

Wonen en kopen in Oostenrijk

Onmisbaar informatie-handboek met juridische, fiscale, financiële aspecten bij aankoop van onroerend en vestiging in Oostenrijk.

Herziene editie 2019/2020

Auteur: P.L. Gillissen

ISBN: 978-94-92895-08-0

Pagina's: 330 pagina's

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Aantal vakantiegangers naar Oostenrijk

2. Oostenrijk in vogelvlucht

Geschiedenis

Geografie

Rivieren & Meren

Klimaat

Bevolking & Bevolkingsopbouw

Taal

Staatsinrichting, bestuur en binnenlandse politiek

Internationale organisaties

Economie

Beroepsbevolking

Verkeer en vervoer

Media

Televisie & Radio

Nederlandse televisie en radio in het buitenland

3. Oriëntatiefase

Motieven om in Oostenrijk een huis te kopen

Waar kopen ?

Locatie en ligging van uw (tweede) huis

Checklist waar kopen ?

Hoe vindt u Oostenrijks onroerend goed ?

Wat kopen ?

Oriëntatiechecklist wat kopen ?

Vraagprijs

Checklist vraagprijs

Staat van onderhoud van het huis

Wanneer op huizenjacht ?

Bereikbaarheid

Tips en waarschuwingen

Websites Bundesländer

Samenhang tussen een investering voor plezier en rendement wordt steeds sterker
(Ontwikkeling) Oostenrijkse huizenmarkt

4.Contact met de makelaar (Wohnungsmakler)

Met wie kunt u te maken krijgen ?

Vestigingsvoorwaarden van de Oostenrijkse makelaar

Befähigungsnachweise

Firmenbuchnummer

UID (Umsatzsteuer-Identifikationsnummer)

Oostenrijkse makelaarsorganisaties

Bemiddelingsopdracht (Vermittlungsauftrag)

Bezichtiging (Besichtigung)

Onroerendgoedhandelaars

Taakomschrijving van de makelaar

Relatie opdrachtgever – makelaar

Doppelmakler

Overeenkomst met de makelaar (Maklervertrag)

Bemiddelingsopdracht voor bepaalde (beprijsd) of onbepaalde (onbeprijsd) termijn

Wettelijke perioden voor een Alleinvermittlungsauftrag

Informatieplicht (Informationspflicht) van de makelaar en opdrachtgever

Informatieplicht betreffende zijn provisie

Onderzoeksplicht van de makelaar

Informatieplicht over kosten

Informatieplicht in advertenties

Informatieplicht m.b.t. familiebanden/economische banden van de makelaar

(Informationspflichten betreffend Naheverhältnis)

Geheimhoudingsplicht (Verschwiegenheitspflicht)

Betaling van de makelaarsprovisie

Provisie in geval er twee makelaars bij de transactie betrokken zijn

Optie (Optionsvertrag)

Provisie bij een optie-overeenkomst

Provisie bij huurcontracten

Energieausweis

Nog enkele tips bij de omgang met de makelaar

5.Oostenrijkse onroerendgoedwetgeving

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

Wohnungseigentumsgesetz

Konsumentenschutzgesetz

Mietrechtgesetz

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Heizkostenabrechnungsgesetz

Bauträgervertragsgesetz

De `Liegenschaft`

Aankoop van Oostenrijks onroerend goed door buitenlanders

Mede-eigendom (Miteigentum)

6.Freizeitwohnsitz vs. Hauptwohnsitz

Oostenrijkse regelgeving

“Auf die Nutzung kommt es an“

Erholungsgebiet of recreatieve bestemming

Zweitwohnsitz of tweede woningvergunning

Hauptwohnsitz

Wohnsitzanmeldung

Registratie is in de volgende gevallen verplicht

Inschrijving in het Grundbuch van een Hauptwohnsitz of

Zweitwohnsitz

Hauptwohnsitz

Aan welke eisen dient u bij (vakantie)huizen die niet de bestemming Freizeitwohnung hebben, eigenlijk te voldoen ?

