

# Wonen en kopen in Oostenrijk

## Inhoudsopgave

### 1. Inleiding

### 2. Oostenrijk in vogelvlucht

Geschiedenis

Geografie

Rivieren & Meren

Klimaat

Bevolking & Bevolkingsopbouw

Taal

Staatsinrichting, bestuur en binnenlandse politiek

Internationale organisaties

Economie

Beroepsbevolking

Verkeer en vervoer

Media

Televisie & Radio

Nederlandse televisie en radio in het buitenland

### 3. Oriëntatiefase

Motieven om in Oostenrijk een huis te kopen

Waar kopen ?

Locatie en ligging van uw (tweede) huis

Checklist waar kopen ?

Hoe vindt u Oostenrijks onroerend goed ?

Wat kopen ?

Vraagprijs

Checklist vraagprijs

Staat van onderhoud van het huis

Wanneer op huizenjacht ?

Bereikbaarheid

Tips en waarschuwingen

Websites *Bundesländer*



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

Inleiding

Met wie kunt u te maken krijgen ?

Vestigingsvoorwaarden van de Oostenrijkse makelaar

Oostenrijkse makelaarsorganisaties

Bemiddelingsopdracht

Bezichtiging

Onroerendgoedhandelaars

Taakomschrijving van de makelaar

Relatie opdrachtgever – makelaar

*Doppelmakler*

Overeenkomst met de makelaar

Bemiddelingsopdracht voor bepaalde of onbepaalde termijn

Wettelijke perioden voor een *Alleinvertmittlungsauftrag*

Informatieplicht van de makelaar en opdrachtgever

Informatieplicht betreffende zijn provisie

Onderzoeksplicht van de makelaar

Informatieplicht over kosten

Informatieplicht in advertenties

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

Geheimhoudingsplicht

Betaling van de makelaarsprovisie

Provisie in geval er twee makelaars bij de transactie betrokken zijn

Optie

Provisie bij een optie-overeenkomst

Provisie bij huurcontracten

*Energieausweis*

Nog enkele tips bij de omgang met de makelaar

#### 5. Oostenrijkse onroerendgoedwetgeving

*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*

*Wohnungseigentumsgesetz*

*Konsumentenschutzgesetz*

*Mietrechtgesetz*

*Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz*

*Heizkostenabrechnungsgesetz*

*Bauträgervertragsgesetz*

De *‘Liegenschaft’*



Aankoop van Oostenrijks onroerend goed door buitenlanders  
Mede-eigendom

## 6. Vier stappen om tot woningeigendom te komen

Inleiding  
4 stappen om tot woningeigendom te komen  
*Nutzfläche*  
*Nutzwert*

## 7. Van aanbod tot aankoop

Inleiding  
Waarom te denken voordat men een bod doet/  
overeenkomst tekent  
*Anbotsformulare*  
*Willenseinigung*  
Opmaken van een contract  
Afwikkeling van onroerendgoedtransacties  
(*Treuhandschaft*)  
*Treuhandlösung*  
*Angeld*  
Zonder *Anbot* naar overeenkomst

## 8. Wohnungseigentumsvertrag

*Vorvertrag*  
*Wohnungseigentumsvertrag*  
Inhoud van het *Wohnungseigentumsvertrag*  
Recht van voorkoop (*Vorkaufsrecht*)

## 9. Ontbinden van het koop- of huurcontract

Inleiding  
Wettelijke mogelijkheden voor ontbinding van een overeenkomst  
Het niet tijdig opleveren van de woning door de verkoper  
Hoe de overeenkomst te ontbinden ?



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

Bijzondere rechtsmogelijkheden tot terugtrekking  
(*Rücktrittsrecht*)

In de volgende gevallen heeft u geen recht het contract te ontbinden  
Doorslaggevende omstandigheden voor ontbinding  
*Rücktrittserklärung*

## 11. Het kadaster

Inleiding

*Grenzkataster*

Inschrijving van het *Wohnungseigentumsvertrag* in het kadaster

*Rücksichtnahmegebot*

*Grundbuch*

Waaruit bestaat het *Grundbuch* ?

Verschiede soorten inschrijvingen in het kadaster

*Einverleibung*

Koopcontract (*Kaufvertrag*)

Inhoud koopcontract

Wat verder op te nemen in het *Kaufvertrag* ?

