

Mondi b.v.
Vliestroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Wonen en kopen in Oostenrijk

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

Rob Smulders, directeur Mondi: "Dit boek is als naslagwerk inderdaad onmisbaar voor Nederlanders en Belgen die een woning in Oostenrijk willen kopen. Voorzien van veel praktische achtergrondinformatie kan Mondi het boek Wonen en kopen in Oostenrijk van harte aanbevelen. Een opmerking is wel op zijn plaats: met het lezen en naslaan van informatie kunt u weliswaar beschikken over een gezonde dosis kennis, maar bent u nog steeds afhankelijk van deskundigen voor, tijdens en na de aankoopbegeleiding. Voor Belgen zijn er voornamelijk fiscaal gezien afwijkingen, maar daarvoor kunt u als lid een beroep doen op Mondi"

Editie: 7e druk 2021/2022

Auteur: P.L. Gillissen

Aantal pagina's: 340

1. Inleiding

Ontwikkeling aantal aankomsten in Oostenrijk

2. Oostenrijk in vogelvlucht

Geschiedenis

Geografie

Rivieren & Meren

Klimaat

Bevolking & Bevolkingsopbouw

Taal

Staatsinrichting, bestuur en binnenlandse politiek

Internationale organisaties

Koopkracht per land. Vergelijking op basis van Big Mac Index

Purchase Power Index

Rekenvoorbeeld

Kwaliteit van leven index

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

BTW Nr. NL8099.17.294.B01

K.v.K. Nr. 180 63 680

Bankrelatie

ABN AMRO bank 59 65 81 068

IBAN-code NL08ABNA0596581068

BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Checklist waar kopen?
Hoe vindt u Oostenrijks onroerend goed?
Wat kopen?
Oriëntatiechecklist wat kopen?
Vraagprijs
Checklist vraagprijs
Staat van onderhoud van het huis
Wanneer op huizenjacht?
Bereikbaarheid
Tips en waarschuwingen
Websites Bundesländer
Toeristische records en vraag naar vakantiewoningen
Bouwhausse in Oostenrijk

4. Contact met de makelaar (Wohnungsmakler)

Inleiding
Met wie kunt u te maken krijgen?
Vestigingsvoorwaarden van de Oostenrijkse makelaar
Befähigungsnachweise
Firmenbuchnummer
UID (Umsatzsteuer-Identifikationsnummer)
Oostenrijkse makelaarsorganisaties
Bemiddelingsopdracht (Vermittlungsauftrag)
Bezichtiging (Besichtigung)
Onroerendgoedhandelaars
Taakomschrijving van de makelaar
Relatie opdrachtgever – makelaar
Doppelmakler
Overeenkomst met de makelaar (Maklervertrag)
Bemiddelingsopdracht voor bepaalde (beprijsd) of onbepaalde (unbeprijsd) termijn
Wettelijke perioden voor een Alleinvermittlungsauftrag
Informatieplicht (Informationspflicht) van de makelaar en opdrachtgever
Informatieplicht betreffende zijn provisie
Onderzoeksplicht van de makelaar
Informatieplicht over kosten
Informatieplicht in advertenties
Informatieplicht m.b.t. familiebanden/economische banden van de makelaar (Informationspflichten betreffend Naheverhältnis)
Geheimhoudingsplicht (Verschwiegenheitspflicht)
Betaling van de makelaarsprovisie
Provisie in geval er twee makelaars bij de transactie betrokken zijn
Optie (Optionsvertrag)
Provisie bij een optie-overeenkomst
Provisie bij huurcontracten
Energieausweis

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Nog enkele tips bij de omgang met de makelaar

5. Oostenrijkse onroerendgoedwetgeving

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Wohnungseigentumsgesetz
Konsumentenschutzgesetz
Mietrechtgesetz
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Heizkostenabrechnungsgesetz
Bau trägervertragsgesetz
De `Liegenschaft`
Aankoop van Oostenrijks onroerend goed door buitenlanders
Mede-eigendom (Miteigentum)

6. Freizeitwohnsitz vs. Hauptwohnsitz

Oostenrijkse regelgeving
"Auf die Nutzung kommt es an"
Erholungsgebiet of recreatieve bestemming
Zweitwohnsitz of tweede woningvergunning
Hauptwohnsitz
Neun Länder, Neun Gesetze
Oostenrijkse ruimtelijke ordening
Criteria Freizeitwohnsitz

7. Vier stappen om tot woningeigendom te komen

Inleiding
4 stappen om tot woningeigendom te komen
Nutzfläche
Nutzwert
Omstandigheden die de Nutzwert kunnen verhogen of verlagen

8. Van aanbod tot aankoop

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

9. Wohnungseigentumsvertrag

Vorvertrag
Wohnungseigentumsvertrag

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Inhoud van het Wohnungseigentumsvertrag
Recht van voorkoop (Vorkaufsrecht)

10. Ontbinden van het koop- of huurcontract

Inleiding

Wettelijke mogelijkheden voor ontbinding van een overeenkomst

Het niet tijdig opleveren van de woning door de verkoper

Hoe de overeenkomst te ontbinden?