Strengere wetgeving

Genehmigung als Freizeitwohnsitz / Freizeitwohnsitzbescheid

Neun Länder, Neun Gesetze

Criteria Freizeitwohnsitz

Opmerkingen

Raumordnungsgesetz (wet op de ruimtelijke ordening)

Omgekeerde bewijslast

7. Vier stappen om tot woningeigendom te komen

Inleiding

4 stappen om tot woningeigendom te komen

Nutzfläche

Nutzwert

Omstandigheden die de Nutzwert kunnen verhogen of verlagen

8. Van aanbod tot aankoop

Inleiding

Waaraan te denken voordat men een bod doet/ overeenkomst tekent

Anbotsformulare

Willenseinigung

Opmaken van een contract (Ein Vertrag errichten)

Afwikkeling van onroerendgoedtransacties (Treuhandtschaft)

Treuhandlösung

Angeld

Zonder Anbot naar overeenkomst

9. Wohnungseigentumsvertrag

Vorvertrag

Wohnungseigentumsvertrag

Inhoud van het Wohnungseigentumsvertrag

Recht van voorkoop (Vorkaufsrecht)

10. Ontbinden van het koop- of huurcontract

Inleiding

Wettelijke mogelijkheden voor ontbinding van een overeenkomst

Het niet tijdig opleveren van de woning door de verkoper

Hoe de overeenkomst te ontbinden ?

11. Het recht zich terug te trekken uit een overeenkomst

Bijzondere rechtsmogelijkheden tot terugtrekking (Rücktrittsrecht)

In de volgende gevallen heeft u geen recht het contract te ontbinden

Doorslaggevende omstandigheden voor ontbinding

Rücktrittserklärung

12. Het kadaster

Grundkataster

Inschrijving van het Wohnungseigentumsvertrag in het kadaster

Rücksichtnahmegebot

Grundbuch

Waaruit bestaat het Grundbuch ?

Verschillende soorten inschrijvingen in het kadaster

Einverleibung

Koopcontract (Kaufvertrag)

Inhoud koopcontract

Wat verder op te nemen in het Kaufvertrag ?

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Staatsbürgerschaftsnachweis

Legalisering van de handtekeningen

(Voor)aantekening / vooraankondiging (Vormerkung)

Anmerkung

Kadastraal uittreksel (Grundbuchauszug)

Registratie van garages en parkeerplaatsen

13.Eigentümerpartnerschaft

Beëindiging van de Eigentümerpartnerschaft

Inhoud van een Eigentümerpartnerschaft

Overlijden van één van de partners

Voorbeelden

14.Erfdienstbaarheden (Grunddienstbarkeiten)

Inleiding

Erfafscheiding

Het sneeuwvrij houden van uw stoep/straat (Schneeräumung)

15.Bijkomende kosten bij aankoop van een woning

Bijkomende kosten

Makelaarscommissie (Provision des Immobilienmaklers)

Overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer)

Registratiekosten voor inschrijving in het kadaster (Grundbuchgebühr)

BTW bij nieuwbouw & teruggave van Oostenrijkse BTW

Niet BTW-belaste levering van de woning

Notaris- of advocaatkosten (Kaufvertragerrichtung)

Kosten voor het legaliseren van de handtekeningen

16.Het bouwen van een woning

Inleiding

Bouwovereenkomst

Bauträgervertragsgesetz

Betalingen

Garanties bij aanbetalen

Voorbeeld bankgarantie

Betalingen via de Treuhänder

Ratenplanmethode

Alternatieve betalingschema

Recht om zich terug te trekken overeenkomstig de BTVG
Koop van een woning, die zich nog in de bouwfase bevindt
Bespreking van verschillende overeenkomsten
Kaufanwartschaftsvertrag
Bescherming van Treuhandgeld
Van oplevering tot eigendom
Inschrijving van het eigendomsrecht in het kadaster
Welke documenten zijn nodig voor inschrijving in het kadaster ?
Eis tot inschrijving van het eigendomsrecht
Overdracht (Übergabe) en overname (Übernahme) van de opgeleverde woning
Faillissement van de Wohnungseigentumsorganisator tijdens de bouwfase
Gebreken en aanspraak op garantie
Gebreken in de gemeenschappelijke voorzieningen/ruimtes van de Liegenschaft
Anspruch auf Gewährleistung

