

# Colofon

Uitgeverij Guide Lines

Cortenbacherdreef 27 - 6367 GG Voerendaal (NL)

Tel. + 31 (0)45-5754218

E-mail: [guidelines@planet.nl](mailto:guidelines@planet.nl) / Internet: [www.eenhuisinhetbuitenland.nl](http://www.eenhuisinhetbuitenland.nl)

## **WONEN EN KOPEN IN OOSTENRIJK**

8e druk 2023 – 2025 | © P.L. Gillissen 2023-2025

### **CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG**

**Gillissen, P.L.**

Wonen en kopen in Oostenrijk; juridische, fiscale en sociale verzekeringsvraagbaak voor Nederlanders, die zich in Oostenrijk willen vestigen en/of in Oostenrijk onroerend goed willen (ver)kopen, (ver)huren, (ver)bouwen.

**ISBN : 978-94-92895-19-6**

U kunt aan de informatie geen rechten ontleen. Voor een advies op maat raden wij u aan om altijd een Oostenrijkse Steuerberater (fiscalist) of advocaat in de hand te nemen, die op de hoogte is van zowel de situatie in Nederland als in Oostenrijk. Het boek dient enkel en alleen om een bewustwordingsproces bij kandidaat-kopers te bewerkstelligen die in Oostenrijk onroerend goed willen kopen en/of zich in Oostenrijk willen vestigen.

*Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt d.m.v. van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, op geluidsband of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.*

*All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.*

*Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorg is betracht, kunnen na het ter perse gaan tijdgebonden gegevens, tarieven, adressen & telefoonnummers, websites veranderen. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. Natuurlijk is gestreefd naar volledigheid. Maar ook binnen de omvang van dit boek is het onmogelijk om compleet te zijn. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. De uitgever heeft gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen. Hierbij heeft de uitgever ernaar gestreefd alle auteursrechtelijke wettelijke bepalingen in acht te hebben genomen. Degenen, die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de uitgever wenden.*

*Foto's Cover: Alpendreams / My Next Home / Dreamstime*

## Overzicht landen-handboeken

Titel	ISBN
Emigratie-handboek 2023	9789492895349
Wonen en kopen in België	9789492895158
Wonen en kopen in Duitsland	9789492895233
Wonen en kopen in Frankrijk 2022	9789492895271
Financieren van een huis in Frankrijk	9789492895059
Franse nalatenschappen	9789074646888
Verhuren van een huis in Frankrijk	9789492895028
Vakwoordenboek Frans o/g	9789074646536
Verkoop huis in Frankrijk	9789492895288
Wonen en kopen in Griekenland	9789492895097
Wonen & kopen in Hongarije	9789074646932
Wonen en kopen in Italië	9789492895264
Vakwoordenboek Italiaans o/g	9789074646529
Wonen en kopen in Oostenrijk	9789492895226
Wonen en kopen in Portugal 2023	9789492895356
Wonen en kopen in Spanje 2022	9789492895295
Starten van een zaak in Spanje 2022	9789492895318
Uw auto in Spanje	9789492895240
Spaanse nalatenschappen	9789074646918
Financiering van een huis in Spanje	9789492895066
Vakwoordenboek Spaans o/g	9789074646482
Verkoop huis Spanje	9789492895301
Wonen en kopen in Thailand	9789074646710
Wonen en kopen in Tsjechie	9789492895172
Wonen en kopen in Turkije	9789074646635
Wonen en kopen in Zuid-Afrika	9789492895042
Wonen en kopen in Zweden	9789492895189
Wonen en kopen op Curaçao 2022	9789492895325
Tweede verblijf en de Belgische fiscus 2022	9789492895332

Boeken zijn te bestellen via de boekhandel, bol.com of via onze website : [www.eenhuisinhetbuitenland.nl](http://www.eenhuisinhetbuitenland.nl)

## **Nederlands-Oostenrijkse nieuwsbrief**

Juridische en fiscale gegevens veranderen regelmatig.

*Wilt u op de hoogte blijven ?*

Neem dan een gratis abonnement op de  
Nederlands-Oostenrijkse nieuwsbrief.

Mail uw gegevens aan uitgeverij Guide Lines:  
[guidelines@planet.nl](mailto:guidelines@planet.nl)

*o.v.v. Nederlands-Oostenrijkse nieuwsbrief*

## **Second Home- en Emigratiebeurzen**

Vraag een beursagenda en gratis entreekaarten aan  
bij uitgeverij Guide Lines: [guidelines@planet.nl](mailto:guidelines@planet.nl)

## **Tweede verblijf en de Belgische fiscus**

Belgische lezers kunnen dit dossier gratis  
opvragen bij uitgeverij Guide Lines: [guidelines@planet.nl](mailto:guidelines@planet.nl)

## **Bedrijfsprofielen makelaars Oostenrijk**

Kijk ook op onze site:  
[www.eenhuisinhetbuitenland.nl](http://www.eenhuisinhetbuitenland.nl)

> onder land: Oostenrijk

**Met dank aan:**

Alpreal makelaardij - alpreal real estate

Ajo Smedema & Karin Eegdeman

E. [info@alpreal.nl](mailto:info@alpreal.nl)

W. [www.alpreal.nl](http://www.alpreal.nl)

Alpendreams BV

Robert Hubers:

