

CONEO

# Ideen, die sich auszahlen.

Monatlicher Newsletter

Juli 2026.

CONEO.HR

## VERLUSTVORTRAG IN KROATIEN

Ein **steuerlicher Verlust** entsteht, wenn die steuerlich abzugsfähigen Aufwendungen und Kosten eines Unternehmens die im jeweiligen Steuerzeitraum erzielten Einnahmen übersteigen. Auch wenn das Geschäftsergebnis negativ ausfällt, bedeutet dies nicht, dass der Verlust endgültig verloren ist – die kroatischen Steuervorschriften ermöglichen es, diesen zur Minderung der steuerlichen Bemessungsgrundlage in künftigen Jahren zu nutzen.

Kroatien gehört zu den Mitgliedstaaten der Europäischen Union, die einen **Verlustvortrag** zulassen, allerdings mit einer zeitlichen Begrenzung von **fünf Jahren**. Steuerpflichtige können einen entstandenen steuerlichen Verlust somit innerhalb der folgenden fünf Steuerjahre zur Minderung der Steuerbemessungsgrundlage verwenden, wobei der älteste noch verfügbare Verlust zuerst genutzt werden muss.

Beispielsweise kann in der **Körperschaftsteuererklärung für das Jahr 2026** noch ein im **Jahr 2021** entstandener steuerlicher Verlust genutzt werden, sofern dieser bisher nicht vollständig verrechnet wurde.

Wichtig ist, dass ein steuerlicher Verlust **nicht als Buchungsvorgang erfasst wird**, sondern ausschließlich der Berechnung der Körperschaftsteuer-Bemessungsgrundlage dient. Eine ordnungsgemäße Dokumentation sowie die Überwachung der Fristen sind entscheidend, damit das Recht auf den Verlustvortrag nicht verloren geht.

Nach Angaben der **Tax Foundation** erlauben **19 europäische Staaten** einen unbegrenzten Verlustvortrag. Kroatien gehört gemeinsam mit Slowenien, Polen, Ungarn, Tschechien und Rumänien zu den Ländern, die den Verlustvortrag auf fünf Jahre begrenzen. Im Gegensatz zu einigen anderen Staaten sieht das kroatische Steuersystem **keinen Verlustrücktrag** (Loss Carryback) auf frühere Steuerjahre vor.

Besondere Aufmerksamkeit ist auch bei **Umstrukturierungen von Gesellschaften**, beispielsweise bei Verschmelzungen, erforderlich. Verfügt die übertragende Gesellschaft über nicht genutzte steuerliche Verluste, kann das Recht auf deren Nutzung auf den Rechtsnachfolger übergehen. Dabei beginnt jedoch **keine neue Fünfjahresfrist** – der Rechtsnachfolger übernimmt lediglich den verbleibenden Zeitraum, innerhalb dessen der Verlust genutzt werden kann.

Gleichzeitig sieht das Gesetz bestimmte Einschränkungen vor. Das Recht auf den Verlustvortrag kann entfallen, wenn nach einer Umstrukturierung eine wesentliche Änderung der Geschäftstätigkeit oder der Eigentümerstruktur erfolgt oder wenn andere im **kroatischen Körperschaftsteuergesetz** vorgesehene Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Möglichkeit des Verlustvortrags ist insbesondere für Unternehmen mit hohen Investitionszyklen oder schwankenden Umsätzen von großer Bedeutung, da sie eine Verteilung der Steuerbelastung auf mehrere Geschäftsjahre ermöglicht. Eine rechtzeitige steuerliche Planung und die korrekte Anwendung der gesetzlichen Vorschriften können die zukünftige Steuerbelastung und die finanzielle Situation eines Unternehmens wesentlich beeinflussen.

## AUSLÄNDISCHE IMMOBILIENBESITZER IN KROATIEN: WELCHE STEUERLICHEN VERPFLICHTUNGEN BRINGT DIE TOURISTISCHE VERMIETUNG MIT SICH?

