



european golf development

Fakten, Visionen, Ziele



Inhaltsverzeichnis:

1. european golf development
 - 1.1 Grundlagen
 - 1.2 Projekte
 - 1.3 Ziel, Strategien
 - 1.4 Aussicht
 - 1.5 Firmenbereiche, Geschäftszwecke
 - 1.6 Investitionsmöglichkeiten
 - 1.7 Steuerliche Merkmale (Eckdaten)
 - 1.8 Stamm, Co-Partner



1. european golf development

1.1 Grundlagen

Die „european golf development“ besteht seit nunmehr ca. 10 Jahren und hat ihr Haupttätigkeitsfeld auf dem kroatischen Markt. In den ersten Jahren waren wir hauptsächlich im Bereich Dubrovnik tätig und waren autorisierte Agentur der Dubrovnik Bank zwecks Verkauf und Vermarktung derer Immobilien im Rahmen der Privatisierung. Aufgrund unserer Firmenphilosophie sind wir am Ende dieser Ära auch die einzige Agentur, die diese Autorisation behielt.

Über die Jahre ist auch ein großer Teil dieser Zeit genutzt worden, um u.a. Kontakte in Kroatien zu entwickeln, die verlässlich und zielorientiert handeln, sowie dass kroatische Recht und die kroatische Mentalität zu verinnerlichen. So stehen uns heute seriöse Kontakte u.a. im Bauwesen, in der Politik sowie im Tourismus landesweit zur Verfügung. Dieses befähigt uns, reale Analysen über Projekte und Personen zu erstellen sowie auf Veränderungen des Marktes schnell zu reagieren.

Aufgrund der Personen der „european golf development“, die sich aus verschiedenen Wirtschaftsbereichen zusammengefunden haben sowie der über die Jahre entstandenen und gereiften Kontakte, liegt unser Hauptaugenmerk mittlerweile im Bereich Istrien, primär in der Entwicklung und Realisierung von Golfplatzprojekten. Das Gebiet Istrien hat touristisch die höchste Frequentierung und liegt durch die direkte Angrenzung an Italien und Slowenien strategisch am günstigsten. Laut staatlicher Planung soll hier die höchste Golfplatzdichte Kroatiens entstehen.

Tatsache ist, dass Kroatien das am touristisch stärksten wachsende Land Europas ist und keine für den Golfsport ausreichende Infrastruktur besitzt.

1.2 Projekte

Hierbei unterscheiden wir grundsätzlich zwischen staatlichen und privaten Projekten.

Private Projekte bestehen aus Arealen, die sich hauptsächlich im privaten Besitz befinden. Alle Vorprüfungen sowie Machbarkeitsstudien werden von Privatpersonen finanziert bzw. beurteilt.

Projekte dieser Art, die im Moment in letzten Verhandlungsstufen, bzw. vor einer möglichen Umsetzung stehen, sind:

Golfareal Markocija, Golfareal Fratarska Suma sowie das Golfareal Rezidencijia Skiper. Weiterhin stehen zwei Golfareale im Bereich Split in Vorbereitung.

Staatliche Projekte bestehen aus Arealen, die vom Staat verwaltet werden, vorgeprüft sind und eine entsprechende Golfplatzgenehmigung besitzen. Der Staat allein verfügt über 29 solcher Areale. Diese setzen sich aus privaten sowie staatlichen Flächen zusammen und sind in unterschiedlichen Planungsstufen. Der Zugriff auf die Planungsstände, ist aufgrund unserer langjährigen Kooperation jederzeit möglich.

Des Weiteren streben wir mittelfristig eine direkte Zusammenarbeit mit dem kroatischen Tourismusministerium an. Hierfür wurde, auf Bitten des Staates, von uns ein Konzept zur Entwicklung des Golfsportes in Kroatien erarbeitet (Masterplan croatia golf courses) und vorgelegt. Über die Art und Weise der Umsetzung laufen die Verhandlungen.

1.3 Ziel, Strategien

Das Ziel der Unternehmung ist, die nunmehr jahrelange Investition von Kapital und Zeit in eine langfristig lukrative und somit finanziell lohnenswerte Umsetzung zu bringen. Diese lange Vorbereitung war notwendig, um strategisch auf breiter Front tätig sein zu können. Bei ca. 4,5 Mio. Einwohnern die Kroatien besitzt, waren vertrauensbildende Maßnahmen und die dadurch nicht zu unterschätzende Mund-zu-Mund-Propaganda ein erster, wichtiger strategischer Aspekt.



Kroatien, als mediterranes Land besitzt keine für den Golfsport ausreichende Infrastruktur. Ziel wird es hierbei sein, einen neuen Markt zu erschließen, um die Vorteile die der Golfsport hier bietet (z.B. ganzjährig spielbar, Mittelmeer-Klima, landschaftlich reizvoll, hohe Nachfrage aktiver Golfer, hohes Interesse des Staates an der Golfentwicklung, Synergieeffekte durch Kultur oder das weltweit hoch bewertete Segelareal) und auch dessen Rahmengeschäfte wie Immobilien und Marketingmöglichkeiten zu nutzen.