Valentijn Hubers

E. [robert@alpendreams.eu](mailto:robert@alpendreams.eu)

E. [valentijn@alpendreams.eu](mailto:valentijn@alpendreams.eu)

W. [www.alpendreams.eu](http://www.alpendreams.eu)

My Next Home BV

Jeroen van der Werff

E. [jeroen@mynexthome.nl](mailto:jeroen@mynexthome.nl)

W. [www.mynexthome.nl](http://www.mynexthome.nl)

# Inhoudsopgave

## 1. Inleiding

Ontwikkeling aantal aankomsten in Oostenrijk	17
--	----

## 2. Oostenrijk in vogelvlucht

Geschiedenis	18
Geografie	19
Rivieren & Meren	19
Klimaat	20
Bevolking & Bevolkingsopbouw	20
Levensverwachting	21
Verspreiding Oostenrijkse inwoners over het land	21
Bevolkingsdichtheid	22
Verdeling bevolking naar federale bondslanden	22
Taal	23
Staatsinrichting, bestuur en binnenlandse politiek	23
Internationale organisaties	25
Kwaliteit van leven index	26
Economie	27
Beroepsbevolking en werkloosheid	28
Verkeer en vervoer	29
Media	31
Televisie & Radio	31
Nederlandse televisie en radio in het buitenland	32

## 3. Oriëntatiefase

Motieven om in Oostenrijk een huis te kopen	33
Waar kopen ?	34
Locatie en ligging van uw (tweede) huis	35
Checklist waar kopen ?	36
Hoe vindt u Oostenrijks onroerend goed ?	38
Wat kopen ?	39
Oriëntatiechecklist wat kopen ?	40
Vraagprijs	42
Checklist vraagprijs	42
Staat van onderhoud van het huis	43
Wanneer op huizenjacht ?	43
Bereikbaarheid	44
Tips en waarschuwingen	45
Websites <i>Bundesländer</i>	47
Toeristische records en vraag naar vakantiewoningen	48
Bouwhausse in Oostenrijk	50

#### 4. Contact met de makelaar (Wohnungsmakler)

Inleiding	51
Met wie kunt u te maken krijgen ?	51
Vestigingsvoorwaarden van de Oostenrijkse makelaar	51
Befähigungsnachweise	51
Firmenbuchnummer	51
UID (Umsatzsteuer-Identifikationsnummer)	51
Oostenrijkse makelaarsorganisaties	52
Bemiddelingsopdracht ( <b>Vermittlungsauftrag</b> )	52
Bezichtiging ( <b>Besichtigung</b> )	53
Onroerendgoedhandelaars	53
Taakomschrijving van de makelaar	53
Relatie opdrachtgever – makelaar	53
<i>Doppelmakler</i>	54
Overeenkomst met de makelaar ( <b>Maklervertrag</b> )	54
Bemiddelingsopdracht voor bepaalde ( <b>befristet</b> ) of onbepaalde ( <b>unbefristet</b> ) termijn	55
Wettelijke perioden voor een <i>Alleinvertmittlungsauftrag</i>	56
Informatieplicht ( <b>Informationspflicht</b> ) van de makelaar en opdrachtgever	56
Informatieplicht betreffende zijn provisie	56
Onderzoeksplicht van de makelaar	57
Informatieplicht over kosten	58
Informatieplicht in advertenties	58
Informatieplicht m.b.t. familiebanden/economische banden van de makelaar ( <b>Informationspflichten betreffend Naheverhältnis</b> )	58
Geheimhoudingsplicht ( <b>Verschwiegenheitspflicht</b> )	58
Betaling van de makelaarsprovisie	58
Provisie in geval er twee makelaars bij de transactie betrokken zijn	59
Optie ( <b>Optionsvertrag</b> )	60
Provisie bij een optie-overeenkomst	60
Provisie bij huurcontracten	60
<i>Energieausweis</i>	61
Nog enkele tips bij de omgang met de makelaar	61

#### 5. Oostenrijkse onroerendgoedwetgeving

<i>Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch</i>	62
<i>Wohnungseigentumsgesetz</i>	62
<i>Konsumentenschutzgesetz</i>	62
<i>Mietrechtgesetz</i>	62
<i>Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz</i>	62
<i>Heizkostenabrechnungsgesetz</i>	63
<i>Bauträgervertragsgesetz</i>	63
De `Liegenschaft`	63
Aankoop van Oostenrijks onroerend goed door buitenlanders	63
Mede-eigendom ( <b>Miteigentum</b> )	64

## 6. Freizeitwohnsitz vs. Hauptwohnsitz

Oostenrijkse regelgeving en het gebruik van een (tweede) huis	65
Wat probeert Oostenrijk met wetgeving te voorkomen ?	66
Oostenrijkse wet- en regelgeving in 3 hoofdcategorieën	67
Zweitwohnsitz of Freizeitwohnsitz	67
Hauptwohnsitz	67
Gewerbliche of touristische Nutzung	67
Auf die Nutzung kommt es an	68
De Oostenrijkse regelgeving	68
Erholungsgebiet of recreatieve bestemming	68
Zweitwohnsitz of tweede woningvergunning	68
Hauptwohnsitz	69
Neun Länder, Neun Gesetze	70
Criteria Freizeitwohnsitz / Nebenwohnsitz	71
Meldingsplicht ( <i>Meldepflicht</i> ) voor het tweede huis	72
Meerdere woningen	73
Van tweede verblijf naar hoofdverblijf	73
Criteria Hoofdverblijf ( <i>Hauptwohnsitz</i> )	73
Criteria die bepalend zijn voor het middelpunt van de levensbelangen ( <i>Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen</i> )	74
Gevolgen onderscheid tussen hoofdverblijf en tweede verblijf	74
Vakantiewoningen in Tirol (Freizeitwohnsitze in Tirol)	75
Freizeitwohnsitz Salzburgerland	75
Sancties	76
Gebruiksmogelijkheden (Nutzungsmöglichkeiten)	76
Bestemming tweede woning van voor 1 maart 1993	77
Bijzondere toeristenbelasting voor vakantiewoningen (Ortstaxe für Ferienwohnungen) en het gebruik als tweede woning	77
Is het gebruik van de woning als tweede woning overdraagbaar ?	78
Wat zijn de kosten van een tweede verblijf ?	78
Subsidies ( <i>Förderungen</i> ) en financiering ( <i>Finanzierungen</i> ) in de deelstaten	79