*Unbedenklichkeitsbescheinigung*

*Staatsbürgerschaftsnachweis*

Legalisering van de handtekeningen

(Voor)aantekening / vooraankondiging (*Vormerkung*)

*Anmerkung*

Kadastraal uittreksel (*Grundbuchauszug*)

Registratie van garages en parkeerplaatsen

## 12. Eigentümerpartnerschaft

Inleiding

Beëindiging van de *Eigentümerpartnerschaft*

Inhoud van een *Eigentümerpartnerschaft*

Overlijden van één van de partners

## 13. Erfdienstbaarheden (Grunddienstbarkeiten)

Inleiding

Erfafscheiding

Het sneeuwvrij houden van uw stoep/straat



## 14. Bijkomende kosten bij aankoop van een woning

Inleiding  
Bijkomende kosten  
Makelaarscommissie  
Overdrachtsbelasting (*Grunderwerbsteuer*)  
Registratiekosten voor inschrijving in het kadaster (*Grundbuchgebühr*)  
Notaris- of advocaatkosten (*Kaufvertragerrichtung*)  
Kosten voor het legaliseren van de handtekeningen

## 15. Het bouwen van een woning

Inleiding  
Bouwovereenkomst  
*Bauträgervertragsgesetz*  
Betalingen  
Garanties bij aanbestedingen  
Voorbeeld bankgarantie  
Betalingen via de *Treuhänder*  
*Ratenplanmethode*  
Alternatieve betalingsschema  
Recht om zich terug te trekken overeenkomstig de BTVG  
Koop van een woning, die zich nog in de bouwfase bevindt  
Bespreking van verschillende overeenkomsten  
*Kaufanwartschaftsvertrag*  
Bescherming van *Treuhandgeld*  
Van oplevering tot eigendom  
Inschrijving van het eigendomsrecht in het kadaster  
Welke documenten zijn nodig voor inschrijving  
in het kadaster ?  
Eis tot inschrijving van het eigendomsrecht  
Overdracht en overname van de opgeleverde woning  
Faillissement van de *Wohnungseigentumsorganisator*  
tijdens de bouwfase  
Gebreken en aanspraak op garantie  
Gebreken in de gemeenschappelijke voorzieningen/ruimtes  
van de *Liegenschaft*  
*Anspruch auf Gewährleistung*



## 16. Altbau- Wohnungseigentum & Appartementsrecht

Eigendom van een woning in oude gebouwen (*Altbau*)

Splitsingsakte

*Wohnungseigentum* of slechts *Miteigentum*

Vrijwaringsclausule in de Koopovereenkomst

*Verwaltungsvollstreckungsgesetz*

Rapport over de bouwkundige staat van de *Altbau-eigentumswohnung*

Nog enkele opmerkingen omtrent appartementsrecht

## 17. Verhuur en huur van een woning

Inleiding

Huurcontracten voor onbepaalde tijd

Huurcontracten bij woningen die vóór 9 mei 1945 zijn gebouwd

Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn

gebouwd en waarbij de subsidies nog niet zijn terugbetaald

Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn

gebouwd en waarbij de subsidies reeds zijn terugbetaald

Hoe vindt u een huurhuis/appartement ?

Wie is juridisch gezien de huurder ?

Het huurcontract

Inventaris

Betaling van de huur

Borg

Verhuurde woonoppervlakte

Overname roerende goederen

Vaststelling huursom

Indicatie huurprijzen

Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom ?

*Betriebskosten*

Verschil *Brutto* en *Nettokaltniete*

Overige verplichtingen van de huurder

Het huurcontract en huisdieren

Huren en de verzekeringen

Opleveren van de gehuurde woning

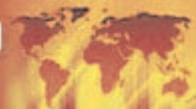
Verkoop verhuurde woning

Enkele belangrijke huurtermen

Verhuur

Vakantieverhuur/seizoenverhuur

Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur



Huursom seizoenverhuur/classificatie  
De Verhuurorganisatie  
Het contact met de verhuurorganisatie  
Langere termijn verhuur  
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur  
Voorbeeld werkwijze voor particulieren die zelf hun huis willen verhuren  
Profiteer optimaal van uw tweede huis