17. Altbau- Wohnungseigentum & Appartementsrecht

Eigendom van een woning in oude gebouwen (Altbau)
Splitsingsakte
Wohnungseigentum of slechts Miteigentum
Vrijwaringsclausule in de Koopovereenkomst
Verwaltungsvollstreckungsgesetz
Rapport over de bouwkundige staat van de Altbau-eigentumsWohnung
Nog enkele opmerkingen omtrent appartementsrecht

18. Verhuur en huur van een woning

Inleiding
Huurcontracten voor onbepaalde tijd
Huurcontracten bij woningen die vóór 9 mei 1945 zijn gebouwd
Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn gebouwd en waarbij de subsidies nog niet zijn terugbetaald
Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn gebouwd en waarbij de subsidies reeds zijn terugbetaald
Hoe vindt u een huurhuis/appartement ?
Wie is juridisch gezien de huurder ?
Het huurcontract
Inventaris
Betaling van de huur
Borg
Verhuurde woonoppervlakte
Overname roerende goederen
Vaststelling huursom
Indicatie huurprijzen

Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom ?

Betriebskosten

Verschil Brutto en Nettokaltmiete

Overige verplichtingen van de huurder

Het huurcontract en huisdieren

Huren en de verzekeringen

Opleveren van de gehuurde woning

Verkoop verhuurde woning

Enkele belangrijke huurtermen

Verhuur

Vakantieverhuur/seizoenverhuur

Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur

Huursom seizoenverhuur/classificatie

De Verhuurorganisatie

Het contact met de verhuurorganisatie

Langere termijn verhuur

Nog enkele aandachtspunten bij verhuur

Voorbeeld werkwijze voor particulieren die zelf hun huis willen verhuren

Profiteer optimaal van uw tweede huis

19.Kosten bij bezit en verhuur van onroerend goed in Oostenrijk

Inleiding

Kosten waarmee u te maken krijgt bij bezit van Oostenrijks onroerend goed

Exploitatiekosten

20.Vertrek uit Nederland en vestiging in Oostenrijk

Inleiding

Vertrek uit Nederland

Het bevolkingsregister

Inschrijven in de BRP (Basisregistratie personen)

Gemeentelijke Basisadministratie (GBA)

Verklaring/bewijs van goed gedrag

Hoe lang is een VOG geldig ?

Wat moet u regelen voordat u zich in Oostenrijk vestigt ?

Vertrek naar Oostenrijk en de (belasting)schulden in Nederland

Schuld aan de Nederlandse Staat en verlenging van uw paspoort

Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel

Internationale uitwisseling kredietgegevens

Nederlandse nationaliteit/Nederlanderschap

Rijkswet op het Nederlanderschap

Nederlanders met een dubbele nationaliteit

Kinderen van een Nederlandse moeder of vader

Geboorte van een Nederlands kind in het buitenland
Kinderen uit huwelijken met een niet-Nederlandse man
Erkenning van minderjarige buitenlandse kinderen
Kinderen en paspoort
Vestiging in Oostenrijk
Inschrijvingsplicht Oostenrijkse Gemeente
Anmeldebescheinigung
Levensonderhoud
Trouwen in Oostenrijk
Follow up in Nederland
Homohuwelijk en geregistreerd partnerschap in Oostenrijk niet mogelijk