## 7. Vier stappen om tot woningeigendom te komen

Inleiding	81
4 stappen om tot woningeigendom te komen	82
<i>Nutzfläche</i>	82
<i>Nutzwert</i>	82
Omstandigheden die de Nutzwert kunnen verhogen of verlagen	83

## 8. Van aanbod tot aankoop

Inleiding	84
Waaraan te denken voordat men een bod doet/overeenkomst tekent	84
<i>Anbotsformulare</i>	85
<i>Willenseinigung</i>	86
Opmaken van een contract ( <i>Ein Vertrag errichten</i> )	86
Afwikkeling van onroerendgoedtransacties ( <i>Treuhandtschaft</i> )	87

<i>Treuhandlösung</i>	87
<i>Angeld</i>	88
Zonder <i>Anbot</i> naar overeenkomst	88
<b>9. Wohnungseigentumsvertrag</b>	
<i>Vorvertrag</i>	89
<i>Wohnungseigentumsvertrag</i>	89
Inhoud van het <i>Wohnungseigentumsvertrag</i>	90
Recht van voorkoop ( <i>Vorkaufsrecht</i> )	91
<b>10. Ontbinden van het koop- of huurcontract</b>	
Wettelijke mogelijkheden voor ontbinding van een overeenkomst	93
Het niet tijdig opleveren van de woning door de verkoper	93
Hoe de overeenkomst te ontbinden ?	93
<b>11. Het recht zich terug te trekken uit een overeenkomst</b>	
Bijzondere rechtsmogelijkheden tot terugtrekking ( <i>Rücktrittsrecht</i> )	95
In de volgende gevallen heeft u geen recht het contract te ontbinden	95
Doorslaggevende omstandigheden voor ontbinding	96
<i>Rücktrittserklärung</i>	96
<b>12. Het kadaster</b>	
<i>Grenzkataster</i>	97
Inschrijving van het <i>Wohnungseigentumsvertrag</i> in het kadaster	97
<i>Rücksichtnahmegebot</i>	97
<i>Grundbuch</i>	98
Waaruit bestaat het Grundbuch ?	98
Verschillende soorten inschrijvingen in het kadaster	99
<i>Einverleibung</i>	99
Koopcontract ( <i>Kaufvertrag</i> )	99
Inhoud koopcontract	100
Wat verder op te nemen in het <i>Kaufvertrag</i> ?	100
<i>Unbedenklichkeitsbescheinigung</i>	100
<i>Staatsbürgerschaftsnachweis</i>	100
Legalisering van de handtekeningen	101
(Voor)aantekening / vooraankondiging ( <i>Vormerkung</i> )	101
<i>Anmerkung</i>	102
Kadastraal uittreksel ( <i>Grundbuchauszug</i> )	102
Registratie van garages en parkeerplaatsen	103
<b>13. Eigendomspartnerschap (Eigentümerpartnerschaft)</b>	
Eigendomspartnerschap versus Lebenspartnerschaft	104
Beëindiging van de <i>Eigentümerpartnerschaft</i>	105



Inhoud van een <i>Eigentümerpartnerschaft</i>	106
Overlijden van één van de partners	107
Voorbeelden	107
Als u wilt dat uw deel niet naar de wettelijke erfgenamen gaat	108

#### 14. Erfdienstbaarheden (Grunddienstbarkeiten)

Erfafscheiding	109
Het sneeuwvrij houden van uw stoep/straat ( <i>Schneeräumung</i> )	110