11. Het recht zich terug te trekken uit een overeenkomst

Bijzondere rechtsmogelijkheden tot terugtrekking (Rücktrittsrecht)

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

Doorslaggevende omstandigheden voor ontbinding

Rücktrittserklärung

12. Het kadaster

Grenzkataster

Inschrijving van het Wohnungseigentumsvertrag in het kadaster

Rücksichtnahmegebot

Grundbuch

Waaruit bestaat het Grundbuch?

Verschillende soorten inschrijvingen in het kadaster

Einverleibung

Koopcontract (Kaufvertrag)

Inhoud koopcontract

Wat verder op te nemen in het Kaufvertrag?

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Staatsbürgerschaftsnachweis

Legalisering van de handtekeningen

(Voor)aantekening / vooraankondiging (Vormerkung)

Anmerkung

Kadastraal uittreksel (Grundbuchauszug)

Registratie van garages en parkeerplaatsen

13. Eigentümergepartnerschaft

Beëindiging van de Eigentümergepartnerschaft

Inhoud van een Eigentümergepartnerschaft

Overlijden van één van de partners

Voorbeelden

14. Erfdienstbaarheden (Grunddienstbarkeiten)

Erfafscheiding

Het sneeuwvrij houden van uw stoep/straat (Schneeräumung)

15. Bijkomende kosten bij aankoop van een woning

Bijkomende kosten

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Makelaarscommissie (Provision des Immobilienmaklers)
Overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer)
Wie moet overdrachtsbelasting betalen?
Wanneer moet overdrachtsbelasting betaald zijn?
Vrijstelling overdrachtsbelasting
Vrijstelling als vermogen wordt overgedragen tussen echtgenotes en geregistreerde partners
Teruggaaf Oostenrijkse overdrachtsbelasting
Registratiekosten voor inschrijving in het kadaster (Grundbuchgebühr)
Notaris- of advocaatkosten (Kaufvertragerrichtung)
Kosten voor het legaliseren van de handtekeningen

16. Het bouwen van een woning

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 (Übergabe) en overname (Übernahme) van de opgeleverde woning
Faillissement van de Wohnungseigentumsorganisator tijdens de bouwfase
Gebreken en aanspraak op garantie
Gebreken in de gemeenschappelijke voorzieningen/ruimtes van de Liegenschaft
Anspruch auf Gewährleistung

17. Altbau- Wohnungseigentum & Appartementsrecht

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

18. Verhuur en huur van een woning

Huurcontracten voor onbepaalde tijd

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Huurcontracten bij woningen die vóór 9 mei 1945 zijn gebouwd
Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn gebouwd en waarbij de subsidies nog niet zijn terugbetaald
Huurcontracten bij woningen die ná 8 mei 1945 zijn gebouwd en waarbij de subsidies reeds zijn terugbetaald
Hoe vindt u een huurhuis/appartement?
Wie is juridisch gezien de huurder?
Het huurcontract
Inventaris
Betaling van de huur
Borg
Verhuurde woonoppervlakte
Overname roerende goederen
Vaststelling huursom
Indicatie huurprijzen
Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom?
Betriebskosten
Verschil Brutto en Nettokaltmiete
Overige verplichtingen van de huurder
Het huurcontract en huisdieren
Huren en de verzekeringen
Opleveren van de gehuurde woning
Verkoop verhuurde woning
Enkele belangrijke huurtermen
Verhuur
Vakantieverhuur/seizoenverhuur
Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur
Huursom seizoenverhuur/classificatie
De Verhuurorganisatie
Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie
Langere termijn verhuur
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur
Voorbeeld werkwijze voor particulieren die zelf hun huis willen verhuren
Uitspraak Europese Hof inzake Airbnb

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

Kosten waarmee u te maken krijgt bij bezit van Oostenrijks onroerend goed
Exploitatiekosten
Onroerendgoedbelasting (Grundsteuer)
Tarieven
Vrijstelling onroerende zaak belasting
(Befreiung von der Grundsteuer)

