

# Huurinkomsten en belasting in Kroatië

Vooropgesteld is het belangrijk te vermelden dat de vakantiehuizen uit ons aanbod géén verplichting tot (toeristische) verhuur hebben. Toch kan het interessant zijn uw vakantiehuis in Kroatië te verhuren. Veel van onze kopers zien de aanschaf van een huis in Kroatië niet alleen als een plek om zelf van te genieten, maar ook als een alternatieve belegging. Maar wat zijn nu de fiscale consequenties bij verhuur van uw eigen woning?

## Huurinkomsten en belasting in Kroatië (aankoop in privé)

Sinds 2013 mogen alle EU-burgers in Kroatië gelegen vastgoed als privépersoon verhuren. Wel is het belangrijk dat er voor de verhuur een vergunning wordt afgegeven. Vanaf het moment dat u over deze vergunning beschikt heeft u 8 dagen de tijd om zich aan te melden in het BTW-systeem van Kroatië. Daarna gelden de volgende regels:

### Inkomstenbelasting

Bij kopen in privé betaalt u bij huurinkomsten tot maximaal 300.000 Kuna (ca. € 40.000,-) per jaar in Kroatië een vast bedrag aan *inkomstenbelasting*. Dit wordt verrekend per bed per jaar. Afhankelijk van de gemeente ligt dit bedrag tussen de 300-500 Kuna (€ 40,- tot € 65,-) per bed. Bij verhuur van 8 bedden betaalt u dus € 320,- tot € 520,- aan inkomstenbelasting.

Bij meer dan 300.000 Kuna aan huuropbrengsten in privé vervalt bovenstaande regeling. In dat geval wordt er gekeken naar de fiscale winst en betaal je tussen de 20-30% belasting over dit bedrag. Dus stel dat u € 60.000,- huuropbrengsten realiseert en u na kosten en fiscale afschrijvingen een resultaat van € 35.000,- heeft, dan betaalt u over dat bedrag € 6000,- tot € 9000,- inkomstenbelasting.

Als u uw vakantiehuis aanmeldt voor de verhuur, dan dient u zich tijdens uw eigen verblijf ook als 'toerist' aan te melden bij het lokale toerismebureau.

### Toeristenbelasting

Naast de inkomstenbelasting betaal je bij verhuur als eigenaar ook verplicht toeristenbelasting. Ook dit is een vast jaarlijks bedrag van 300-500 Kuna per bed en verschilt per gemeente. In sommige gemeentes kan dit bedrag nog wat hoger zijn. Daarnaast betaalt u eenmalig een 'ledenbijdrage' van ca. 45 Kuna per bed per jaar aan het toerismebureau.

### BTW-aangifte

Vanaf de dag dat u uw verhuurvergunning krijgt dient ook Btw-aangifte over huurinkomsten te worden gedaan. Btw over huurinkomsten bedraagt in Kroatië 13%. Daar staat tegenover dat u als eigenaar de mogelijkheid heeft om de Btw over alle kosten (stroom, water, internet, afvalverwerking, schoonmaak, accountant, etc.) terug te vorderen.

*Opgelet! U kunt uw huis alleen als privépersoon verhuren, indien u het huis ook als privépersoon heeft aangekocht. Bij aankoop als privépersoon is het in Kroatië niet mogelijk de Btw over de aankoopssom (25%) terug te vorderen.*

## Huurinkomsten en belasting in Kroatië (aankoop zakelijk)

In Kroatië kunt u de Btw over de aankoopssom (25%) alleen terugvorderen indien u als BV koopt. Dit wordt in Kroatië een "d.o.o" (Društvo s ograničenom odgovornošću) genoemd. U dient in dit geval de woning voor tenminste 10 jaar te verhuren. Er gelden de volgende regels:

### BTW-aangifte

Hier is de situatie gelijk aan verhuur in privé. Over de huurinkomsten wordt 13% Btw afgedragen. Daar staat tegenover dat de Btw over alle kosten (stroom, water, internet, afvalverwerking, schoonmaak, accountant, etc.) terug gevorderd kan worden. Dit geldt vanaf een situatie dat er meer dan 300.000 Kuna (ca. €40.000,-) huurinkomsten gerealiseerd wordt. Blijft u daaronder, dan betaalt u geen Btw over de huurinkomsten, maar kunt u ook de Btw over alle kosten niet terugvorderen.

### Toeristenbelasting

In dit geval wordt de toeristenbelasting verrekend per persoon, per verhuurde nacht. Deze bedragen liggen afhankelijk van het seizoen (hoog/laag) rond de 8 à 10 Kuna. Daarnaast betaalt u ook als bedrijf een 'ledenbijdrage' aan het toeristenbureau. Dit betreft 0,16150% over de netto omzet per jaar.

### Winstbelasting

Over het gerealiseerde verhuurresultaat wordt in Kroatië winstbelasting betaald. Deze winstbelasting is 10%. Dit tarief geldt tot een omzet van 750.000 Kuna (ca. €100.000,-). Is de omzet hoger dan geldt automatisch een tarief van 18%.

### Eigen gebruik

Nadeel van de zakelijke aankoop is dat u als eigenaar het huis niet kosteloos privé kunt gebruiken. Als u in uw huis verblijft moet u een marktconforme prijs vanuit privé aan het bedrijf betalen. Ook dient voor uzelf de toeristenbelasting te worden afgedragen.