#### 15. Bijkomende kosten bij aankoop van een woning

Bijkomende kosten	111
Makelaarscommissie ( <i>Provision des Immobilienmaklers</i> )	111
Wanneer heeft de makelaar recht op provisie ?	111
Recht op makelaarscourtage bij de aankoop van onroerend goed ( <i>Immobilienkauf</i> )	112
Recht op makelaarscourtage bij verhuur	113
Wie betaalt de makelaarscommissie in Oostenrijk ?	113
Een update over het <i>Bestellerprinzip</i>	113
Makelaarscourtage bij verhuur van onroerend goed	113
Opmerking	114
Voorwaarden betalingsverplichting voor huurders	114
Hoe hoog is de makelaarscommissie bij aan- en verkoop van onroerend goed	115
Wel of geen makelaar inschakelen ?	115
Hoogte makelaarscommissie bij verhuur	116
Wanneer vervalt bemiddelingscourtage van de makelaar	116
Het recht op courtage van de makelaar vervalt in de volgende gevallen bij verhuur	117
Overdrachtsbelasting ( <i>Grunderwerbsteuer</i> )	117
Hoogte overdrachtsbelasting	117
Het algemene tarief	118
Wanneer is er sprake van een staffeltarief ( <i>Stufentarif</i> ) ?	118
Verlaagd tarief overdrachtsbelasting	118
Onbetaalde transacties	119
Overdrachtsbelasting bij gedeeltelijke verkoop	119
Wanneer moeten aankooptransacties bij elkaar worden opgeteld ?	119
Voorbeeld	120
Overdracht land- en bosgrond	120
Bij overnames	120
Berekening overdrachtsbelasting & hantering waarderingsgrondslag ( <i>Bewertungsgrundlage</i> )	121
Wie moet overdrachtsbelasting betalen ?	121
Wanneer moet overdrachtsbelasting betaald zijn ?	121
Vrijstelling overdrachtsbelasting	122
Verschil Grunderwerbsteuer & Immobilienertragsteuer	122
Wanneer is vrijstelling ( <i>Befreiung</i> ) overdrachtsbelasting of teruggaaf ( <i>Rückerstattung</i> ) mogelijk	122
Teruggaaf Oostenrijkse overdrachtsbelasting	123

Daling waarde onroerend goed en teruggaaf deel overdrachtsbelasting	123
Teruggaaf overdrachtsbelasting bij legitieme claim van een derde partij	124
Registratiekosten voor inschrijving in het kadaster ( <i>Grundbuchgebühr</i> )	124
Notaris- of advocaatkosten ( <i>Kaufvertragerrichtung</i> )	124
Kosten voor het legaliseren van de handtekeningen	125

## 16. Het bouwen van een woning

Bouwovereenkomst ( <i>Bauträgervertragsgesetz</i> )	126
Betalingen	127
Garanties bij aanbestedingen	128
Voorbeeld bankgarantie	128
Betalingen via de <i>Treuhänder</i>	129
<i>Ratenplanmethode</i>	130
Alternatief betalingsschema	130
Recht om zich terug te trekken overeenkomstig de BTVG	131
Koop van een woning, die zich nog in de bouwfase bevindt	131
Bespreking van verschillende overeenkomsten	132
<i>Kaufanwartschaftsvertrag</i>	132
Bescherming van <i>Treuhandgeld</i>	135
Van oplevering tot eigendom	135
Inschrijving van het eigendomsrecht in het kadaster	136
Welke documenten zijn nodig voor inschrijving in het kadaster ?	136
Eis tot inschrijving van het eigendomsrecht	137
Overdracht ( <i>Übergabe</i> ) en overname ( <i>Übernahme</i> ) van de opgeleverde woning	137
Faillissement van de <i>Wohnungseigentumsorganisator</i> tijdens de bouwfase	137
Gebreken en aanspraak op garantie	138
Gebreken in de gemeenschappelijke voorzieningen/ruimtes van de <i>Liegenschaft</i>	138
<i>Anspruch auf Gewährleistung</i>	138

## 17. Altbau- Wohnungseigentum & Appartementsrecht

Eigendom van een woning in oude gebouwen ( <i>Altbau</i> )	140
Splitsingsakte	140
<i>Wohnungseigentum</i> of slechts <i>Miteigentum</i>	141
Vrijwaringsclausule in de Koopovereenkomst <i>Verwaltungsvollstreckungsgesetz</i>	143
Rapport over de bouwkundige staat van de <i>Altbau-eigentums- Wohnung</i>	144
Nog enkele opmerkingen omtrent appartementsrecht	145

## 18. Verhuur en huur van een woning

Huurcontracten voor onbepaalde tijd	146
Huurcontracten bij woningen die vóór 9 mei 1945 zijn gebouwd	146
Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn	

gebouwd en waarbij de subsidies nog niet zijn terugbetaald	147
Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn gebouwd en waarbij de subsidies reeds zijn terugbetaald	147
Hoe vindt u een huurhuis/appartement ?	148
Wie is juridisch gezien de huurder ?	148
Het huurcontract	149
Inventaris	149
Betaling van de huur	150
Borg	150
Verhuurde woonoppervlakte	151
Overname roerende goederen	151
Vaststelling huursom	151
Indicatie huurprijzen	151
Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom ?	152
<i>Betriebskosten</i>	152
Verschil <i>Brutto</i> en <i>Nettokaltniete</i>	152
Overige verplichtingen van de huurder	153
Het huurcontract en huisdieren	153
Huren en de verzekeringen	153
Opleveren van de gehuurde woning	154
Verkoop verhuurde woning	154
Enkele belangrijke huurtermen	154
Verhuur	154
Vakantieverhuur/seizoenverhuur	155
Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur	155
Huursom seizoenverhuur/classificatie	156
De Verhuurorganisatie	156
Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie	156
Langere termijn verhuur	158
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur	159
Voorbeeld werkwijze voor particulieren die zelf hun huis willen verhuren	160
Uitspraak Europese Hof inzake Airbnb	161

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

Kosten waarmee u te maken krijgt bij bezit van Oostenrijks onroerend goed	162
Exploitatiekosten	162
Onroerendgoedbelasting (Grundsteuer)	163
Tarieven	163
Vrijstelling onroerende zaak belasting ( <i>Befreiung von der Grundsteuer</i> )	164
Tijdelijke vrijstelling onroerende zaak belasting	164
Vaste vrijstelling onroerende zaak belasting	164

