

# 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   | 22 |
| 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                   | 27 |
| Economische Centra                                 | 28 |
| Verkeer en vervoer                                 | 29 |
| Media                                              | 30 |
| Televisie & Radio                                  | 30 |
| 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 ?            | 39 |
| Infodagen, Second Home- en Emigratiebeurzen         | 40 |
| Wat kopen ?                                         | 41 |
| Oriëntatiechecklist wat kopen ?                     | 41 |
| Vraagprijs                                          | 43 |
| Checklist vraagprijs                                | 44 |
| Staat van onderhoud van het huis                    | 44 |
| Wanneer op huizenjacht ?                            | 45 |
| Bereikbaarheid                                      | 45 |
| Tips en waarschuwingen                              | 46 |
| Websites <i>Bundesländer</i>                        | 48 |
| Toeristische records en vraag naar vakantiewoningen | 49 |
| Bouwhausse in Oostenrijk                            | 51 |

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

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Met wie kunt u te maken krijgen ?                                                                                                   | 52 |
| Vestigingsvoorwaarden van de Oostenrijkse makelaar                                                                                  | 52 |
| Befähigungsnachweise                                                                                                                | 52 |
| Firmenbuchnummer                                                                                                                    | 51 |
| UID (Umsatzsteuer-Identifikationsnummer)                                                                                            | 52 |
| Oostenrijkse makelaarsorganisaties                                                                                                  | 53 |
| Bemiddelingsopdracht ( <b>Vermittlungsauftrag</b> )                                                                                 | 53 |
| Bezichtiging ( <b>Besichtigung</b> )                                                                                                | 54 |
| Onroerendgoedhandelaars                                                                                                             | 54 |
| Taakomschrijving van de makelaar                                                                                                    | 54 |
| Relatie opdrachtgever – makelaar                                                                                                    | 53 |
| <i>Doppelmakler</i>                                                                                                                 | 55 |
| Overeenkomst met de makelaar ( <b>Maklervertrag</b> )                                                                               | 55 |
| Bemiddelingsopdracht voor bepaalde ( <b>befristet</b> ) of onbepaalde ( <b>unbefristet</b> ) termijn                                | 56 |
| Wettelijke perioden voor een <i>Alleinvertmittlungsauftrag</i>                                                                      | 57 |
| Informatieplicht ( <b>Informationspflicht</b> ) van de makelaar en opdrachtgever                                                    | 57 |
| Informatieplicht betreffende zijn provisie                                                                                          | 58 |
| Onderzoeksplicht van de makelaar                                                                                                    | 58 |
| Informatieplicht over kosten                                                                                                        | 59 |
| Informatieplicht in advertenties                                                                                                    | 59 |
| Informatieplicht m.b.t. familiebanden/economische banden van de makelaar ( <b>Informationspflichten betreffend Naheverhältnis</b> ) | 59 |
| Geheimhoudingsplicht ( <b>Verschwiegenheitspflicht</b> )                                                                            | 59 |
| Betaling van de makelaarsprovisie                                                                                                   | 59 |
| Provisie in geval er twee makelaars bij de transactie betrokken zijn                                                                | 60 |
| Optie ( <b>Optionsvertrag</b> )                                                                                                     | 61 |
| Provisie bij een optie-overeenkomst                                                                                                 | 61 |
| Provisie bij huurcontracten                                                                                                         | 61 |
| Nog enkele tips bij de omgang met de makelaar                                                                                       | 62 |

#### 5. Energieausweis (Energieprestatiecertificaat)

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Energieausweis, wettelijke verplichting voor verkoop en verhuur  | 63 |
| Transparantie en vertrouwensopbouw                               | 64 |
| Hoe verkrijgt u een Energieausweis ?                             | 64 |
| Welke documenten heeft u nodig voor de aanvraag ?                | 64 |
| Kunt u een energieausweis aftrekken van de belastingen ?         | 65 |
| Wat is de energie-efficiëntieklasse ?                            | 65 |
| U heeft geen bouwtekeningen, wat te doen ?                       | 65 |
| Uw energielabel is verlopen, heeft u een nieuw label nodig ?     | 65 |
| Uw gebouw is gerenoveerd, heeft u een nieuw energielabel nodig ? | 65 |
| Wat gebeurt er als er onjuiste informatie wordt verstrekt ?      | 66 |

## 6. Oostenrijkse onroerendgoedwetgeving

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| <i>Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch</i>                | 67 |
| <i>Wohnungseigentumsgesetz</i>                            | 67 |
| <i>Konsumentenschutzgesetz</i>                            | 67 |
| <i>Mietrechtgesetz</i>                                    | 67 |
| <i>Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz</i>                     | 67 |
| <i>Heizkostenabrechnungsgesetz</i>                        | 68 |
| <i>Bau trägervertragsgesetz</i>                           | 68 |
| De `Liegenschaft`                                         | 68 |
| Aankoop van Oostenrijks onroerend goed door buitenlanders | 68 |
| Mede-eigendom ( <b>Miteigentum</b> )                      | 69 |