20. Vertrek uit Nederland en vestiging in Oostenrijk

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

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Vertrek uit Nederland
Uitschrijving bij vertrek uit Nederland
Aangifte vertrek naar het buitenland
Bestuurlijke boete vanwege adres gerelateerde overtredingen
Terugkeer en inschrijven in de BRP
Reisdocumenten
Schengenlanden
Eigen paspoort voor kinderen
Nog enkele tips
Controle op uw uitschrijving bij het BRP
Wat zijn de gevolgen richting de belastingdienst?
Brief- of postadres in Nederland?
Vestiging in een ander EU-land
Stemmen in het buitenland
Verlies Nederlandse nationaliteit
Buiten Nederland wonen met dubbele nationaliteit
Kinderen van een Nederlandse moeder of vader
Geboorte Nederlands kind in het buitenland
Kinderen uit huwelijk met een niet-Nederlandse man
Erkenning van minderjarige buitenlandse kinderen
Verlies Nederlandse nationaliteit minderjarigen
Familieband wordt verbroken door
Kan iemand twee plaatsen in de EU ingeschreven staan?
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
Wonen en in het buitenland met een BKR registratie
Vestiging in Oostenrijk
Inschrijvingsplicht Oostenrijkse Gemeente
Anmeldebescheinigung
Minderjarigen
Registratieformulier
Vereiste documenten voor inschrijving
Levensonderhoud
Trouwen in Oostenrijk
Follow up in Nederland
Juridisch of fiscaal resident
Homohuwelijk en geregistreerd partnerschap in Oostenrijk niet mogelijk

21. Verhuizen

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU
Vrijstelling van invoerrechten
Zelf verhuizen
Trouwen en verhuizen
Verhuizing naar uw tweede woning
Verkoop van uw tweede woning

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vliestroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

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
Nog enkele opmerkingen

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
Werving van personeel
Arbeidsbureau
Belangrijke Oostenrijkse vacaturesites
Arbeidsregelingen
Arbeidsvoorwaarden
Ontslag
Arbeidstijden
Ziekteverlof
Vakbonden & Sociaal Verbond
Salarissen en lonen

23. De Nederlandse zorgverzekering (ZVW) & de AWBZ

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

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Inschrijving bij het ziekenfonds in uw woonland
Waar heeft u recht op in Oostenrijk?
Waar heeft u recht op in Nederland?
Waar heeft u recht op in andere EU-landen?
Medisch noodzakelijke zorg
Geplande medische zorg
Wat betaalt u aan bijdragen aan het CAK Nederland?
Woonlandfactor en heffingskortingen
ZVW en WLZ bijdragen
Nominale bijdrage Zorgverzekeringswet
Inkomensafhankelijke bijdrage Zorgverzekeringswet
Inkomensafhankelijke bijdrage Wlz (was AWBZ)
Rekenvoorbeelden in verschillende situaties
Zorgtoeslag in het buitenland
De European Health Insurance Card (EHIC)
Zorg waar u recht op heeft
Zorg die u vergoed krijgt
Landen waar de EHIC geldig is
Zorg die u niet vergoed krijgt
org in Nederland
Gemaakte kosten declareren
Welke kosten kunt u niet declareren bij het CAK?
EHIC verloren of niet ontvangen?
Een EHIC aanvragen
Nieuwe regelgeving vanaf 1 mei 2010 Sociale Zekerheid
Zorg vanuit de WLZ aanvraag voor cliënten in en uit het buitenland
Keuzevrijheid zorg
In Oostenrijk wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse
Basisadministratie (BRP)
WLZ-zorg in een land buiten de EU
Onder welke voorwaarden kunt u WLZ zorg verkrijgen in het buitenland
Vergoeding
Persoonsgebonden budget
Overgangsregeling voor ex-AWBZ-verzekerden

24. Oostenrijkse gezondheidszorg

Inleiding

U woont in het buitenland met een AOW-uitkering. Bent u dan nog verzekerd van zorg?

Enkele (woon)situaties belicht

U vestigt zich permanent in Oostenrijk

U ontvangt alleen een Nederlands pensioen

Verzekerd als inwoner van Oostenrijk als werknemer of zelfstandige

Ongevallenverzekeringen

Oostenrijkse gezondheidszorg

Huisartsen

Ziekenhuizen

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

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
De Single Euro Payments Area (SEPA)
IBAN
Europese overschrijving
Europese Incasso
Europese spaarriichtlijn vervangen door Common Reporting Standard (CRS) + uitwisseling gegevens
Regels in Nederland
Bepaling woon-of verblijfplaats in Nederland voor organisaties
CRS vanuit Oostenrijk
Verplichtingen banken volgens de CRS-regels
Hoe vindt de uitwisseling van gegevens plaats?
Welke informatie wordt tussen landen uitgewisseld?
Strong Customer Authentication (SCA) Tweetrapsauthenticatie bij betalingen
Nieuwe Europese anti-witwas richtlijn
Europees akkoord over betere bescherming spaarders
Bankenunie
Depositogarantiestelsel
Internetbankieren