## **20. Vertrek uit Nederland en vestiging in Oostenrijk**

Inleiding	165
Voorwaarden om langer dan 3 maanden in Oostenrijk te mogen	

verblijven	165
Vertrek uit Nederland	166
Uitschrijving bij vertrek uit Nederland	167
Aangifte vertrek naar het buitenland	167
Bestuurlijke boete vanwege adresgerelateerde overtredingen	168
Terugkeer en inschrijven in de BRP	168
Legalisatie	169
Reisdocumenten	169
Schengenlanden	169
Eigen paspoort voor kinderen	170
Nog enkele tips	171
Controle op uw uitschrijving bij het BRP	171
Wat zijn de gevolgen richting de belastingdienst ?	171
Brief- of postadres in Nederland ?	172
Stemmen in het buitenland	173
Verlies Nederlandse nationaliteit	174
Buiten Nederland wonen met dubbele nationaliteit	175
Kinderen van een Nederlandse moeder of vader	175
Geboorte Nederlands kind in het buitenland	175
Kinderen uit huwelijk met een niet-Nederlandse man	176
Erkenning van minderjarige buitenlandse kinderen	176
Verlies Nederlandse nationaliteit minderjarigen	176
Familieband wordt verbroken door	176
Kan iemand twee plaatsen in de EU ingeschreven staan ?	177
Vertrek naar Oostenrijk en de (belasting)schulden in Nederland	177
Schuld aan de Nederlandse staat en verlenging van uw paspoort	178
Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel	179
Wonen en in het buitenland met een BKR registratie	179
Studieschulden bij DUO, emigratie, betalingsachterstanden en uw paspoort	181
Vestiging in Oostenrijk	181
Wat moet u regelen voordat u zich in Oostenrijk vestigt ?	182
Inschrijvingsplicht Oostenrijkse Gemeente	
<i>Anmeldebescheinigung</i>	184
Minderjarigen	186
Registratieformulier	186
Vereiste documenten voor inschrijving	186
Levensonderhoud	187
Trouwen in Oostenrijk	187
Follow up in Nederland	189
Juridisch of fiscaal resident	190
Homohuwelijk en geregistreerd partnerschap in Oostenrijk niet mogelijk	190

## 21. Verhuizen

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU	191
Vrijstelling van invoerrechten	192
Zelf verhuizen	192
Trouwen en verhuizen	193

Verhuizing naar uw tweede woning	193
Verkoop van uw tweede woning	193
Verhuizing bij erfenis	193
Vervreemdingsverbod	194
Belastingtelefoon Douane	194
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW	194
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf	195
De offerte	195
De verhuiskosten	196
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Oostenrijk	196
Nog enkele tips en opmerkingen	197
Dierenpaspoort voor gezelschapsdieren	198
Algemene regels	198
Het oude paspoort/vaccinatieboekje	198
Nog enkele opmerkingen	200

## **22. Werken in Oostenrijk**

Inleiding	201
Wel of geen werkvergunning	201
Arbeidsmarkt	201
Economische sectoren	202
Werken in de dienstensector	202
Werken in de Handel	202
Werken in de Gezondheidszorg	203
Werken in de Horeca	203
Belangrijkste handelspartners	204
Solliciteren en uw CV	204
Wettelijke regelingen	205
Sociale zekerheid	205
Werving van personeel	205
Arbeidsbureau	205
Belangrijke Oostenrijkse vacaturesites	206
Arbeidsregelingen	206
Arbeidsvoorwaarden	206
Ontslag	207
Arbeidstijden	207
Ziekteverlof	207
Vakbonden & Sociaal Verbond	208
Salarissen en lonen	208

## **23. De Nederlandse zorgverzekering (ZVW) & de AWBZ**

Inleiding	209
Zorgverzekeringen en buitenland	209
Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland	209
Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?	210
Uw gezinsleden verhuizen met u mee	210
Met pensioen of uitkering wonen in het buitenland	211
Hoe kunt u zich laten registreren ?	212

Inschrijving bij het ziekenfonds in uw woonland	213
Waar heeft u recht op in Oostenrijk ?	213
Waar heeft u recht op in Nederland ?	213
Waar heeft u recht op in andere EU-landen ?	214
Medisch noodzakelijke zorg	214
Geplande medische zorg	214
Wat betaalt u aan bijdragen aan het CAK Nederland ?	214
Woonlandfactor en heffingskortingen	215
ZVW en WLZ bijdragen	215
Nominale bijdrage Zorgverzekeringswet	216
Inkomensafhankelijke bijdrage Zorgverzekeringswet	216
Inkomensafhankelijke bijdrage Wlz (was AWBZ)	216
Woonlandfactor	217
Rekenvoorbeelden in verschillende situaties	218
Zorgtoeslag in het buitenland	222
De European Health Insurance Card (EHIC)	223
Zorg waar u recht op heeft	223
Zorg die u vergoed krijgt	223
Landen waar de EHIC geldig is	223
Zorg die u niet vergoed krijgt	223
Zorg in Nederland	224
Gemaakte kosten declareren	224
Welke kosten kunt u niet declareren bij het CAK ?	224
EHIC verloren of niet ontvangen ?	225
Een EHIC aanvragen	225
Nieuwe regelgeving vanaf 1 mei 2010 Sociale Zekerheid	225
Zorg vanuit de WLZ aanvraag voor cliënten in en uit het buitenland	226
Keuzevrijheid zorg	227
Vergoeding	230
Persoonsgebonden budget	230
Overgangsregeling voor ex-AWBZ-verzekerden	230