## 7. Freizeitwohnsitz vs. Hauptwohnsitz

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Oostenrijkse regelgeving en het gebruik van een (tweede) huis                                                           | 70 |
| Wat probeert Oostenrijk met wetgeving te voorkomen ?                                                                    | 71 |
| Oostenrijkse wet- en regelgeving in 3 hoofdcategorieën                                                                  | 72 |
| Zweitwohnsitz of Freizeitwohnsitz                                                                                       | 72 |
| Hauptwohnsitz                                                                                                           | 72 |
| Gewerbliche of touristische Nutzung                                                                                     | 72 |
| Auf die Nutzung kommt es an                                                                                             | 73 |
| De Oostenrijkse regelgeving                                                                                             | 73 |
| Erholungsgebiet of recreatieve bestemming                                                                               | 73 |
| Zweitwohnsitz of tweede woningvergunning                                                                                | 73 |
| Hauptwohnsitz                                                                                                           | 74 |
| Neun Länder, Neun Gesetze                                                                                               | 75 |
| Criteria Freizeitwohnsitz / Nebenwohnsitz                                                                               | 77 |
| Meldingsplicht ( <i>Meldepflicht</i> ) voor het tweede huis                                                             | 77 |
| Meerdere woningen                                                                                                       | 78 |
| Van tweede verblijf naar hoofdverblijf                                                                                  | 78 |
| Criteria Hoofdverblijf ( <i>Hauptwohnsitz</i> )                                                                         | 78 |
| Criteria die bepalend zijn voor het middelpunt van de levensbelangen<br>( <i>Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen</i> ) | 79 |
| Gevolgen onderscheid tussen hoofdverblijf en tweede verblijf                                                            | 79 |
| Vakantiewoningen in Tirol (Freizeitwohnsitze in Tirol)                                                                  | 80 |
| Freizeitwohnsitz Salzburgerland                                                                                         | 80 |
| Sancties                                                                                                                | 81 |
| Gebruiksmogelijkheden (Nutzungsmöglichkeiten)                                                                           | 81 |
| Bestemming tweede woning van voor 1 maart 1993                                                                          | 82 |
| Bijzondere toeristenbelasting voor vakantiewoningen (Ortstaxe für<br>Ferienwohnungen) en het gebruik als tweede woning  | 82 |
| Is het gebruik van de woning als tweede woning overdraagbaar ?                                                          | 83 |
| Wat zijn de kosten van een tweede verblijf ?                                                                            | 83 |
| Subsidies ( <i>Förderungen</i> ) en financiering ( <i>Finanzierungen</i> ) in de<br>deelstaten                          | 84 |
| Veelgestelde vragen over hoofdverblijf versus tweede verblijf<br>(Nebenwohnsitz) in Oostenrijk                          | 86 |

## 8. Vier stappen om tot woningeigendom te komen

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding                                                  | 87 |
| 4 stappen om tot woningeigendom te komen                   | 88 |
| <i>Nutzfläche</i>                                          | 88 |
| <i>Nutzwert</i>                                            | 88 |
| Omstandigheden die de Nutzwert kunnen verhogen of verlagen | 89 |

## 9. Van aanbod tot aankoop

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Waaraan te denken voordat men een bod doet/overeenkomst tekent      | 90 |
| <i>Anbotsformulare</i>                                              | 90 |
| <i>Willenseinigung</i>                                              | 92 |
| Opmaken van een contract ( <i>Ein Vertrag errichten</i> )           | 92 |
| Afwikkeling van onroerendgoedtransacties ( <i>Treuhandtschaft</i> ) | 93 |
| <i>Treuhandlösung</i>                                               | 93 |
| <i>Angeld</i>                                                       | 93 |
| Zonder <i>Anbot</i> naar overeenkomst                               | 94 |

## 10. Wohnungseigentumsvertrag

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| <i>Vorvertrag</i>                              | 95 |
| <i>Wohnungseigentumsvertrag</i>                | 95 |
| Inhoud van het <i>Wohnungseigentumsvertrag</i> | 96 |
| Recht van voorkoop ( <i>Vorkaufsrecht</i> )    | 97 |

## 11. Ontbinden van het koop- of huurcontract

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Wettelijke mogelijkheden voor ontbinding van een overeenkomst | 99  |
| Het niet tijdig opleveren van de woning door de verkoper      | 99  |
| Hoe de overeenkomst te ontbinden ?                            | 100 |

## 12. Het recht zich terug te trekken uit een overeenkomst

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bijzondere rechtsmogelijkheden tot terugtrekking ( <i>Rücktrittsrecht</i> ) | 95  |
| In de volgende gevallen heeft u geen recht het contract te ontbinden        | 101 |
| Doorslaggevende omstandigheden voor ontbinding                              | 102 |
| <i>Rücktrittserklärung</i>                                                  | 102 |

## 13. Het kadaster

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Greutzkataster</i>                                                | 103 |
| Inschrijving van het <i>Wohnungseigentumsvertrag</i> in het kadaster | 103 |
| <i>Rücksichtnahmegebot</i>                                           | 103 |
| <i>Grundbuch</i>                                                     | 104 |
| Waaruit bestaat het Grundbuch ?                                      | 104 |
| Verschillende soorten inschrijvingen in het kadaster                 | 105 |
| <i>Einverleibung</i>                                                 | 105 |

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Koopcontract ( <i>Kaufvertrag</i> )                        | 106 |
| Inhoud koopcontract                                        | 106 |
| Wat verder op te nemen in het <i>Kaufvertrag</i> ?         | 106 |
| <i>Unbedenklichkeitsbescheinigung</i>                      | 106 |
| <i>Staatsbürgerschaftsnachweis</i>                         | 107 |
| Legalisering van de handtekeningen                         | 107 |
| (Voor)aantekening / vooraankondiging ( <i>Vormerkung</i> ) | 107 |
| <i>Anmerkung</i>                                           | 108 |
| Kadastraal uittreksel ( <i>Grundbuchauszug</i> )           | 108 |
| Registratie van garages en parkeerplaatsen                 | 109 |

#### **14. Eigendomspartnerschap (Eigentümerpartnerschaft)**

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Eigentumspartnerschaft versus Lebenspartnerschaft              | 110 |
| Beëindiging van de <i>Eigentümerpartnerschaft</i>              | 111 |
| Inhoud van een <i>Eigentümerpartnerschaft</i>                  | 112 |
| Overlijden van één van de partners                             | 113 |
| Voorbeelden                                                    | 113 |
| Als u wilt dat uw deel niet naar de wettelijke erfgenamen gaat | 114 |

#### **15. Erfdienstbaarheden (Grunddienstbarkeiten)**

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Erfafscheiding                                                     | 115 |
| Het sneeuwvrij houden van uw stoep/straat ( <i>Schneeräumung</i> ) | 116 |