21.Verhuizen

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU
Vrijstelling van invoerrechten
Zelf verhuizen
Trouwen en verhuizen
Verhuizing naar uw tweede woning
Verkoop van uw tweede woning
Verhuizing bij erfenis
Vervreemdingsverbod
Belastingtelefoon Douane
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf
De offerte
De verhuiskosten
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Oostenrijk
Nog enkele tips en opmerkingen
Dierenpaspoort voor gezelschapsdieren
Algemene regels
Het oude paspoort/vaccinatieboekje

22.Werken in Oostenrijk

Inleiding
Wel of geen werkvergunning
Arbeidsmarkt
Economische sectoren
Werken in de dienstensector
Werken in de Handel
Werken in de Gezondheidszorg
Werken in de Horeca
Belangrijkste handelspartners

Solliciteren en uw CV
Wettelijke regelingen
Sociale zekerheid
Salarissen
Werving van personeel
Arbeidsbureau
Belangrijke Oostenrijkse vacaturesites
Arbeidsregelingen
Arbeidsvoorwaarden
Ontslag
Arbeidstijden
Ziekteverlof
Vakbonden & Sociaal Verbond

23.De Nederlandse zorgverzekering (ZVW) & de WLZ

Inleiding
Situatie vanuit Nederland
Uw woonstatus
Tijdelijk verblijf in het buitenland
Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland
Uw gezinsleden verhuizen met u mee
U woont als Nederlander met een pensioen/uitkering in Oostenrijk
Waar heeft u recht op in Oostenrijk ?
Waar heeft u recht op in Nederland ?
Waar heeft u recht op in andere EU-landen ?
Belangrijke aandachtspunten bij verblijf buiten Oostenrijk
Wat betaalt u aan bijdragen
Een EHIC aanvragen
Op welke zorg heeft u recht ?
Welke zorg wordt door wie vergoed ?
Zorg in Nederland voor verdragsgerechtigden
Hoe declareert u gemaakte kosten ?
Aanvraag heffingskorting
Bijdrage ZVW & WLZ
Berekening bijdrage aan ZVW & woonlandfactor
Rekenvoorbeeld
Zorgtoeslag in het buitenland
Invoering van de nieuwe ZVW en de gevolgen voor de vrijwillige AWBZ
Belangrijke adressen inzake de Nederlandse ZVW
Indicatiestelling AWBZ in het buitenland
In Oostenrijk wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse GBA

24.Sociale verzekeringen en de gezondheidszorg in Oostenrijk

Vestiging in Oostenrijk en de gevolgen voor uw ziektekostenverzekering en de sociale verzekeringen

U woont in het buitenland met een AOW-uitkering; bent u nog verzekerd van zorg ?

Enkele woonsituaties belicht

U vestigt zich permanent in Oostenrijk

U woont in Oostenrijk en de Nederlandse WLZ

Verzekerd als inwoner van Oostenrijk als werknemer of zelfstandige

Ongevallenverzekeringen

Verzekerd als Nederlands gepensioneerde in Oostenrijk

Oostenrijkse gezondheidszorg

Huisartsen

Ziekenhuizen

Apotheken

The E-Card/SV-Chipkarte

Alarmcentrales en alarmnummers

25.Bankzaken

Inleiding

Munteenheid

Het Oostenrijkse bankwezen

Belangrijkste banken in Oostenrijk

Postbank (Postsparkasse AG)

Het openen van een Oostenrijkse bankrekening

Automatische bankoverboeking

Openingstijden banken

Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening

Kenmerken van een niet-ingezetene rekening

Welke documenten moet u overleggen voor het openen van een niet-ingezetene rekening

26.Financiering van onroerend goed in Oostenrijk

Inleiding

Een aantal financieringsmogelijkheden op een rij

Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten

Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland

Een persoonlijke lening in Nederland

Financiering via een projectontwikkelaar

Een hypotheek op basis van effectenbevoorschotting

Een hypotheek via een Oostenrijkse bank

Wat moet de bank in een hypotheekofferte vermelden ?