## **24. Oostenrijkse gezondheidszorg**

Inleiding	231
U woont in het buitenland met een AOW-uitkering. Bent u dan nog verzekerd van zorg ?	231
Enkele (woon)situaties belicht	231
Dekking: maximaal het Nederlandse zorgtarief	232
De Europese verzekeringskaart	232
U vestigt zich permanent in Oostenrijk	232
U ontvangt alleen een Nederlands pensioen	232
Verzekerd als inwoner van Oostenrijk als werknemer of zelfstandige	233
Werknemers	233
Zelfstandigen	234
Ongevallenverzekeringen	234
Oostenrijkse gezondheidszorg	234
Huisartsen	234
Ziekenhuizen	234
Apotheken	235

The E-Card/SV-Chipkarte	236
Tarieven gezondheidszorg / eigen bijdragen in Oostenrijk	236
Eigen bijdragen bij revalidatieverblijf	236
Toelage Kinderopvang (Kinderbetreuungsgeld)	237
Alarmcentrales en alarmnummers	238

## 25. Bankzaken

Inleiding	239
Munteenheid	239
Het Oostenrijkse bankwezen	239
Belangrijkste banken in Oostenrijk	240
Postbank ( <i>Postsparkasse AG</i> )	241
Het openen van een Oostenrijkse bankrekening	241
Automatische bankoverboeking	242
Openingstijden banken	242
Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening	243
Kenmerken van een niet-ingezetene rekening	243
Welke documenten moet u overleggen voor het openen van een niet-ingezetene rekening	244
De Single Euro Payments Area (SEPA)	244
IBAN	244
Europese overschrijving	245
Europese Incasso	245
Europese spaarrichtlijn vervangen door Common Reporting Standard (CRS) + uitwisseling gegevens	245
Regels in Nederland	246
Bepaling woon-of verblijfplaats in Nederland voor organisaties	246
CRS vanuit Oostenrijk	246
Verplichtingen banken volgens de CRS-regels	247
Hoe vindt de uitwisseling van gegevens plaats ?	248
Welke informatie wordt tussen landen uitgewisseld ?	249
Strong Customer Authentication (SCA) Tweetrapsauthenticatie bij betalingen	250
Nieuwe Europese anti-witwas richtlijn	251
Europees akkoord over betere bescherming spaarders	251
Bankenunie	252
Depositogarantiestelsel	252
Internetbankieren	

## 26. Financiering van onroerend goed in Oostenrijk

Inleiding	254
Een aantal financieringsmogelijkheden op een rij	254
Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten	255
Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland	255
Een persoonlijke lening in Nederland	255
Financiering via een projectontwikkelaar	255
Een hypotheek op basis van effectenbevoorschotting	256
Een hypotheek via een Oostenrijkse bank	256

Wat moet de bank in een hypotheekofferte vermelden ?	256
Hypotheekvormen	258
Hypotheek in buitenlandse valuta	259
De hoogte van de rente	259
Wat moet u aan banken overleggen ter verkrijging van een hypotheek ? Hypotheek bij nieuwbouw	259
Kosten bij hypotheek	260
<i>Rangbescheinigung</i>	260
De bijleenregeling in het Nederlandse belastingstelsel	261
De bijleenregeling bij emigratie of het huren van een huis	262

## 27. Verzekeringen

Het verzekeringswezen in Oostenrijk	263
Verzekeringsmaatschappijen	263
Verzekeringsvormen	264
Verzekeringsmakelaar/agent	265
<i>Haushaltversicherung of Eigenheimversicherung</i>	266
Verzekeringssom	267
Verzekerd tijdens het bouwproces	268
Rohbauversicherung	268
Bauherrenhaftpflichtversicherung	268
Waardevaststelling ( <i>Bewertung</i> ) van het onroerend goed	269
Inboedelverzekering	269
Aansprakelijkheidsverzekeringen ( <i>Private Haftpflichtversicherung</i> )	270
Aansprakelijkheidsverzekering voor de huis- en grondbezitter ( <i>Haus- und Grundbesitzer Haftpflichtversicherung</i> )	270
Aansprakelijkheidsverzekering voor de huisdierbezitter ( <i>Tierhalter-Haftpflichtversicherung</i> )	270
Levensverzekering	271
Overlijdensrisicoverzekering	271
Aansprakelijkheidsverzekering tegen watervervuiling ( <i>Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung</i> )	271
Rechtsbijstandsverzekering ( <i>Rechtsschutzversicherung</i> )	272
Checklist rechtsbijstandsverzekering	272
Checklist bij het afsluiten van verzekeringen in het algemeen	272
Vakantiehuisverzekeringen; verzekerd vanuit Nederland	273

## 28. Het Oostenrijkse belastingstelsel

Overzicht belangrijkste belastingen in Oostenrijk	274
Inleiding op de Oostenrijkse inkomstenbelasting	274
Fiscaal ingezetene in Oostenrijk	274
Wanneer wordt u als fiscaal ingezetene in Oostenrijk beschouwd ?	275
Overige criteria die fiscale "Wohnsitz" bepalen	275
Waar moet u zich als fiscaal ingezetene laten registreren ?	276
Oostenrijkse inkomstenbelasting ( <i>Einkommensteuer</i> )	276
Belastbaar inkomen	276
Belastingverdragen Nederland-Oostenrijk	277