#### **16. Bijkomende kosten bij aankoop van een woning**

|                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bijkomende kosten                                                                      | 117 |
| Makelaarscommissie ( <i>Provision des Immobilienmaklers</i> )                          | 117 |
| Wanneer heeft de makelaar recht op provisie ?                                          | 118 |
| Recht op makelaarscourtage bij de aankoop van onroerend goed ( <i>Immobilienkauf</i> ) | 118 |
| Recht op makelaarscourtage bij verhuur                                                 | 119 |
| Wie betaalt de makelaarscommissie in Oostenrijk ?                                      | 119 |
| Een update over het <i>Bestellerprinzip</i>                                            | 119 |
| Makelaarscourtage bij verhuur van onroerend goed                                       | 119 |
| Opmerking                                                                              | 120 |
| Voorwaarden betalingsverplichting voor huurders                                        | 120 |
| Hoe hoog is de makelaarscommissie bij aan- en verkoop van onroerend goed               | 121 |
| Wel of geen makelaar inschakelen ?                                                     | 121 |
| Hoogte makelaarscommissie bij verhuur                                                  | 122 |
| Wanneer vervalt bemiddelingscourtage van de makelaar                                   | 122 |
| Het recht op courtage van de makelaar vervalt in de volgende gevallen bij verhuur      | 123 |
| Overdrachtsbelasting ( <i>Grunderwerbsteuer</i> )                                      | 123 |
| Hoogte overdrachtsbelasting                                                            | 123 |
| Het algemene tarief                                                                    | 124 |
| Wanneer is er sprake van een staffeltarief ( <i>Stufentarif</i> ) ?                    | 124 |
| Verlaagd tarief overdrachtsbelasting                                                   | 124 |

|                                                                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Onbetaalde transacties                                                                                               | 125 |
| Overdrachtsbelasting bij gedeeltelijke verkoop                                                                       | 125 |
| Wanneer moeten aankooptransacties bij elkaar worden opgeteld ?                                                       | 125 |
| Voorbeeld                                                                                                            | 126 |
| Overdracht land- en bosgrond                                                                                         | 126 |
| Bij overnames                                                                                                        | 126 |
| Berekening overdrachtsbelasting & hantering waarderingsgrondslag<br>( <i>Bewertungsgrundlage</i> )                   | 127 |
| Wie moet overdrachtsbelasting betalen ?                                                                              | 127 |
| Wanneer moet overdrachtsbelasting betaald zijn ?                                                                     | 127 |
| Vrijstelling overdrachtsbelasting                                                                                    | 128 |
| Verschil Grunderwerbsteuer & Immobilienertragsteuer                                                                  | 128 |
| Wanneer is vrijstelling ( <b>Befreiung</b> ) overdrachtsbelasting of teruggaaf<br>( <i>Rückerstattung</i> ) mogelijk | 128 |
| Teruggaaf Oostenrijkse overdrachtsbelasting                                                                          | 129 |
| Daling waarde onroerend goed en teruggaaf deel overdrachtsbelasting                                                  | 129 |
| Teruggaaf overdrachtsbelasting bij legitieme claim van een derde partij                                              | 130 |
| Registratiekosten voor inschrijving in het kadaster<br>( <i>Grundbuchgebühr</i> )                                    | 130 |
| Notaris- of advocaatkosten ( <i>Kaufvertragerrichtung</i> )                                                          | 130 |
| Kosten voor het legaliseren van de handtekeningen                                                                    | 131 |
| Consolidatie van aandelen door één persoon of een vereniging van<br>personen                                         | 132 |
| De belangrijkste wijzigingen in één oogopslag                                                                        | 132 |
| Verhoging van het belastingtarief en de grondslag voor<br>vastgoedvennootschappen                                    | 133 |

## 17. Het bouwen van een woning

|                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bouwovereenkomst ( <i>Bau trägervertragsgesetz</i> )                                         | 135 |
| Betalingen                                                                                   | 136 |
| Garanties bij aanbetalingen                                                                  | 137 |
| Voorbeeld bankgarantie                                                                       | 137 |
| Betalingen via de <i>Treuhänder</i>                                                          | 138 |
| <i>Ratenplanmethode</i>                                                                      | 139 |
| Alternatief betalingsschema                                                                  | 139 |
| Recht om zich terug te trekken overeenkomstig de BTVG                                        | 140 |
| Koop van een woning, die zich nog in de bouwphase bevindt                                    | 140 |
| Bespreking van verschillende overeenkomsten                                                  | 141 |
| <i>Kaufanwartschaftsvertrag</i>                                                              | 141 |
| Bescherming van <i>Treuhandgeld</i>                                                          | 142 |
| Van oplevering tot eigendom                                                                  | 142 |
| Inschrijving van het eigendomsrecht in het kadaster                                          | 145 |
| Welke documenten zijn nodig voor inschrijving in het kadaster ?                              | 145 |
| Eis tot inschrijving van het eigendomsrecht                                                  | 146 |
| Overdracht ( <i>Übergabe</i> ) en overname ( <i>Übernahme</i> ) van de<br>opgeleverde woning | 146 |
| Faillissement van de <i>Wohnungseigentumsorganisator</i><br>tijdens de bouwphase             | 146 |
| Gebreken en aanspraak op garantie                                                            | 147 |

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gebreken in de gemeenschappelijke voorzieningen/ruimtes van de <i>Liegenschaft</i> | 147 |
| <i>Anspruch auf Gewährleistung</i>                                                 | 147 |

## 18. Altbau- Wohnungseigentum & Appartementsrecht

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| Eigendom van een woning in oude gebouwen ( <i>Altbau</i> )               | 149 |
| Splitsingsakte                                                           | 149 |
| <i>Wohnungseigentum</i> of slechts <i>Miteigentum</i>                    | 150 |
| Vrijwaringsclausule in de Koopovereenkomst                               |     |
| <i>Verwaltungsvollstreckungsgesetz</i>                                   | 152 |
| Rapport over de bouwkundige staat van de <i>Altbau-eigentums-Wohnung</i> | 153 |
| Nog enkele opmerkingen omtrent appartementsrecht                         | 154 |

## 19. Verhuur en huur van een (vakantie)woning

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Huurcontracten voor onbepaalde tijd                                                                           | 155 |
| Huurcontracten bij woningen die vóór 9 mei 1945 zijn gebouwd                                                  | 155 |
| Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn gebouwd en waarbij de subsidies nog niet zijn terugbetaald | 156 |
| Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn gebouwd en waarbij de subsidies reeds zijn terugbetaald    | 156 |
| Hoe vindt u een huurhuis/appartement ?                                                                        | 157 |