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

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

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

Inleiding  
Vertrek uit Nederland  
Het bevolkingsregister  
Verklaring/bewijs van goed gedrag  
Hoe lang is een VOG geldig ?  
Wat moet u regelen voordat u zich in Oostenrijk vestigt ?  
Vertrek naar Oostenrijk en de (belasting)schulden in Nederland  
Schuld aan de Nederlandse Staat en verlenging van uw paspoort  
Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel  
Internationale uitwisseling kredietgegevens  
Nederlandse nationaliteit/Nederlanderschap  
Rijkswet op het Nederlanderschap  
Nederlanders met een dubbele nationaliteit  
Kinderen van een Nederlandse moeder of vader  
Geboorte van een Nederlands kind in het buitenland  
Kinderen uit huwelijken met een niet-Nederlandse man  
Erkenning van minderjarige buitenlandse kinderen  
Vestiging in Oostenrijk  
Inschrijvingsplicht Oostenrijkse Gemeente  
*Anmeldebescheinigung*  
Levensonderhoud  
Trouwen in Oostenrijk  
Follow up in Nederland





Homohuwelijk en geregistreerd partnerschap in Oostenrijk niet mogelijk

## 20. Verhuizen

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU

Vrijstelling van invoerrechten

Zelf verhuizen

Trouwen en verhuizen

Verhuizing naar uw tweede woning

Verkoop van uw tweede woning

Verhuizing bij erfenis

Vervreemdingsverbod

Belastingtelefoon Douane

Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW

Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf

De offerte

De verhuiskosten

Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Oostenrijk

Nog enkele tips en opmerkingen

Dierenpaspoort voor gezelschapsdieren

Algemene regels

Het oude paspoort/vaccinatieboekje

## 21. Uw auto

Uitvoer uit Nederland

In het geval uw voertuig zich al in Oostenrijk bevindt

Een voertuig uitvoeren

Uitvoer verklaring

Nog een aantal belangrijke zaken

Invoer auto in Oostenrijk

Gebruikte auto invoeren

Benodigde documenten voor invoer

Invoerprocedure in de praktijk

Verzekeren van uw auto

Invoer nieuwe auto in Oostenrijk

Oostenrijkse APK

*Autobahnvignet*

Overige bijzonderheden bij verkeersdeelname in Oostenrijk

Uw rijbewijs





## 22. Werken in Oostenrijk

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

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

- Situatie vanuit Nederland
- Uw woonstatus
- Tijdelijk verblijf in het buitenland
- Wanneer bent u wettelijk (ziekenfonds) verzekerd in uw woonland ?
- Acceptatieplicht Oostenrijkse verzekeraar
- U woont in Oostenrijk maar werkt in Nederland
- U bent vanuit Nederland gedetacheerd in Oostenrijk en u heeft een detacheringsverklaring van de SVB
- U woont in Oostenrijk en u ontvangt een Nederlands pensioen/uitkering
- U werkt in Oostenrijk in loondienst
- Bijdrage ZVW
- Berekening bijdrage aan ZVW & AWBZ



Invoering van de nieuwe ZVW en de gevolgen voor de vrijwillige AWBZ  
Belangrijke adressen inzake de Nederlandse ZVW  
European Health Insurance Card

## **24. Sociale verzekeringen en de gezondheidszorg in Oostenrijk**

Verzekerd als inwoner van Oostenrijk  
Als werknemer  
Als zelfstandige  
Ongevallenverzekeringen  
Verzekerd als Nederlands gepensioneerde in Oostenrijk  
Oostenrijkse gezondheidszorg  
Huisartsen  
Ziekenhuizen  
Apotheken  
The E-Card/SV-Chipkarte  
Alarmcentrales en alarmnummers

## **25. Bankzaken**

Inleiding  
Munteenheid  
Het Oostenrijkse bankwezen  
Belangrijkste banken in Oostenrijk  
Postbank (*Postsparkasse AG*)  
Het openen van een Oostenrijkse bankrekening  
Automatische bankoverboeking  
Openingstijden banken  
Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening  
Kenmerken van een niet-ingezetene rekening  
Welke documenten moet u overleggen voor het openen van een niet-ingezetene rekening

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

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



Een hypotheek via een Oostenrijkse bank  
Wat moet de bank in een hypotheekofferte vermelden ?  
Hypotheekvormen  
Hypotheek in buitenlandse valuta  
De hoogte van de rente  
Wat moet u aan banken overleggen ter verkrijging van een hypotheek ?  
Hypotheek bij nieuwbouw  
Kosten bij hypotheek  
*Rangbescheinigung*  
De bijleenregeling in het Nederlandse belastingstelsel  
De bijleenregeling bij emigratie of het huren van een huis

