

## Kompendium wiedzy na temat zakupu i wynajmu nieruchomości w Chorwacji

Poniżej znajdą Państwo wszelkie niezbędne informacje na temat zakupu i formalności związanych z posiadaniem nieruchomości w Chorwacji. Mamy nadzieję, że ułatwią one Państwu podjęcie decyzji o zakupie nowego domu lub apartamentu w tym pięknym kraju.

### **Proces zakupu nieruchomości w Chorwacji**

### **Koszty zakupu nieruchomości w Chorwacji**

### **Koszty utrzymania nieruchomości w Chorwacji**

### **Wynajem nieruchomości w Chorwacji**

## **Proces i koszty zakupu nieruchomości w Chorwacji**

Proces zakupu nieruchomości w Chorwacji jest bardzo podobny do polskiego systemu. Oczywiście występują jednak małe różnice.

Dokumenty niezbędne do nabycia:

- paszport lub dowód osobisty w przypadku obywateli UE
- Numer identyfikacji podatkowej dla obcokrajowców

Proces nabycia nieruchomości:

- 1) Kontrakt przedwstępny – jest to umowa, która określa warunki i termin nabycia nieruchomości. Zazwyczaj przy okazji tej umowy wpłacane jest 10-30% zadatku. Termin aktu notarialnego ustala się zazwyczaj na 30 – 60 dni po podpisaniu umowy przedwstępnej.
- 2) Akt notarialny – umowa podpisywana przed chorwackim notariuszem. Wtedy wpłacana jest całość kwoty zakupu.

Nabycie nieruchomości w budowie (off-plan):

Procedura wygląda bardzo podobnie, jak w przypadku gotowej nieruchomości. Z taką różnicą, że zazwyczaj zadatek na kontrakcie przedwstępnym (umowie deweloperskiej) jest wyższy i uzależniony od ukończenia kolejnych etapów budowy. W większości sytuacji nie przekracza on jednak 40% ceny. Termin aktu notarialnego uzależniony jest od daty ukończenia budowy.

Praktyka postępowania:

Zazwyczaj radzimy naszym klientom, aby podpisali upoważnienie dla jednego z prawników, z którym współpracujemy, do działania w procesie zakupu w ich imieniu. Czyni to cały proces

tańszym i efektywniejszym. Wszystkie formalności związane z zakupem ze strony klienta zamykane są podczas jednej wizyty.

Upoważnienie takie może być również podpisane przed polskim notariuszem. W takim wypadku MD Properties zadba o legalizację takiego dokumentu, aby mógł być on używany w Hiszpanii.

Istnieje możliwość osobistej obecności przy każdym z etapów, ale wymaga to dość elastycznego kalendarza.

Zakup nieruchomości na osobę prawną, fundację, spółkę off-shore:

Istnieje możliwość zakupu nieruchomości przez takie podmioty. Każdy przypadek należy jednak rozpatrywać indywidualnie. Zapraszamy do kontaktu. Wtedy po analizie sytuacji chętnie odpowiemy na Państwa pytania.

Założenie chorwackiej spółki z.o.o jest opłacalne w przypadku zakupu na rynku pierwotnym, gdyż można otrzymać zwrot VAT oraz znacznie obniżyć efektywne podatki związane z dochodem w wynajmu nieruchomości. Koszt założenia chorwackiej spółki to ok. 1000 euro.

Koszty zakupu nieruchomości w Chorwacji:

Koszty zakupu różnią się nieznacznie w zależności od tego kto jest właścicielem nieruchomości i czy nieruchomość jest nabywana na rynku pierwotnym czy wtórnym.

1) Koszt zakupu nieruchomości z rynku pierwotnego

- VAT (hisz. IVA) – 25% ceny netto
- Opłata notarialna – 200 – 850 Euro, w zależności od ceny nieruchomości
- Opłata za wpis do księgi wieczystej – ok. 80 Euro
- Opłata za prawnika – 1% + VAT (21%) ceny zakupu nieruchomości
- Ewentualne wynagrodzenie agencji – 1-3% + VAT

2) Koszt zakupu nieruchomości z rynku wtórnego

- Podatek od transferu nieruchomości – 4% ceny zakupu
- Opłata notarialna – 200 – 850 Euro, w zależności od ceny nieruchomości
- Opłata za wpis do księgi wieczystej – ok. 80 Euro
- Opłata za prawnika – 1% + VAT (21%) ceny zakupu nieruchomości
- Ewentualne wynagrodzenie agencji – 1-3% + VAT

## Koszty utrzymania nieruchomości w Chorwacji

Różnią się one w zasadniczy sposób od tego z jakim typem nieruchomości mamy do czynienia. W przypadku willi do kosztów należy doliczyć koszt wody na podlewanie ogrodu, czy koszty czyszczenia basenu. W przypadku apartamentu koszty wyglądają następująco:

- opłata czynszowa do wspólnoty - jest to opłata za utrzymanie terenów wspólnych, ich sprzątnięcie oraz ochronę. Jest wysokość zależna jest od ilości basenów i innych udogodnień w ramach projektu. W zależności od tego waha się pomiędzy 30 – 250 euro.
- Roczny podatek od domów wakacyjnych – 0,65 – 2 euro za m<sup>2</sup>/rocznie w zależności od położenia nieruchomości
- Media – koszt mediów w przypadku trzech osób zamieszkujących apartament to zazwyczaj 20-50 euro miesięcznie

## Wynajem nieruchomości w Chorwacji

Zasady wynajmu nieco różnią się pomiędzy poszczególnymi regionami Chorwacji, gdyż poszczególne gminy mogą nakładać dodatkowe podatki lokalne.

Z wynajmem mieszkania wiążą się konkretne podatki. W tej chwili dla nierezydentów, którzy nie chcą zakładać chorwackiej spółki jedyną opcją rozliczenia się z podatku od najmu jest stawka 12% + lokalny surplus od dochodu.

W przypadku wynajmowania poprzez chorwacką spółkę opodatkowanie mocni spada, gdyż stopa amortyzacji nieruchomości to aż 10%.