## 20. Huren in Oostenrijk

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Wie is juridisch gezien de huurder ?                      | 158 |
| Het huurcontract                                          | 159 |
| Inventaris                                                | 159 |
| Betaling van de huur                                      | 159 |
| Borg                                                      | 159 |
| Verhuurde woonoppervlakte                                 | 160 |
| Overname roerende goederen                                | 160 |
| Vaststelling huursom                                      | 160 |
| Indicatie huurprijzen                                     | 160 |
| Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom ? | 161 |
| <i>Betriebskosten</i>                                     | 161 |
| Verschil <i>Brutto</i> en <i>Nettokaltniete</i>           | 161 |
| Overige verplichtingen van de huurder                     | 162 |
| Het huurcontract en huisdieren                            | 162 |
| Huren en de verzekeringen                                 | 162 |
| Opleveren van de gehuurde woning                          | 163 |
| Verkoop verhuurde woning                                  | 163 |
| Enkele belangrijke huurtermen                             | 163 |
| Verhuur                                                   | 163 |
| Vakantieverhuur/seizoenverhuur                            | 164 |
| Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur                | 164 |
| Huursom seizoenverhuur/classificatie                      | 165 |
| De Verhuurorganisatie                                     | 165 |

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie                         | 165 |
| Langere termijn verhuur                                                  | 167 |
| Nog enkele aandachtspunten bij verhuur                                   | 168 |
| Voorbeeld werkwijze voor particulieren die zelf hun huis willen verhuren | 169 |
| Uitspraak Europese Hof inzake Airbnb                                     | 170 |

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

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Kosten waarmee u te maken krijgt bij bezit van Oostenrijks onroerend goed          | 171 |
| Exploitatiekosten                                                                  | 171 |
| Onroerendgoedbelasting (Grundsteuer)                                               | 172 |
| Berekening                                                                         | 172 |
| Tarieven                                                                           | 173 |
| Een voorbeeld ter illustratie                                                      | 173 |
| Tarieven onroerende zaak belasting                                                 | 174 |
| Voorbeeldberekening voor een eengezinswoning                                       | 175 |
| Inning/betaling onroerende zaak belasting                                          | 175 |
| Onroerende voorheffing berekenen (een praktisch voorbeeld)                         | 176 |
| Vrijstelling onroerende zaak belasting<br>( <i>Befreiung von der Grundsteuer</i> ) | 177 |
| Tijdelijke vrijstelling onroerende zaak belasting                                  | 177 |
| Vaste vrijstelling onroerende zaak belasting                                       | 177 |

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

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Voorwaarden om langer dan 3 maanden in Oostenrijk te mogen verblijven | 178 |
| Vertrek uit Nederland                                                 | 179 |
| Uitschrijving bij vertrek uit Nederland                               | 180 |
| Aangifte vertrek naar het buitenland                                  | 180 |
| Bestuurlijke boete vanwege adresgerelateerde overtredingen            | 181 |
| Terugkeer en inschrijven in de BRP                                    | 181 |
| Legalisatie                                                           | 182 |
| Reisdocumenten                                                        | 182 |
| Schengenlanden                                                        | 182 |
| Eigen paspoort voor kinderen                                          | 183 |
| Nog enkele tips                                                       | 184 |
| Controle op uw uitschrijving bij het BRP                              | 184 |
| Wat zijn de gevolgen richting de belastingdienst ?                    | 184 |
| Brief- of postadres in Nederland ?                                    | 185 |
| Stemmen in het buitenland                                             | 186 |
| Verlies Nederlandse nationaliteit                                     | 187 |
| Buiten Nederland wonen met dubbele nationaliteit                      | 188 |
| Kinderen van een Nederlandse moeder of vader                          | 188 |
| Geboorte Nederlands kind in het buitenland                            | 188 |
| Kinderen uit huwelijk met een niet-Nederlandse man                    | 189 |
| Erkenning van minderjarige buitenlandse kinderen                      | 189 |
| Verlies Nederlandse nationaliteit minderjarigen                       | 189 |

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| Familieband wordt verbroken door                                         | 189 |
| Kan iemand twee plaatsen in de EU ingeschreven staan ?                   | 190 |
| Vertrek naar Oostenrijk en de (belasting)schulden in Nederland           | 190 |
| Schuld aan de Nederlandse staat en verlenging van uw paspoort            | 191 |
| Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel                                 | 192 |
| Wonen en in het buitenland met een BKR registratie                       | 192 |
| Studieschulden bij DUO, emigratie, betalingsachterstanden en uw paspoort | 194 |
| Vestiging in Oostenrijk                                                  | 194 |
| Wat moet u regelen voordat u zich in Oostenrijk vestigt ?                | 195 |
| Inschrijvingsplicht Oostenrijkse Gemeente                                |     |
| <i>Anmeldebescheinigung</i>                                              | 197 |
| Minderjarigen                                                            | 197 |
| Registratieformulier                                                     | 199 |
| Vereiste documenten voor inschrijving                                    | 199 |
| Levensonderhoud                                                          | 200 |
| Trouwen in Oostenrijk                                                    | 200 |
| Follow up in Nederland                                                   | 202 |
| Juridisch of fiscaal resident                                            | 203 |
| Homohuwelijk en geregistreerd partnerschap in Oostenrijk niet mogelijk   | 203 |

## 23. Verhuizen

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU       | 204 |
| Vrijstelling van invoerrechten                          | 205 |
| Zelf verhuizen                                          | 205 |
| Trouwen en verhuizen                                    | 206 |
| Verhuizing naar uw tweede woning                        | 206 |
| Verkoop van uw tweede woning                            | 206 |
| Verhuizing bij erfenis                                  | 206 |
| Vervreemdingsverbod                                     | 207 |
| Belastingtelefoon Douane                                | 207 |
| Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW        | 207 |
| Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf    | 208 |
| De offerte                                              | 208 |
| De verhuiskosten                                        | 209 |
| Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Oostenrijk | 209 |
| Nog enkele tips en opmerkingen                          | 210 |
| Dierenpaspoort voor gezelschapsdieren                   | 211 |
| Algemene regels                                         | 211 |
| Het oude paspoort/vaccinatieboekje                      | 211 |
| Nog enkele opmerkingen                                  | 213 |

## 24. Werken in Oostenrijk

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Inleiding                  | 214 |
| Wel of geen werkvergunning | 214 |
| Arbeidsmarkt               | 214 |
| Economische sectoren       | 215 |