Tarieven Oostenrijkse inkomstenbelasting	277
Inkomenscategorieën	279
Inkomen uit pensioen	279
Belastingaftrek ( <i>Steuerabsetzbeträge</i> )	279
Aftrekposten ( <i>Abzugposten</i> )	279
Arbeidsgerelateerde kosten	279
Belastingvermindering thuiswerk	280
Persoonlijke aftrekposten	281
Buitengewone aftrekbare kosten	281
Inhouds- aftrekpercentage vanwege buitengewone uitgaven	282
Familiebonus Plus	283
Kinderkorting ( <i>Kinderabsetzbetrag</i> )	283
Steuerabsetzbeträge (aftrekbare bedragen)	284
Rekenvoorbeeld Oostenrijkse inkomstenbelasting	286
Gezinstoeslag ( <i>Familienbeihilfe</i> )	287
Toeslag gehandicapt kind (Für erheblich behinderte Kinder)	287
Schooltoelage ( <i>Schulstartgeld</i> )	288
Berekeningsprogramma's	288
Hulp- en rekenprogramma's van de Oostenrijkse belastingdienst	289
Oostenrijkse Vermogensbelasting	289
Oostenrijkse Zegelbelasting	289
Sociale verzekeringpremies	290
Maximale premie-grondslag (Höchstbeitragsgrundlage)	290
Bronbelasting op inkomen	291
Grondslagen loonbelasting	291
Vennootschapsbelasting ( <i>Körperschaftsteuer</i> )	292
Tarieven Oostenrijkse vennootschapsbelasting	292
Beperkte en onbeperkte belastingplicht ( <i>beschränkte en unbeschränkte steuerpflicht</i> )	293
Belastingheffing inkomsten uit vennootschap	294
Minimale vennootschapsbelasting (Mindestkörperschaftsteuer Mindest – KöSt)	296
Inkomsten uit investeringen/kapitaal (dividend)	297
Belastingverdragen en de bronbelasting (Quellensteuer)	298
Erf- en schenkbelasting in Oostenrijk	300
Schenken en schenkbelasting	300
Erven en erfbelasting	300

## 29. Sociale verzekeringspremies, toeslagen en (heffings)kortingen

Sociale verzekeringspremies	302
Het aandeel voor uw zorgverzekering ( <i>Anteil Krankenversicherung</i> )	303
Inhoudingen en toeslagen voor gezinnen (Absetz- und Freibeträge für Familien)	303
Alleenstaande ouders	304
Alleenverdiener (Alleinverdiener)	304
Alleenstaande ouder korting (Alleinerzieherabsetzbetrag)	304
Kinderkorting (Kinderabsetzbetrag)	305
Alimentatiekorting (Unterhaltsabsetzbetrag)	305
Kinderbijslag (Kinderfreibetrag)	306

Familienbonus Plus	306
Compenserende vergoeding	307
Normbedragen compenserende toeslagen	308
Compenserende vergoeding / pensioenbonus	308
Hoogte verpleegzorgtoelage (Pflegegeld)	309

### 30. Vermogenswinstbelasting (*Immobilienvertragssteuer*)

Inleiding	310
Verkoop van onroerend goed en de Oostenrijkse vermogenswinstbelasting	310
Tarieven	310
Immobilienvertragssteuer (Immo-Est)	311
Wat is er sinds 2016 gewijzigd ?	311
Altfall	311
Neufall	312
Belasting van vermogenswinsten bij “oud onroerend goed (Alt Grundstücke / Altvermogen)”	313
Hoe kunt u de Immobilienvertragssteuer verlagen ?	313
Vrijstelling bij bezitstermijn afgeschaft	314
Inflatiecorrectie ( <i>Inflationsabschlag</i> ) afgeschaft	314
Vrijstelling Immobilienvertragssteuer	314
Vrijstelling vanwege <i>Hauptwohnsitz (Hauptwohnsitzbefreiung)</i>	314
Herstellerebefreiung	315
Vermogensverlies	315
Rekenvoorbeelden	315
Rekenvoorbeeld als bestemming is gewijzigd	316
Rekenvoorbeeld zelf gebouwde villa op eigen grond	316
Hoe wordt de Immobilienvertragssteuer betaald ?	317

### 31. Juridische en fiscale aspecten bij de verhuur van onroerend goed in Oostenrijk

Woning aan toeristen verhuren	318
Verhuur eigen woning/appartement	318
Kamerverhuur zonder dat deze activiteit wordt beschouwd als Bedrijfsactiviteit	319
Voorwaarden	319
Verhuurinkomsten als bedrijfsactiviteit	320
Bepaling gereguleerde bedrijfsactiviteit	320
Onderverhuur (Untervermieten der Mietwohnung)	321
Niet-ingezetenen en de Oostenrijkse inkomstenbelasting over verhuuropbrengsten	321
Hoe wordt de inkomstenbelasting berekend ?	321
Aftrekbaar van bruto huurinkomsten	322
Onbepaalde of beperkte belastingplicht in Oostenrijk	323
<i>Unbeschränkte Steuerpflicht</i>	323
<i>Beschränkte Steuerpflicht</i>	323
Keuze/opteren voor onbepaalde belastingplicht in Oostenrijk door niet-ingezetenen	324