## 27. Verzekeringen

Het verzekeringswezen in Oostenrijk  
Verzekeringsmaatschappijen  
Verzekeringsvormen  
Verzekeringsmakelaar/agent  
*Haushaltversicherung* of *Eigenheimversicherung*  
Verzekeringssom  
Verzekerd tijdens het bouwproces  
*Rohbauversicherung*  
*Bauherrenhaftpflichtversicherung*  
Waardevaststelling van het onroerend goed  
Inboedelverzekering  
Aansprakelijkheidsverzekeringen  
Rechtsbijstandsverzekering  
Checklist rechtsbijstandsverzekering  
Checklist bij het afsluiten van verzekeringen in het algemeen

## 28. Het Oostenrijkse belastingstelsel

Inleiding  
Belastingverdragen Nederland-Oostenrijk  
Fiscaal ingezetene in Oostenrijk  
Wanneer wordt u als fiscaal ingezetene in Oostenrijk beschouwd ?  
Waar moet u zich als fiscaal ingezetene laten registreren ?  
Oostenrijkse inkomstenbelasting (*Einkommensteuer*)  
Belastbaar inkomen  
Inkomenscategorieën  
Inkomen uit pensioen



Inkomsten uit investeringen/kapitaal (dividend)  
Aftrekposten  
Belastingverminderingen  
Belastingheffing over vermogenswinst  
Verkoop van onroerend goed en de Oostenrijkse vermogens-winstbelasting

Vrijstelling van vermogenswinstbelasting  
Tarieven belasting over inkomen en vermogenswinsten  
Belastbare periode  
Belastingaangifte  
Betaling van de belasting  
Sociale verzekeringspremies  
Vermogensbelasting  
Onroerendgoedbelasting  
Successie- en schenkingsrechten  
BTW  
Teruggaaf Oostenrijkse BTW bij aankoop van een nieuwbouwwoning in Oostenrijk  
Belastingplicht voor niet-ingezetenen  
Verhuur van uw Oostenrijkse woning en de Oostenrijkse belastingen  
Aftrekposten van de bruto-huurinkomsten  
Rekenvoorbeeld huurinkomsten en de Oostenrijkse belastingen voor niet-ingezetenen  
Vennootschapsbelasting

## 29. Nederlandse fiscale aspecten

Verschil binnenlandse en buitenlandse belastingplicht  
Keuzemogelijkheid in het nieuwe belastingstelsel  
Voor wie is de keuze voor binnenlandse belastingplicht interessant ?  
Voorwaarden en opmerkingen keuze binnenlandse belastingplicht  
Wijziging van binnenlandse in buitenlandse belastingplicht  
Terugploegregeling  
Uw tweede huis in het Nederlandse belastingstelsel  
Hoofdverblijf  
Uw tweede huis in box 3  
Oostenrijkse belastingheffing op in Oostenrijk gelegen onroerend goed  
Rekenvoorbeeld vermindering ter voorkoming van dubbele belasting  
Verhuur vakantiewoning als bedrijfsactiviteit  
Aangifte van uw tweede huis in het buitenland



## 30. Emigratie naar Oostenrijk en de Nederlandse sociale verzekeringen

Inleiding

Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen

Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland

Herziening vrijwillige AOW/ANW

Kosten vrijwillige AOW

Maximale premie

Ontvangst AOW-uitkering in het buitenland

Vrijwillige ANW-verzekering

Wanneer heeft u recht op een ANW-uitkering ?

### Adressenbijlagen

#### Bijlagen

- Invoer van een auto in Oostenrijk
- Wat waar belast ?
- Belasting Checklist
- Beroepsregels van de Oostenrijkse makelaar
- *Antrag auf Ausstellung einer Anmeldebescheinigung*
- *Meldezettel*
- *Antrag auf Ausstellung einer Anmeldebescheinigung für EWR Bürger*
- *Muster eines Verwaltungsvertrages*
- *Musterbriefe für den Schrittverkehr mit dem Hausverwalter*
- Ontwikkeling onroerendgoedprijzen in Oostenrijk
- Starten van een zaak in Oostenrijk/vestigingsvoorwaarden

### Bronnen