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Werken in de dienstensector            | 215 |
| Werken in de Handel                    | 215 |
| Werken in de Gezondheidszorg           | 216 |
| Werken in de Horeca                    | 216 |
| Belangrijkste handelspartners          | 217 |
| Solliciteren en uw CV                  | 217 |
| Wettelijke regelingen                  | 218 |
| Sociale zekerheid                      | 218 |
| Werving van personeel                  | 218 |
| Arbeidsbureau                          | 218 |
| Belangrijke Oostenrijkse vacaturesites | 219 |
| Arbeidsregelingen                      | 219 |
| Arbeidsvoorwaarden                     | 219 |
| Ontslag                                | 220 |
| Arbeidstijden                          | 221 |
| Ziekteverlof                           | 221 |
| Vakbonden & Sociaal Verbond            | 221 |
| Salarissen en lonen                    | 221 |

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

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Zorgverzekeringen en buitenland                         | 222 |
| Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland | 222 |
| Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?   | 223 |
| Uw gezinsleden verhuizen met u mee                      | 223 |
| Met pensioen of uitkering wonen in het buitenland       | 224 |
| Hoe kunt u zich laten registreren ?                     | 225 |
| Inschrijving bij het ziekenfonds in uw woonland         | 226 |
| Waar heeft u recht op in Oostenrijk ?                   | 226 |
| Waar heeft u recht op in Nederland ?                    | 226 |
| Waar heeft u recht op in andere EU-landen ?             | 227 |
| Medisch noodzakelijke zorg                              | 227 |
| Geplande medische zorg                                  | 227 |
| Wat betaalt u aan bijdragen aan het CAK Nederland ?     | 227 |
| Woonlandfactor en heffingskortingen                     | 228 |
| ZVW en WLZ bijdragen                                    | 228 |
| Nominale bijdrage Zorgverzekeringswet                   | 229 |
| Inkomensafhankelijke bijdrage Zorgverzekeringswet       | 229 |
| Inkomensafhankelijke bijdrage Wlz (was AWBZ)            | 229 |
| Woonlandfactor                                          | 230 |
| Rekenvoorbeelden in verschillende situaties             | 230 |
| Zorgtoeslag in het buitenland                           | 235 |
| De European Health Insurance Card (EHIC)                | 236 |
| Zorg waar u recht op heeft                              | 236 |
| Zorg die u vergoed krijgt                               | 236 |
| Landen waar de EHIC geldig is                           | 236 |
| Zorg die u niet vergoed krijgt                          | 236 |
| Zorg in Nederland                                       | 237 |
| Gemaakte kosten declareren                              | 237 |
| Welke kosten kunt u niet declareren bij het CAK ?       | 237 |

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| EHIC verloren of niet ontvangen ?                                   | 238 |
| Een EHIC aanvragen                                                  | 238 |
| Nieuwe regelgeving vanaf 1 mei 2010 Sociale Zekerheid               | 238 |
| Zorg vanuit de WLZ aanvraag voor cliënten in en uit het buitenland  | 239 |
| Keuzevrijheid zorg                                                  | 240 |
| In Oostenrijk wonen en toch ingeschreven blijven in de Basis        |     |
| Registratie Personen                                                | 240 |
| Verzekerd in een ander EU-land en medische behandeling in Nederland | 240 |
| Behandeling in Nederland                                            | 241 |
| Nederlandse Wlz zorg in het buitenland                              | 241 |
| Wlz zorg in een land binnen de EU/EER en Zwitserland                | 241 |
| Niet-gecontracteerde zorg                                           | 242 |
| Vergoeding                                                          | 243 |
| Persoonsgebonden budget                                             | 243 |
| Overgangsregeling voor ex-AWBZ-verzekerden                          | 243 |

## **26. Oostenrijkse gezondheidszorg**

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| U woont in het buitenland met een AOW-uitkering. Bent u dan nog verzekerd van zorg ? | 244 |
| Enkele (woon)situaties belicht                                                       | 244 |
| Dekking: maximaal het Nederlandse zorgtarief                                         | 245 |
| De Europese verzekeringskaart                                                        | 245 |
| U vestigt zich permanent in Oostenrijk                                               | 245 |
| U ontvangt alleen een Nederlands pensioen                                            | 245 |
| Verzekerd als inwoner van Oostenrijk als werknemer of zelfstandige                   | 246 |
| Werknemers                                                                           | 246 |
| Zelfstandigen                                                                        | 247 |
| Ongevallenverzekeringen                                                              | 247 |
| Oostenrijkse gezondheidszorg                                                         | 247 |
| Huisartsen                                                                           | 247 |
| Ziekenhuizen                                                                         | 247 |
| Apotheken                                                                            | 248 |
| The E-Card/SV-Chipkarte                                                              | 249 |
| Tarieven gezondheidszorg / eigen bijdragen in Oostenrijk                             | 249 |
| Spa en revalidatie (Kur & Reha-Aufenthalt) eigen bijdrage                            | 250 |
| Worden de kosten voor een begeleider gedekt door de sociale verzekering ?            | 251 |
| Toelage Kinderopvangtoeslag (Kinderbetreuungsgeld)                                   | 251 |
| Inkomensafhankelijke kinderopvangtoeslag                                             | 252 |
| Specifieke toelatingseisen                                                           | 252 |
| Alarmcentrales en alarmnummers                                                       | 253 |

## **27. Bankzaken**

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Munteenheid                                  | 254 |
| Het Oostenrijkse bankwezen                   | 254 |
| Belangrijkste banken in Oostenrijk           | 255 |
| Postbank ( <i>Postsparkasse AG</i> )         | 256 |
| Het openen van een Oostenrijkse bankrekening | 256 |

|                                                                                                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Automatische bankoverboeking                                                                   | 257 |
| Openingstijden banken                                                                          | 257 |
| Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening                                                | 258 |
| Kenmerken van een niet-ingezetene rekening                                                     | 258 |
| Welke documenten moet u overleggen voor het openen van een niet-ingezetene rekening            | 259 |
| De Single Euro Payments Area (SEPA)                                                            | 259 |
| IBAN                                                                                           | 259 |
| Europese overschrijving                                                                        | 259 |
| Europese Incasso                                                                               | 260 |
| Europese spaarrichtlijn vervangen door Common Reporting Standard (CRS) + uitwisseling gegevens | 260 |
| Regels in Nederland                                                                            | 261 |
| Bepaling woon-of verblijfplaats in Nederland voor organisaties                                 | 261 |
| CRS vanuit Oostenrijk                                                                          | 261 |
| Verplichtingen banken volgens de CRS-regels                                                    | 262 |
| Hoe vindt de uitwisseling van gegevens plaats ?                                                | 263 |
| Welke informatie wordt tussen landen uitgewisseld ?                                            | 264 |
| Strong Customer Authentication (SCA) Tweetrapsauthenticatie bij betalingen                     | 265 |
| Nieuwe Europese anti-witwas richtlijn                                                          | 266 |
| Europees akkoord over betere bescherming spaarders                                             | 266 |
| Bankenunie                                                                                     | 267 |
| Depositogarantiestelsel                                                                        | 267 |
| Internetbankieren                                                                              | 267 |
| Ideal wordt vervangen door WERO                                                                | 268 |