Kroatien hat sich in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Ziele für Immobilieninvestitionen entwickelt. Immer mehr ausländische Staatsangehörige nutzen ihre Apartments, Ferienhäuser und Villen für die touristische Vermietung. Obwohl solche Investitionen eine bedeutende Einnahmequelle darstellen können, ist es wichtig, sich rechtzeitig mit den steuerlichen und administrativen Verpflichtungen vertraut zu machen, die sich aus der Vermietung von Immobilien in Kroatien ergeben.

Die steuerliche Behandlung ausländischer Vermieter hängt von mehreren Faktoren ab, darunter der steuerliche Wohnsitz des Eigentümers, die Art der Vermietung sowie die Frage, ob die Immobilie selbstständig oder über eine kroatische Tourismusagentur vermietet wird.

In bestimmten Fällen müssen bereits vor Beginn der Vermietung die **Mehrwertsteuerpflichten** geregelt und eine **kroatische Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-IdNr.)** beantragt werden. Darüber hinaus kann das gewählte Geschäftsmodell Auswirkungen auf die administrativen Verfahren, das Recht auf Vorsteuerabzug sowie die gesamte steuerliche Belastung haben.

Es ist wichtig zu betonen, dass die touristische Vermietung weit mehr umfasst als die Anmeldung der Gäste und die Entgegennahme der Mietzahlungen. Ausländische Vermieter sind verpflichtet, **ordnungsgemäße Rechnungen** für ihre Leistungen auszustellen, die gesetzlich vorgeschriebenen Aufzeichnungen zu führen und die kroatischen Steuervorschriften einzuhalten. In der Praxis wird häufig übersehen, dass Buchungsbestätigungen von Plattformen wie **Booking.com** oder **Airbnb** keinen ordnungsgemäß ausgestellten Rechnungen gleichgestellt sind.

Besondere Aufmerksamkeit sollte außerdem der **internationalen Besteuerung** gewidmet werden. Einkünfte aus der Vermietung einer Immobilie in Kroatien können – abhängig von den Bestimmungen des jeweiligen **Doppelbesteuerungsabkommens** – Auswirkungen auf die Steuerpflicht im Ansässigkeitsstaat des Eigentümers haben. Deshalb sollten die steuerlichen Verpflichtungen in beiden Staaten als Gesamtheit betrachtet und die Besteuerung rechtzeitig geplant werden.

Darüber hinaus ermöglichen der internationale Austausch von Steuerinformationen zwischen den Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie die zunehmende Verfügbarkeit von Daten aus digitalen Buchungsplattformen den Steuerbehörden eine deutlich effizientere Überwachung der Einkünfte aus der touristischen Vermietung. Daher ist die Einhaltung der steuerlichen Vorschriften heute wichtiger denn je, insbesondere für ausländische Immobilienbesitzer, die in mehreren Staaten tätig sind.

Ein von Anfang an richtig strukturiertes Geschäftsmodell kann die administrativen und steuerlichen Risiken erheblich reduzieren und gleichzeitig die Verwaltung der Immobilie sowie der Mieteinnahmen erleichtern.

In unserem Blog finden Sie einen ausführlichen Überblick über die Mehrwertsteuerpflichten, **die Registrierung für Mehrwertsteuerzwecke, die Rechnungsstellung, die steuerlichen Vorschriften für ausländische Vermieter, die Auswirkungen von Doppelbesteuerungsabkommen sowie praktische Hinweise**, die Ihnen dabei helfen, Ihre Vermietungstätigkeit in Kroatien im Einklang mit den geltenden Vorschriften zu organisieren.

## REPRÄSENTATION, SEMINARE UND TEAMBUILDING – WANN WERDEN AUSGABEN ZUM STEUERLICHEN RISIKO?

**Repräsentationskosten, Geschäftsseminare, Catering und Teambuilding-Veranstaltungen** führen in der Praxis häufig zu Unsicherheiten, obwohl ihre buchhalterische Erfassung auf den ersten Blick einfach erscheint. Die steuerliche Behandlung dieser Aufwendungen richtet sich jedoch nicht nach der Bezeichnung der Rechnung oder der Veranstaltung, sondern nach deren tatsächlichem Zweck, den teilnehmenden Personen sowie einer aussagekräftigen Dokumentation, welche den geschäftlichen Charakter der entstandenen Kosten nachweist.

