

Checkliste Immobilienkauf Kroatien

Der Weg zur eigenen Immobilie an der Adria - alle Schritte vom ersten Suchkriterium bis zur Eintragung ins Grundbuch, zum Abhaken. Stand: Juli 2026.

Phase 1 - Vorbereitung und Suche

- Budget festlegen und dabei die Nebenkosten von ca. 7 bis 10 Prozent zusätzlich zum Kaufpreis einplanen
- Suchkriterien definieren: Immobilientyp, Region, Wohnfläche, Anzahl Schlafzimmer und Bäder, Entfernung zum Meer, Meerblick, Pool
- Etwa 3 Wochen vor dem geplanten Besichtigungstermin mit der konkreten Recherche beginnen
- Exposés der interessantesten Objekte anfordern
- Grundrisse anfordern, um die tatsächlich nutzbare Wohnfläche einschätzen zu können - bei älteren Objekten sind oft keine vorhanden
- 3 bis 5 Objekte für die Besichtigung vor Ort auswählen

Phase 2 - Besichtigung vor Ort

- Besichtigung mit einem Makler durchführen - eine neutrale Person, die später bezeugen kann, was besprochen wurde
- Besichtigungsformular unterschreiben - seriöse Agenturen legen die genaue Adresse erst danach offen
- Über den Preis und Details erst bei der Besichtigung verhandeln - vorher lassen sich Eigentümer selten darauf ein
- Ehrlich prüfen: Sind Herz und Verstand überzeugt? Wenn nicht, besser Abstand nehmen

Phase 3 - Nach der Einigung

- OIB-Nummer (kroatische Steuernummer) beantragen - nötig sind eine Kopie des Reisepasses und ein kurzer Fragebogen, die Ausstellung dauert im Regelfall einen Tag
- Deutsch- oder englischsprachigen Rechtsanwalt mit Erfahrung im kroatischen Immobilienrecht beauftragen
- Grundbuchauszug prüfen lassen: Eigentumsverhältnisse, Belastungen und Schuldenfreiheit des Objekts

Phase 4 - Vorvertrag oder direkt der Kaufvertrag

- Mit dem Anwalt klären, ob ein Vorvertrag sinnvoll ist - er ist nicht immer nötig, in vielen Fällen wird direkt der Hauptvertrag geschlossen
- Den Vertrag immer vom Anwalt erstellen lassen - das gilt für den Vorvertrag genauso wie für den Hauptvertrag
- Bei einem Vorvertrag: Anzahlung klären - üblich sind 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises, fällig nach Unterzeichnung
- Alle Kaufbedingungen im Vertrag festhalten: Kaufpreis, Beschreibung der Immobilie, Fristen, Nebenkosten, Übergabezeitpunkt
- Rücktrittsregeln kennen - nach der kroatischen Rahmengesetzgebung gilt: Tritt der Käufer zurück, verliert er die Anzahlung - tritt der Verkäufer zurück, zahlt er die doppelte Anzahlung

Phase 5 - Vor dem Kaufvertrag (bei Vorvertrag üblich 1 bis 6 Monate)

- Anwalt prüft Rechtmäßigkeit und Vollständigkeit aller Papiere - wichtig bei älteren Objekten mit Dokumenten aus jugoslawischer Zeit
- Aktuellen Grundbuchauszug erneut prüfen - Eigentümerverhältnisse und Belastungen können sich geändert haben
- Staatlich geprüften Gerichtsdolmetscher organisieren - der Kaufvertrag muss auf Kroatisch abgefasst sein
- Kaufsumme bereitstellen bzw. Finanzierung abschließen

Phase 6 - Kaufvertrag und Notar

- Reisepass oder Personalausweis beim Notar beglaubigen lassen - die Adresse muss mit den Angaben im Kaufvertrag übereinstimmen
- Kaufvertrag in Anwesenheit des Notars unterzeichnen - der Verkäufer muss persönlich erscheinen, der Käufer kann sich vertreten lassen
- Restbetrag über eine Bank an den Verkäufer zahlen und die Übergabe der Immobilie vollziehen

Phase 7 - Nach dem Kauf

- Grundbucheintragung: Anwalt oder Makler reicht den Kaufvertrag beim Gericht ein, nach der Bewilligung wird der Käufer als Eigentümer eingetragen
- Bescheid zur Grunderwerbsteuer abwarten: 3 Prozent des Kaufpreises beim Kauf als Privatperson
- Strom, Wasser, Müllabfuhr und Telefon ummelden, Anmeldung bei der Kommune erledigen
- Immobilienversicherung abschließen
- Bei der Gemeinde über die jährliche Immobiliensteuer informieren - seit 2025 legt jede Gemeinde den Satz pro Quadratmeter selbst fest

Die Nebenkosten auf einen Blick

Grunderwerbsteuer	3 Prozent des Kaufpreises (Kauf als Privatperson)
Maklerprovision	3 Prozent zzgl. kroatischer MwSt.
Anwaltskosten	1 bis 1,5 Prozent zzgl. MwSt., je nach Aufwand
Notar, Dolmetscher, Grundbuch, Ummeldungen	kleinere Beträge, meist im niedrigen dreistelligen Bereich
Faustregel gesamt	ca. 7 bis 10 Prozent zusätzlich zum Kaufpreis

Hinweis: Diese Checkliste bietet eine Orientierung und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Ausführliche Informationen zum Kaufablauf, zu den Nebenkosten und zum Immobilienrecht finden Sie unter [panorama-scouting.de](https://www.panorama-scouting.de). Gerne begleiten wir Sie persönlich bei jedem Schritt - von der Auswahl der Objekte bis zur Eintragung ins Grundbuch.