## **28. Financiering van onroerend goed in Oostenrijk**

|                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Een aantal financieringsmogelijkheden op een rij                                             | 270 |
| Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten                                                | 271 |
| Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland                                                 | 271 |
| Een persoonlijke lening in Nederland                                                         | 271 |
| Financiering via een projectontwikkelaar                                                     | 271 |
| Een hypotheek op basis van effectenbevoorschotting                                           | 272 |
| Een hypotheek via een Oostenrijkse bank                                                      | 272 |
| Wat moet de bank in een hypotheekofferte vermelden ?                                         | 272 |
| Hypotheekvormen                                                                              | 274 |
| Hypotheek in buitenlandse valuta                                                             | 275 |
| De hoogte van de rente                                                                       | 275 |
| Wat moet u aan banken overleggen ter verkrijging van een hypotheek ? Hypotheek bij nieuwbouw | 275 |
| Kosten bij hypotheek                                                                         | 276 |
| <i>Rangbescheinigung</i>                                                                     | 276 |
| De bijleenregeling in het Nederlandse belastingstelsel                                       | 277 |
| De bijleenregeling bij emigratie of het huren van een huis                                   | 278 |

## 29. Verzekeringen

|                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Het verzekeringswezen in Oostenrijk                                                                                        | 279 |
| Verzekeringsmaatschappijen                                                                                                 | 279 |
| Verzekeringsvormen                                                                                                         | 280 |
| Verzekeringsmakelaar/agent                                                                                                 | 281 |
| <i>Haushaltversicherung of Eigenheimversicherung</i>                                                                       | 282 |
| Verzekeringssom                                                                                                            | 283 |
| Verzekerd tijdens het bouwproces                                                                                           | 284 |
| Rohbauversicherung                                                                                                         | 284 |
| Bauherrenhaftpflichtversicherung                                                                                           | 284 |
| Waardevaststelling ( <i>Bewertung</i> ) van het onroerend goed                                                             | 285 |
| Inboedelverzekering                                                                                                        | 285 |
| Aansprakelijkheidsverzekeringen<br>( <i>Private Haftpflichtversicherung</i> )                                              | 285 |
| Aansprakelijkheidsverzekering voor de huis- en grondbezitter<br>( <i>Haus- und Grundbesitzer Haftpflichtversicherung</i> ) | 286 |
| Aansprakelijkheidsverzekering voor de huisdierbezitter<br>( <i>Tierhalter-Haftpflichtversicherung</i> )                    | 286 |
| Levensverzekering                                                                                                          | 287 |
| Overlijdensrisicoverzekering                                                                                               | 287 |
| Aansprakelijkheidsverzekering tegen watervervuiling<br>( <i>Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung</i> )                  | 287 |
| Rechtsbijstandsverzekering ( <i>Rechtsschutzversicherung</i> )                                                             | 287 |
| Checklist rechtsbijstandsverzekering                                                                                       | 288 |
| Checklist bij het afsluiten van verzekeringen in het algemeen                                                              | 288 |
| Vakantiehuisverzekeringen; verzekerd vanuit Nederland                                                                      | 289 |

## 30. Het Oostenrijkse belastingstelsel

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| Overzicht belangrijkste belastingen in Oostenrijk                        | 290 |
| Inleiding op de Oostenrijkse inkomstenbelasting                          | 290 |
| Fiscaal ingezetene in Oostenrijk                                         | 290 |
| Wanneer wordt u als fiscaal ingezetene in Oostenrijk beschouwd ?         | 291 |
| Overige criteria die fiscale "Wohnsitz" bepalen                          | 291 |
| Waar moet u zich als fiscaal ingezetene laten registreren ?              | 292 |
| Oostenrijkse inkomstenbelasting ( <i>Einkommensteuer</i> )               | 292 |
| Belastbaar inkomen                                                       | 292 |
| Belastingverdragen Nederland-Oostenrijk                                  | 293 |
| Tarieven Oostenrijkse inkomstenbelasting                                 | 294 |
| Inkomen uit pensioen                                                     | 294 |
| Belastingaftrek ( <i>Steuerabsetzbeträge</i> )                           | 294 |
| Aftrekposten ( <i>Abzugposten</i> )                                      | 295 |
| Arbeidsgerelateerde kosten                                               | 295 |
| Kinderkorting (Kinderabsetzbetrag)                                       | 297 |
| Automatisch toegepaste aftrekposten                                      | 297 |
| Belastingaftrek voor gepensioneerden ( <i>Pensionistenabsetzbetrag</i> ) | 297 |
| Verhoogde belastingaftrek voor gepensioneerden                           | 298 |
| Vervoerskostenaftrek                                                     | 298 |
| Verhoogd vervoerskostenaftrek                                            | 298 |