Die jahrelange Kontaktpflege bzw. vertrauensbildende Maßnahme zum Tourismusministerium wird durch eigenständige Aktivitäten unsererseits weiter gefestigt.

Die Entwicklung des Golfsports in Kroatien hat gerade erst begonnen. Somit ergeben sich Möglichkeiten zielgerichteter Kooperationen, dessen Entwicklung durch hohes Interesse der weltweiten Fachpresse verfolgt wird.

Dadurch, das dem Golfsport ein hoher „Suchtfaktor“ nachgesagt wird, die Freizeitgolfer Jahr für Jahr zunehmen und Golf in jedem Alter betrieben werden kann, bietet der Golfsport grundsätzlich erst einmal eine breit gefächerte Klientel, das Stand heute auch zu den Kapitalstärkeren zählt. Es wird bereits heute, vor allem aber in der Zukunft notwendig sein, den Golfsport für eine breite Klientel zur Verfügung zu stellen. Wir haben hierfür unterschiedliche Konzepte für unterschiedliche Anforderungen entwickelt und werden diese künftig, den Möglichkeiten gemäß, anpassen bzw. erweitern. Dies ist aber nur möglich, da sich in Kroatien der Golfsport noch in der Entwicklung befindet und somit Raum lässt, auch neue Konzepte zu verwirklichen.

Die Rentabilität von Golfanlagen; sprich die Frequentierung der dazugehörigen Klientel im Rahmen eines vernünftigen Kosten/Nutzen-Plans bietet erst die Grundlage, das Areal marketingwirksam einzusetzen. Das von uns entwickelte Gesamtkonzept „croatia golf courses“ mit den dazugehörigen speziellen „Golflabels“ vereint den Golfsport zwar als Ganzes, lässt aber Möglichkeiten unterschiedlicher Investitionsgrößen, Ausrichtungen und damit zielgruppenorientierter Marketingmaßnahmen offen. Wir möchten den Golfsport in Kroatien in unterschiedlichen Formen und Facetten entwickeln, somit das Interesse aller Altersklassen wecken und letztendlich der Industrie und Wirtschaft die Möglichkeit geben, den Golfsport als Ihr Marketinginstrument zu entdecken und an Entwicklungen mitzuwirken.

1.4 Aussicht

Durch die Vorarbeit und Recherche sind die zeit- und dadurch kostenintensivsten Arbeiten durch unsere Gruppe abgehandelt worden. Alle daraus entstandenen Kontakte haben sich über die Dauer herauskristallisiert bzw. gefestigt. Wir sind in der Lage, Projekte und Zeitpläne real zu kalkulieren und somit die unternehmerische Basis für erfolgreiche Geschäftstätigkeiten zu stellen.

Letztendlich wurde die Unternehmung „european golf development“ auch aufgrund des Stammpersonals mit der dazugehörigen Aufgabenverteilung von mehreren Stellen (Bank, Industrie und –Handelskammer sowie Wirtschaftsprüfer) als äußerst erfolgsversprechend beurteilt.

1.5 Firmenbereiche, Geschäftszwecke

Durch unser Fachpersonal und Co-Partner sind wir in der Lage, sämtliche Bereiche des Golfplatzbaus und –entwicklung abzudecken. Diese wären u.a. im Einzelnen:

- Golfplanung und –entwicklung
- Sportmarketing, Public relations, Konzeptionen
- Finanzmanagement, Controlling
- Konzeptionierung
- Foreign investment, Verkauf
- Vermittlung von Kapital (Investoren und Banken)
- Consulting

Durch internes und externes Controlling werden Investitionen geprüft, überwacht und Projektierungen ausschließlich profitorientiert beurteilt. Somit können wir Investitionen höchstmögliche Sicherheit garantieren.

1.6 Investitionsmöglichkeiten

Wir bieten Investitionsmöglichkeiten unterschiedlichster Größenordnungen in verschiedenen Anlageformen. Exklusive Projektfinanzierungen sind ebenso möglich, wie Beteiligungen an Gesellschaften der european golf development. Letztendlich weisen wir nochmals darauf hin, dass sich diese Möglichkeiten nur durch unsere jahrelangen Kontakte zu staatlichen Institutionen sowie die Mitwirkung am „Masterplan croatia golf courses“ eröffnen.

Die Vorteile im Einzelnen:

- Sie investieren in einen neuen Markt (Golfareale mit dazugehöriger Infrastruktur) mit einer seit Jahren wachsenden Zuwachsrates der damit verbundenen Klientel.
- Existierende Netzwerke europa- und sogar weltweit zwischen Golfspielern, Golfclubs, Industrie und Wirtschaft garantieren langfristige Geschäftsverbindungen.
- Immobilienbau und Vermarktung in oder um Golfanlagen erwirtschaften nachweisbar hohe Renditen und werden von uns natürlich bevorzugt behandelt.
- Unsere Firmenphilosophie umfasst nicht nur den Bau bzw. Projektierung solcher Anlagen, sondern auf Wunsch auch die nachhaltige Beratung und Betreuung des Areals, mit dem Ziel höchstmöglicher Rentabilität.

