weniger Bürokratie, höherer Transparenz und einheitlichen Standards. Sie ermöglicht gleichzeitig die Abschaffung veralteter Meldepflichten und verbessert die Effizienz im gesamten System.

BESTEuerung VON VERMIETERN OHNE WOHNsITZ IN KROATIEN

Immer mehr ausländische Staatsbürger besitzen Immobilien in Kroatien und vermieten diese, doch es ist wichtig, die damit verbundenen steuerlichen Pflichten zu kennen. Wir geben einen Überblick über die wichtigsten Regeln für natürliche Personen – Nichtansässige – die Ferienwohnungen, Ferienhäuser und andere Immobilien vermieten.

EINKOMMENSTEUER

Die pauschale Besteuerung ist für EU-Bürger möglich, wenn ihre jährlichen Einnahmen 60.000 € nicht überschreiten, sie direkt an Gäste vermieten (nicht über Agenturen), im Steuerregister (RPO) registriert sind und eine OIB besitzen. Die Steuer wird nach der Anzahl der Betten berechnet, und Nichtansässige sind nicht beitragspflichtig.

Die Besteuerung per Steuerbescheid gilt, wenn eine pauschale Besteuerung nicht möglich ist. Der Steuersatz beträgt 12 %, wobei 30 % der Einnahmen als pauschale Ausgaben anerkannt werden.

MEHRWERTSTEUER (MWST.)

Nichtansässige sind automatisch mehrwertsteuerpflichtig.

DIE MWST.-SÄTZE BETRAGEN:

- 13 % für touristische Unterkünfte,
- 25 % für die Vermietung von Geschäftsräumen,
- 0 % für Wohnraumvermietung zu Wohnzwecken (befreit von der MwSt.).

BEI VERMITTLUNG ÜBER AGENTUREN:

- Wenn der Vermieter nicht im MwSt.-System ist, übernimmt die Agentur die Steuerpflicht.
- Ist der Vermieter registriert, berechnet er die MwSt. selbst und stellt der Agentur eine Rechnung aus.
- Agenturen berechnen für ihre Dienstleistungen 25 % MwSt.

ADMINISTRATIVE PFLICHTEN

Nichtansässige Vermieter müssen sich beim kroatischen Finanzamt melden und eine OIB beantragen, Buch über ausgestellte Rechnungen führen, Gäste im eVisitor-System anmelden und die Touristenabgabe sowie die Mitgliedsgebühr an den Tourismusverband (pauschal) zahlen.

BÜRGER AUS DRITTSTAATEN

Sie können die pauschale Besteuerung nicht in Anspruch nehmen. Wenn sie vermieten möchten, müssen sie ein Gewerbe oder ein Unternehmen in Kroatien gründen.



CONEO

Ideen, die sich auszahlen.

Monatlicher Newsletter

Juni, 2025.

CONEO.HR



KONTAKT

CONEO – ZAGREB D.O.O.

Poljička ul. 5/V
10 000 Zagreb

+385 1 4606 900

www.coneo.hr

Christian Braunig Managing Partner

e-mail

Frane Garma Director

e-mail

Worldwide service
through [ETL Global](#)

Dieses Material wurde nur zu allgemeinen Informationszwecken erstellt und ist nicht als Buchhaltungs-, Steuer- oder sonstige professionelle Beratung gedacht. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Berater.