|                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Aftrekposten met aanvraag                                                                    | 298 |
| Belastingkorting voor alleenverdieners                                                       | 299 |
| Belastingkorting voor alleenstaande ouders                                                   | 299 |
| De toeslag voor meerdere kinderen (Mehrkindzuschlag)                                         | 300 |
| Forenseneuro (Pendlereuro)                                                                   | 300 |
| Belastingkorting terugvragen                                                                 | 300 |
| Werkplektoeslag (Arbeitsplatzpauschale)                                                      | 300 |
| Kilometervergoeding en reiskostenvergoeding                                                  | 301 |
| De vervoersvergoeding                                                                        | 301 |
| Aangeboden huisvesting door werkgever                                                        | 301 |
| Home Office wordt Telearbeit                                                                 | 302 |
| Alimentatiekorting (Unterhaltsabsetzbetrag)                                                  | 302 |
| Bedragen alimentatiekorting                                                                  | 302 |
| Echtscheidingen                                                                              | 302 |
| Sociale verzekeringbijdragen werknemers                                                      | 303 |
| Overige kosten die verband houden met uw werk                                                | 303 |
| Bijzondere uitgaven en buitengewone lasten                                                   | 304 |
| Enkele voorbeelden jaarinkomen bruto-netto                                                   | 305 |
| Inhoudings- aftrekpercentages vanwege buitengewone uitgaven                                  | 306 |
| Familiebonus Plus                                                                            | 306 |
| Kort overzicht van de gezinsbijslag                                                          | 306 |
| Tarieven inkomstenbelasting 2026                                                             | 307 |
| Hulp- en rekenprogramma's van de Oostenrijkse belastingdienst                                | 307 |
| Gezinstoeslag Familienbeihilfe)                                                              | 309 |
| Bedragen Kindergeldes                                                                        | 309 |
| Toeslag gehandicapt kind                                                                     | 310 |
| Kinderkorting                                                                                | 310 |
| Schooltoelage                                                                                | 310 |
| Mehrkindzuschlag                                                                             | 310 |
| Oostenrijkse Vermogensbelasting                                                              | 311 |
| Oostenrijkse Zegelbelasting                                                                  | 312 |
| Vennootschapsbelasting ( <i>Körperschaftsteuer</i> )                                         | 312 |
| Grondslag voor vennootschapsbelasting (Bemessungsgrundlage)                                  | 312 |
| Tarieven Oostenrijkse vennootschapsbelasting                                                 | 313 |
| Beperkte en onbepaalde belastingplicht ( <i>beschränkte en unbeschränkte steuerpflicht</i> ) | 315 |
| Minimale vennootschapsbelasting                                                              | 316 |
| Inkomsten uit investeringen/kapitaal (dividend)                                              | 318 |
| Belastingverdragen en de bronbelasting (Quellensteuer)                                       | 318 |
| Erf- en schenkbelasting in Oostenrijk                                                        | 321 |
| Belastbare grondslag                                                                         | 321 |
| Erven en erfbelasting                                                                        | 322 |

### **31. Sociale verzekeringspremies, toeslagen en (heffings)kortingen**

|                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Sociale verzekeringspremies                                                            | 323 |
| Maximale premie-grondslag                                                              | 323 |
| Sociale verzekeringen voor zelfstandigen (Sozialversicherung für Selbstständige = SVS) | 324 |
| Waar moet u opletten bij SVS ?                                                         | 324 |

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Wie zijn verzekerd bij SVS ?            | 324 |
| Inkomen uit zelfstandige arbeid         | 324 |
| Premie-grondslag                        | 325 |
| Rekenvoorbeeld                          | 325 |
| Meest gestelde vragen                   | 327 |
| Rekenmodule                             | 327 |
| Berekening                              | 328 |
| Grondslagen loonbelasting               | 329 |
| Hoogte verpleegzorgtoelage (Pflegegeld) | 330 |
| Niveau van zorgtoeslag                  | 330 |

## 32. Vermogenswinstbelasting (*Immobilienvertragssteuer*)

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Inleiding                                                                               | 332 |
| Verkoop van onroerend goed en de Oostenrijkse vermogenswinstbelasting                   | 332 |
| Tarieven                                                                                | 332 |
| Immobilienvertragssteuer (Immo-Est)                                                     | 333 |
| Wat is er sinds 2016 gewijzigd ?                                                        | 333 |
| Tarief vermogenswinstbelasting (Immobilienvertragssteuer)                               | 334 |
| Altfall                                                                                 | 334 |
| Neufall                                                                                 | 334 |
| Belasting van vermogenswinsten bij “oud onroerend goed (Alt Grundstücke / Altvermögen)” | 335 |
| Hoe kunt u de Immobilienvertragssteuer verlagen ?                                       | 335 |
| Vrijstelling bij bezitstermijn afgeschaft                                               | 336 |
| Inflatiecorrectie ( <b>Inflationsabschlag</b> ) afgeschaft                              | 336 |
| Vrijstelling Immobilienvertragssteuer                                                   | 336 |
| Vrijstelling vanwege <b>Hauptwohnsitz (Hauptwohnsitzbefreiung)</b>                      | 336 |
| Herstellerebefreiung                                                                    | 337 |
| Vermogensverlies                                                                        | 337 |
| Hoe wordt de Immobilienvertragssteuer betaald ?                                         | 338 |
| Speciale regels voor woningverkoop in 2024/2025                                         | 338 |
| Overzicht aspecten vermogenswinst                                                       | 339 |
| Timingaspecten van belastingheffing                                                     | 340 |
| Speculatiebelasting (Spekulationssteuer) afgeschaft                                     | 340 |

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

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Woning aan toeristen verhuren                                                  | 341 |
| Verhuur eigen woning/appartement                                               | 341 |
| Kamerverhuur zonder dat deze activiteit wordt beschouwd als Bedrijfsactiviteit | 342 |
| Voorwaarden                                                                    | 342 |
| Verhuurinkomsten als bedrijfsactiviteit                                        | 343 |
| Bepaling gereguleerde bedrijfsactiviteit                                       | 343 |
| Onderverhuur (Untervermieten der Mietwohnung)                                  | 344 |
| Niet-ingezetenen en de Oostenrijkse inkomstenbelasting over verhuuropbrengsten | 344 |

|                                                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Hoe wordt de inkomstenbelasting berekend ?                                                                                        | 345 |
| Aftrekbaar van bruto huurinkomsten                                                                                                | 345 |
| Onbeperkte of beperkte belastingplicht in Oostenrijk                                                                              | 347 |
| <i>Unbeschränkte Steuerpflicht</i>                                                                                                | 347 |
| <i>Beschränkte Steuerpflicht</i>                                                                                                  | 347 |
| Keuze/opteren voor onbeperkte belastingplicht in Oostenrijk door niet-<br>ingezetenen                                             | 348 |
| Beperking belastingplicht, vanwege verdragen ter voorkoming van<br>dubbele belastingheffing ( <i>Doppelbesteuerungsabkommen</i> ) | 349 |
| Vragen en antwoorden verhuur en de belastingen                                                                                    | 349 |
| Zijn huurinkomsten in Oostenrijk belastbaar ?                                                                                     | 349 |
| Wanneer zijn huurinkomsten onderworpen aan de Oostenrijkse<br>omzetbelasting ( <i>Umsatzsteuer</i> )                              | 349 |
| Wat is het voordeel van aftrek van voorbelasting ( <i>Vorsteuerabzug</i> )                                                        | 350 |
| Welke kosten zijn fiscaal aftrekbaar ?                                                                                            | 351 |
| Rekenvoorbeeld huurinkomsten en de Oostenrijkse belastingen voor<br>niet-ingezetenen                                              | 353 |
| Wanneer moet u aangifte inkomstenbelasting doen over de verhuur<br>van uw vakantiewoning in Oostenrijk ?                          | 354 |
| Fiscale winst over verhuurresultaat                                                                                               | 354 |
| Berekening fiscale winst                                                                                                          | 354 |
| Huurverliezen                                                                                                                     | 355 |
| Aangifteplicht voor de toeristenbelasting ( <i>Fremdenverkehrsabgabe</i> )                                                        | 355 |
| Gastboek – registratie                                                                                                            | 355 |