1.7 Steuerliche Merkmale (für unternehmerische Investitionen in Kroatien, Eckdaten)

Kroatien als evtl. EU-Beitrittsland 2007 bietet für Unternehmen, die sich dort betätigen, ein grundsätzlich sehr günstiges steuerliches Umfeld. Ebenso wie auch die Steuersysteme der EU-Beitrittsländer des Jahres 2004 ist das Steuersystem Kroatiens durch vergleichsweise sehr niedrige Unternehmenssteuern gekennzeichnet, gleichzeitig aber durch recht hohe allgemeine Einkommenssteuern. Die hohen Einkommenssteuern werden aber, wie unten angegeben, durch eine abgeltende Abzugssteuer auf Ausschüttungen ersetzt. Kroatien erhebt nicht, wie Deutschland mit seiner Gewerbesteuer, eine Zusatzsteuer auf Unternehmensgewinne und unterwirft damit diese Einkunftsart, von der Schaffung von Arbeitsplätzen erwartet wird, einer deutlich höheren Steuerbelastung als die anderen Einkünfte. Deutschland ist hier „einsame Spitze“.

Die niedrige Besteuerung der Unternehmensgewinne Kroatiens ergibt sich aus:

Regelsteuersätze der Körperschaftssteuer 19,0%

Abgeltende Abzugssteuer (Kapitalertragssteuer) auf Ausschüttungen an inländische Gesellschaften (natürliche Personen) 15,0%

Zum Vergleich:

In Deutschland verbleibt dem inländischen Gesellschafter einer GmbH von einem Gewinn vor Steuern der GmbH von 100, der dann, nach Abzug der Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer, voll ausgeschüttet wird, bei Zugrundelegung des Höchsteinkommensteuersatzes von 42 Prozent eine Nettoausschüttung von rund 47 (Gesamtsteuerbelastung also rund 53 Prozent).

In Kroatien verbleibt dem Gesellschafter im gleichen Fall eine Nettoausschüttung nach Steuern von rund 69: Gewinn nach Körperschaftssteuer (= Ausschüttung) 81, hierauf Abzugssteuer von 15 Prozent (12) ergibt 69.

Bei dem Vergleich ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass insbesondere in Kroatien in vielen Fällen noch günstigere Steuersätze als der jeweilige Regelsteuersatz gewährt werden. Kroatien gewährt z.B. für 10 Jahre auf 7 Prozent, 3 Prozent oder sogar 0 Prozent reduzierte Steuersätze in Abhängigkeit von der jeweiligen Investitionshöhe und Beschäftigtenzahl. Ferner gibt es in Sonderwirtschaftszonen Reduzierungen des Regelsteuersatzes auf 50 Prozent, teilweise aber auch auf 0 Prozent.

Evtl. problematisch:

Die deutschen Vorschriften weisen noch international günstige Regelungen in den Bereichen Möglichkeiten von Abschreibungen und der Bildung von Rückstellungen auf. Grundsätzlich günstiger ist auch die Behandlung von Verlusten. Deutschland gewährt einen Verlustrücktrag auf das Vorjahr und einen unbegrenzten Verlustvortrag auf die Folgejahre. In Kroatien gibt es dagegen keinen Verlustrücktrag und nur einen auf 5 Jahre beschränkten Verlustvortrag. Dies kann sich bei nicht erfolgreichen, unternehmerischen Engagements in Kroatien als problematisch erweisen.

Des Weiteren sei abschließend erwähnt, dass beim Kauf einer Immobilie in Kroatien lediglich Grunderwerbssteuer von 5 Prozent anfällt. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis zum Zeitpunkt des Erwerbs in Verbindung mit der Wertschätzung des zuständigen Steueramtes. Ohne Nachweis der Steuerzahlung ist eine Eigentumsumschreibung nicht möglich.

(Auszüge aus Europa-Fokus 2005/2. Ein Info-Service des Europ. Informations-Zentrums Niedersachsen)

1.8 Stamm, Co-Partner

Stamm: european golf development, headquarter

Fachbereiche:

Nada Anic:	Management und Marketing Kroatien
Welf Sättler:	Konzeption, Controlling
Matthias Walter:	Logistik, Controlling
Michael Walter:	foreign investments, Marketing

Co-Partner:

Dipl. Ing. Dieter Schneider:	Baukostenmanagement
Werner Moll:	Baumanagement, -entwicklung
Herfurth & Partner, Rechtsanwälte GbR:	Rechtsberatung, Member of Alliuris (alliance of international business lawyers)
Dieter v. Restorff	Beratung für Wirtschaftlichkeit und Betriebsführung von Golfanlagen