Beperking belastingplicht, vanwege verdragen ter voorkoming van dubbele belastingheffing ( <i>Doppelbesteuerungsabkommen</i> )	325
Vragen en antwoorden verhuur en de belastingen	325
Zijn huurinkomsten in Oostenrijk belastbaar ?	325
Wanneer zijn huurinkomsten onderworpen aan de Oostenrijkse omzetbelasting ( <i>Umsatzsteuer</i> )	325
Wat is het voordeel van aftrek van voorbelasting ( <i>Vorsteuerabzug</i> )	326
Welke kosten zijn fiscaal aftrekbaar ?	326
Tips en adviezen	327
Inkomensgerelateerde uitgaven	327
Hoogte vrijstelling ( <i>Freibetrag</i> )	328
Rekenvoorbeeld huurinkomsten en de Oostenrijkse belastingen voor niet-ingezetenen	328
Wanneer moet u aangifte inkomstenbelasting doen over de verhuur van uw vakantiewoning in Oostenrijk ?	329
Fiscale winst over verhuurresultaat	329
Berekening fiscale winst	329
Huurverliezen	330
Aangifteplicht voor de toeristenbelasting ( <i>Fremdenverkehrsabgabe</i> )	330
Gastboek – registratie	330

### **32. Aangifte Oostenrijkse inkomstenbelasting & bezwaar maken**

Inleiding	331
Aangifteplicht ( <i>Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung</i> )	331
Indienen aangifte inkomstenbelasting	332
Wat te vermelden in de belastingaangifte ?	333
Registratie bij FinanzOnline	333
Aangiftetermijnen ( <i>Fristen für die Einreichung</i> )	335
Het aangiftebiljet ( <i>Einkommensteuerbescheid</i> ) inkomstenbelasting	335
Bezwaar tegen de aanslag	335
Vragen en antwoorden	
Is er een aangifteplicht in Oostenrijk ?	336
Moet u als gepensioneerde ook aangifte doen ?	336
Wanneer moet u uw aangifte inkomstenbelasting indienen bij de Oostenrijkse belastingdienst ?	336
Wanneer moet u betalen ? De 15 <sup>e</sup> is belastingbetaaldag	336
Wie moet er belasting betalen in Oostenrijk ?	337
Wat is het belastingvrije basisinkomen ( <i>steuerfreie Basis-einkommen</i> ) ?	337
Moet u uw Oostenrijkse belastingaangifte elektronisch indienen ?	338
Belasting betalen in Oostenrijk	338
Onderscheid Oostenrijkse loon- en inkomstenbelasting	338
Belastbare periode	339
Belangrijke links naar Oostenrijkse belastingwebsites	340

### **33. Oostenrijkse BTW (Mehrwertsteuer)**

De belangrijkste BTW tarieven in Oostenrijk	341
Teruggaaf BTW bij aankoop nieuwbouw in Oostenrijk	342
Welke voorwaarden gelden voor teruggaaf Oostenrijkse BTW	342

Moet u BTW afdragen als u uw woning verhuurt ( <i>Umsatzsteuerpflicht</i> ) ?	343
(Kamer)verhuur en de Oostenrijkse BTW	344
Wanneer zijn huurinkomsten onderworpen aan Oostenrijkse omzetbelasting ( <i>Umsatzsteuer</i> )	344
Wat is het voordeel van aftrek van voorbelasting ( <i>Vorsteuerabzug</i> ) ?	345
Tips en adviezen	345
Belastingvrijstelling ( <i>Steuerbefreiung</i> ) voor kleine ondernemers (kleinondernemersregeling = <i>Kleinunternehmerregelung</i> )	346
Grondslag omzetbelasting ( <i>Bemessungsgrundlage Umsatzsteuer</i> )	347
Voorbeelden BTW gerelateerde inkomsten	347
Voorbeelden van niet-BTW gerelateerde inkomsten	347
Buitenlandse verhuurders: belangrijke wijzigingen in de omzetbelasting	348
Gevolgen voor verhuurders uit het buitenland	348
Buitenlandse verhuurders zonder vaste inrichting	349
Wat betekent het begrip “eigen personeel” ?	349
Ingezetene in Oostenrijk en huurinkomsten in het buitenland	349
Voorbeeld	350

#### **34. Nederlandse fiscale aspecten bij bezit van een tweede huis in Oostenrijk**

Hoe wordt de buitenlandse vakantiewoning belast ?	352
Oude regime (tot en met 2016)	352
Voorkoming dubbele belasting	353
Nieuw regime vanaf 2022	353
Rekenvoorbeeld	354
Bezittingen box 3	354
Forfaitair rendement	354
Voorkoming dubbele belasting	354
De overbruggingswet vanaf 2023 en de aftrek ter voorkoming van dubbele belastingheffing(TVVDB)	356
Rekenvoorbeeld TVVDB) wettelijk systeem	356
Nieuwe voorkomingsbreuk	359
Aftrek TVVDB volgens Wet rechtsherstel box 3 (2017-2022) en de forfaitaire spaarvariant	360
Aftrek TVVDB volgens Overbruggingswet Box 3 (vanaf 2025)	362
Aanpassing berekeningsmethode TVVDB	362
Is de nieuwe berekeningsmethode in strijd met Europees recht ?	365

#### **35. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging in Oostenrijk**

Inleiding	367
Wanneer is er sprake van emigratie ?	367
Belasting en woonplaats	368
Het jaar van vertrek	369
Welk inkomen waar belast ?	371

**Info Service  
Bronnen**