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

|                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Inleiding                                                                                       | 356 |
| Aangifteplicht ( <i>Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung</i> )                              | 356 |
| Aangifteplicht inkomstenbelasting                                                               | 356 |
| Vrijwillige indiening aangifte inkomstenbelasting ( <i>Freiwillige Abgabe</i> )                 | 357 |
| Indienen aangifte inkomstenbelasting ( <i>Einkommensteuererklärung</i> )                        | 359 |
| Wat te vermelden in de belastingaangifte ?                                                      | 359 |
| Registratie bij FinanzOnline                                                                    | 360 |
| Aangifteformulieren/bijlagen                                                                    | 361 |
| Aangiftetermijnen ( <i>Fristen für die Einreichung</i> )                                        | 362 |
| Het aangiftebiljet ( <i>Einkommensteuerbescheid</i> ) inkomstenbelasting                        | 362 |
| Bezwaar tegen de aanslag                                                                        | 362 |
| Vragen en antwoorden                                                                            | 363 |
| Wie moet er belasting betalen in Oostenrijk ?                                                   | 363 |
| Is er een aangifteplicht in Oostenrijk ?                                                        | 363 |
| Moet u als gepensioneerde ook aangifte doen ?                                                   | 363 |
| Wanneer moet u uw aangifte inkomstenbelasting indienen bij de<br>Oostenrijkse belastingdienst ? | 363 |
| Wanneer moet u betalen ? De 15 <sup>e</sup> is belastingbetaaldag                               | 363 |
| Wie moet er belasting betalen in Oostenrijk ?                                                   | 364 |
| Wat is het belastingvrije basisinkomen ( <i>steuerfreie Basis-einkommen</i> ) ?                 | 364 |
| Moet u uw Oostenrijkse belastingaangifte elektronisch indienen ?                                | 365 |
| Belasting betalen in Oostenrijk                                                                 | 365 |
| Onderscheid Oostenrijkse loon- en inkomstenbelasting                                            | 365 |

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Belastbare periode                                    | 366 |
| Belangrijke links naar Oostenrijkse belastingwebsites | 367 |

### 35. Oostenrijkse BTW (Mehrwertsteuer)

|                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| De belangrijkste BTW tarieven in Oostenrijk                                                                                            | 368 |
| Grondslag omzetbelasting (Bemessungsgrundlage Umsatzsteuer)                                                                            | 369 |
| Voorbeelden van BTW-gerelateerde inkomsten                                                                                             | 369 |
| Voorbeelden van niet-BTW gerelateerde inkomsten                                                                                        | 369 |
| Teruggaaf BTW bij aankoop nieuwbouw in Oostenrijk                                                                                      | 370 |
| Welke voorwaarden gelden voor teruggaaf Oostenrijkse BTW                                                                               | 370 |
| Moet u BTW afdragen als u uw woning verhuurt ( <i>Umsatzsteuerpflicht</i> ) ?                                                          | 371 |
| Vrijstelling kleine ondernemers (Kleinunternehmer)                                                                                     | 372 |
| Voorwaarden kleine ondernemersregeling                                                                                                 | 372 |
| Aanvraag Oostenrijks BTW nummer                                                                                                        | 373 |
| Voordelen van de nieuwe regeling voor kleine ondernemers                                                                               | 374 |
| Verhuur Oostenrijks onroerend goed door buitenlandse verhuurders en BTW                                                                | 374 |
| Oude regeling voor kleine bedrijven                                                                                                    | 374 |
| Kleine ondernemersregeling vanaf 2025 ook van toepassing op buitenlandse ondernemers                                                   | 374 |
| Administratieve aspecten voor de nieuwe kleine ondernemersregeling                                                                     | 375 |
| Omzetrapportage                                                                                                                        | 375 |
| Particuliere verhuur en de kleine ondernemersregeling                                                                                  | 375 |
| Nieuwe tolerantiegrens ( <i>Toleranzgrenze</i> )                                                                                       | 376 |
| Wanneer zijn huurinkomsten onderworpen aan de Oostenrijkse BTW                                                                         | 376 |
| Gevolgen van afzien van de kleine ondernemersregeling                                                                                  | 376 |
| Verklaring van afstand van de kleine ondernemersregeling geldt voor een periode van 5 jaar                                             | 377 |
| Wat is het voordeel van aftrek voorbelasting ( <i>Vorsteuerabzug</i> )                                                                 | 377 |
| Tips en adviezen                                                                                                                       | 378 |
| Buitenlandse verhuurders zonder vaste inrichting opgelet                                                                               | 378 |
| Belastingvrijstelling ( <i>Steuerbefreiung</i> ) voor kleine ondernemers (kleinondernemersregeling = <i>Kleinunternehmerregelung</i> ) | 378 |
| Ingezetene in Oostenrijk en huurinkomsten in het buitenland                                                                            | 378 |
| Voorbeeld                                                                                                                              | 379 |
| Aankoop nieuwbouw met of zonder kleine ondernemersregeling ?                                                                           | 381 |
| Speciale positie Oostenrijk                                                                                                            | 381 |
| Conclusie                                                                                                                              | 381 |

### 36. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging in Oostenrijk

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Inleiding                            | 382 |
| Wanneer is er sprake van emigratie ? | 382 |
| Belasting en woonplaats              | 383 |
| Het jaar van vertrek                 | 384 |
| Welk inkomen waar belast ?           | 386 |
| Nog enkele opmerkingen               | 387 |

### Bronnen