Repräsentationsaufwendungen umfassen Kosten, die zur Anbahnung oder Pflege von Geschäftsbeziehungen mit bestehenden oder potenziellen Geschäftspartnern entstehen. Dazu gehören Geschäftsessen, Catering für Geschäftspartner, Geschenke an Geschäftspartner sowie bestimmte Kosten für die Organisation geschäftlicher Veranstaltungen. Dabei ist zu beachten, dass **die Vorsteuer aus**

**Repräsentationsaufwendungen nicht abzugsfähig ist, während für Zwecke der Körperschaftsteuer lediglich 50 % der Gesamtkosten (einschließlich Mehrwertsteuer) als steuerlich abzugsfähige Betriebsausgabe anerkannt werden.**

Ein häufiger Irrtum in der Praxis besteht darin, anzunehmen, dass jede Rechnung für Speisen und Getränke automatisch als Repräsentation gilt. Dies ist jedoch nicht immer der Fall. Wird ein Seminar oder eine Schulungsveranstaltung für Geschäftspartner organisiert, gelten die Kosten für Veranstaltungsräume, Referenten, technische Ausstattung und Schulungsunterlagen grundsätzlich als gewöhnliche Betriebsausgaben. Speisen und Getränke, die Geschäftspartnern im Rahmen einer solchen Veranstaltung angeboten werden, stellen hingegen in der Regel Repräsentationsaufwendungen dar und unterliegen der entsprechenden steuerlichen Behandlung.

Bei **internen Schulungen für Mitarbeiter** kann die steuerliche Behandlung anders ausfallen. Hat das Seminar einen klar definierten geschäftlichen Zweck, ein strukturiertes Programm, Referenten und eine dokumentierte Teilnehmerliste, gelten die Kosten für Schulung, Unterkunft und Organisation grundsätzlich als betrieblich veranlasst. Werden Mitarbeitern während einer Dienstreise oder Schulung Mahlzeiten zur Verfügung gestellt, müssen jedoch die Vorschriften über **Tagesgelder** beachtet werden, da bereitgestellte Mittag- oder Abendessen die steuerfreien Tagesgelder beeinflussen können.

Besondere Aufmerksamkeit sollte auch Teambuilding-Veranstaltungen gewidmet werden. Enthält die Veranstaltung einen tatsächlichen Schulungs- oder Fortbildungsinhalt mit Bezug zur Geschäftstätigkeit des Unternehmens und liegt eine entsprechende Dokumentation vor, können die Kosten als betriebliche Aufwendungen anerkannt werden.

Handelt es sich jedoch ausschließlich um Freizeitaktivitäten, Wellnessangebote, Sport- oder Unterhaltungsveranstaltungen ohne geschäftlichen Bezug, besteht die Möglichkeit, dass diese Kosten als **geldwerter Vorteil für Arbeitnehmer** eingestuft werden und dadurch zusätzliche Steuer- und Sozialversicherungsabgaben entstehen.

Ebenso wichtig ist die **Abgrenzung zwischen Repräsentation und Werbung**. Während Repräsentation der Bewirtung und Pflege von Geschäftsbeziehungen dient, umfasst Werbung sämtliche Marketingmaßnahmen zur Förderung von Produkten oder Dienstleistungen eines Unternehmens, wie Werbekampagnen, Werbematerialien und andere Formen der Marktkommunikation. Die richtige Unterscheidung dieser beiden Kategorien ist entscheidend für die korrekte steuerliche Behandlung und das Recht auf Vorsteuerabzug.

Unabhängig davon, ob es sich um ein Geschäftsessen, ein Seminar, Catering oder eine Teambuilding-Veranstaltung handelt, bleibt **eine vollständige und aussagekräftige Dokumentation einer der wichtigsten Faktoren für die steuerliche Sicherheit**. Es empfiehlt sich, den Zweck der Veranstaltung, Teilnehmerlisten, anwesende Geschäftspartner, Seminarprogramme sowie Schulungs-, Organisations- und Bewirtungskosten getrennt zu dokumentieren.