Hypotheekvormen

Hypotheek in buitenlandse valuta

De hoogte van de rente

Wat moet u aan banken overleggen ter verkrijging van een hypotheek ? Hypotheek bij nieuwbouw

Kosten bij hypotheek

Rangbescheinigung

De bijleenregeling in het Nederlandse belastingstelsel

De bijleenregeling bij emigratie of het huren van een huis

27.Verzekeringen

Het verzekeringswezen in Oostenrijk

Verzekeringsmaatschappijen

Verzekeringsvormen

Verzekeringsmakelaar/agent

Haushaltversicherung of Eigenheimversicherung

Verzekeringssom

Verzekerd tijdens het bouwproces

Rohbauversicherung

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Waardevaststelling (Bewertung) van het onroerend goed

Inboedelverzekering

Aansprakelijkheidsverzekeringen

(Private Haftpflichtversicherung)

Overlijdensrisicoverzekering

Rechtsbijstandsverzekering (Rechtsschutzversicherung)

Checklist rechtsbijstandsverzekering

Checklist bij het afsluiten van verzekeringen in het algemeen

28.Het Oostenrijkse belastingstelsel

Inleiding

Belastingverdragen Nederland-Oostenrijk

Fiscaal ingezetene in Oostenrijk

Wanneer wordt u als fiscaal ingezetene in Oostenrijk beschouwd ?

Waar moet u zich als fiscaal ingezetene laten registreren ?

Oostenrijkse inkomstenbelasting (Einkommensteuer)

Belastbaar inkomen

Inkomenscategorieën

Inkomen uit pensioen

Inkomsten uit investeringen/kapitaal (dividend)

Aftrekposten (Abzugposten)

Belastingverminderingen (Steuervergünstigung)

Belastingheffing over vermogenswinst
Verkoop van onroerend goed en de Oostenrijkse vermogenswinstbelasting
Vrijstelling van vermogenswinstbelasting
Nog enkele opmerkingen betreffende vermogenswinst
Tarieven belasting over inkomen en vermogenswinsten
Rekenvoorbeeld
Belastbare periode
Belastingaangifte
Betaling van de belasting
Sociale verzekeringspremies
Vermogensbelasting
Onroerendgoedbelasting (Grundsteuer)
Erf- en schenkbelasting
BTW (Mehrwertsteuer)
Teruggaaf Oostenrijkse BTW(MWST)
Belastingplicht voor niet-ingezetenen
Verhuur van uw Oostenrijkse woning en de Oostenrijkse belastingen
Aftrekposten van de bruto-huurinkomsten
Rekenvoorbeeld huurinkomsten en de Oostenrijkse
Belastingen voor niet-ingezetenen
Vennootschapsbelasting

29. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging en/of tweede huis in Oostenrijk

Uw tweede huis in Oostenrijk en het Nederlandse belastingstelsel
Nog maar 1 peildatum box III
Oostenrijkse heffing op in Oostenrijk gelegen onroerend goed
Rekenvoorbeeld vermindering ter voorkoming van dubbele belastingen box III
Nieuwe tarieven box 3
Verhuur vakantiewoning als bedrijfsactiviteit
Verschil binnenlandse en buitenlandse belastingplicht,
Keuzeregeling + hypotheekrente aftrek + rekenvoorbeelden
Situatie voor 2001
Situatie na 2001
Situatie na 1 januari 2015
Welk inkomen waar belast ?
Nog enkele fiscale opmerkingen

30. Erven in Oostenrijk

Wettelijke verdeling
Hoe vindt de verdeling in Oostenrijk plaats als er geen testament is opgemaakt ?
Echtgenote
Voorkeursrechten van de echtgenote

Legitieme portie

Onterven van legitieme portie

Europese erfrechtverordening vanaf 17 augustus 2015

Inhoud van de EEV

Erfrechtbelasting

In welk land bent u erfbelasting verschuldigd ?

Woonplaatsfictie van 10 jaar

Indien een deel van de erfenis in Nederland ligt

Belastingverdragen inzake successie

Bronnen