Die korrekte Einordnung dieser Aufwendungen kann steuerliche Risiken erheblich reduzieren und spätere Korrekturen im Rahmen einer Betriebsprüfung vermeiden. Daher empfiehlt es sich, bereits vor der Organisation geschäftlicher Veranstaltungen deren steuerliche Behandlung zu prüfen und sicherzustellen, dass sämtliche Unterlagen den geschäftlichen Zweck der entstandenen Kosten eindeutig belegen.

## NEUE VERPFLICHTUNGEN BEI DER BESCHÄFTIGUNG AUSLÄNDISCHER ARBEITNEHMER IN KROATIEN

Seit dem **4. Juni 2026** gelten Änderungen des **Ausländergesetzes (Zakon o strancima)**, die erhebliche Auswirkungen auf Arbeitgeber haben, die Staatsangehörige von Drittstaaten beschäftigen. Die Änderungen wurden verabschiedet, um das kroatische Recht an die europäischen Vorschriften, einschließlich der Umsetzung des **EU-Migrations- und Asylpakts**, anzupassen. Ziel ist es, Verwaltungsverfahren zu vereinfachen, die Effizienz der Verfahren zu erhöhen und den Schutz ausländischer Arbeitnehmer zu stärken.

Eine der wichtigsten Änderungen betrifft die Voraussetzungen, die Arbeitgeber erfüllen müssen. Arbeitgeber, die ihre registrierte Geschäftstätigkeit, die mit der Tätigkeit des einzustellenden ausländischen Arbeitnehmers zusammenhängt, **nicht aktiv ausüben**, können künftig **keine Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis** mehr erhalten. Damit sollen Missbrauch verhindert und Genehmigungen ausschließlich an tatsächlich wirtschaftlich tätige Unternehmen erteilt werden.

Die Gesetzesänderungen bringen außerdem neue Regelungen hinsichtlich des **Arbeitsmarkttests** mit sich. Arbeitnehmer, für die ein Arbeitsmarkttest durchgeführt wurde, dürfen ausschließlich im Zuständigkeitsbereich jener Polizeiverwaltung beschäftigt werden, für die der Test durchgeführt wurde. Bei offiziell als **Mangelberufen** eingestuften Tätigkeiten ist eine Beschäftigung nur in jenen Regionen zulässig, in denen das jeweilige Berufsfeld laut der Liste des **Kroatischen Arbeitsamtes** als Mangelberuf ausgewiesen ist.



Darüber hinaus werden die Voraussetzungen für die Erteilung einer positiven Stellungnahme des **Kroatischen Arbeitsamtes** geändert und die Verfahren zum Wechsel des Arbeitgebers oder des Berufs zusätzlich vereinfacht, wodurch mehr Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt geschaffen werden soll.

Eine der bedeutendsten Neuerungen betrifft die Verpflichtung zum **Nachweis von Kenntnissen der kroatischen Sprache und der lateinischen Schrift**. Diese Verpflichtung wird jedoch nicht sofort angewendet. Sie tritt erst am **4. Juni 2027** in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt muss der Nachweis über das Bestehen der vorgeschriebenen Sprachprüfung jedem Antrag auf Erteilung oder Verlängerung einer Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis beigelegt werden.

Wichtig ist außerdem, dass Aufenthalts- und Arbeitserlaubnisse, die nach den bisherigen Vorschriften erteilt wurden, bis zum Ablauf ihrer Gültigkeit bestehen bleiben. Alle Verfahren, die vor dem **4. Juni 2026** eingeleitet wurden, werden nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Vorschriften abgeschlossen.

Angesichts der steigenden Zahl von Arbeitgebern, die ausländische Arbeitskräfte beschäftigen, erfordern diese Änderungen eine rechtzeitige Anpassung interner Prozesse und der Personalplanung. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den neuen Vorschriften hilft dabei, administrative Schwierigkeiten, Verzögerungen bei Genehmigungsverfahren sowie potenzielle Compliance-Risiken zu vermeiden.



**CONEO**

# Ideen, die sich auszahlen.

Monatlicher Newsletter

Juli 2026.

CONEO.HR



## KONTAKT

### **CONEO – ZAGREB D.O.O.**

Garićgradska st. 18  
10 000 Zagreb

+385 1 4606 900

[www.coneo.hr](http://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.