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

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

De hoogte van de rente
Wat moet u aan banken overleggen ter verkrijging van een hypotheek?
Hypotheek bij nieuwbouw
Kosten bij hypotheek
Rangbescheiningung
De bijleenregeling in het Nederlandse belastingstelsel
De bijleenregeling bij emigratie of het huren van een huis

27. Verzekeringen

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

28. Het Oostenrijkse belastingstelsel

Inleiding
Fiscale wijzigingen
BTW
BTW verlaging
Verlaging basistarief inkomstenbelasting
Uitbreiding van het hoogste belastingtarief
Extra aftrek
Fiscaal ingezetene in Oostenrijk
Wanneer wordt u als fiscaal ingezetene in Oostenrijk beschouwd?
Overige criteria die fiscale "Wohnsitz" bepalen

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Waar moet u zich als fiscaal ingezetene laten registreren?

Oostenrijkse inkomstenbelasting (Einkommensteuer)

Belastbaar inkomen

Belastingverdragen Nederland-Oostenrijk

Tarieven Oostenrijkse inkomstenbelasting

Inkomenscategorieën

Inkomen uit pensioen

Inkomsten uit investeringen/kapitaal (dividend)

Belastingverdragen en de bronbelasting

Tarieven Bronbelasting (Quellensteuer)

Rekenvoorbeeld Oostenrijkse inkomstenbelasting

Aftrekposten (Abzugposten)

Arbeidsgerelateerde kosten

Persoonlijke aftrekposten

Buitengewone aftrekbare kosten

Inhoudings- aftrekpercentages

Familiebonus

Kinderkorting (Kinderabsetzbetrag)

Steuerabsetzbeträge (aftrekbare bedragen)

Definitie alleenverdiener in Oostenrijk

Gezinstoeslag (Familienbeihilfe) 2021

Hulp- en rekenprogramma's van de Oostenrijkse belastingdienst

Extra toeslag bij meer kinderen

Toeslag gehandicapt kind

Mehrkindzuschlag

Berekeningsprogramma's

Vermogensbelasting

Erf- en schenkbelasting

Zegelbelasting

Vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer)

Sociale verzekeringspremies

Rekenvoorbeeld

Inhouding bijdrage sociale zekerheidspremies en loonbelasting op

Oostenrijks salaris/loon

Eénverdienerskorting

Tarieven bronbelasting op inkomen

29. Vermogenswinstbelasting (Immobilienvertragssteuer)

Inleiding

Tarieven

Immobilienvertragssteuer (Immo-Est)

Wat is er sinds 2016 gewijzigd?

Altfall

Neufall

Inflatiecorrectie (Inflationsabschlag) afgeschaft

Tarief Immo Est

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Uitzonderingen
Vermogensverlies
Belasting van vermogenswinst bij “nieuw onroerend goed”
Belasting van vermogenswinst bij “oud onroerend goed”
Rekenvoorbeeld
Rekenvoorbeeld als bestemming is gewijzigd
Rekenvoorbeeld zelf gebouwde villa op eigen grond
Hauptwohnsitzbefreiung
Criteria Hauptwohnsitz
Herstellerbefreiung
Hoe wordt de Immobilienertragsteuer betaald?

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

Woning aan toeristen verhuren
Verhuur eigen woning/appartement
Onderverhuur (Untervermieten der Mietwohnung)
Verhuur en de Oostenrijkse inkomstenbelasting
Niet-ingezetenen en de Oostenrijkse inkomstenbelasting
Keuze voor onbeperkte belastingplicht (unbeschränkten Steuerpflicht) in Oostenrijk voor niet-ingezetenen
Niet-ingezetenen en de Oostenrijkse inkomstenbelasting over verhuuropbrengsten
Hoe wordt de inkomstenbelasting berekend?
Aftrekbaar van bruto huurinkomsten
Rekenvoorbeeld huurinkomsten en de Oostenrijkse belastingen
Belastbare periode
Kamerverhuur zonder dat deze activiteit wordt beschouwd als bedrijfsactiviteit
Voorwaarden kamerverhuur, zonder dat het als bedrijfsactiviteit wordt beschouwd
Verhuurinkomsten als bedrijfsactiviteit
Belastingaangifte
Betaling van de belasting
BTW (Umsatzsteuer)
Teruggaaf Oostenrijkse BTW bij aankoop nieuwbouw in Oostenrijk
Voorwaarden teruggave Oostenrijkse BTW
Moet u BTW afdragen als u uw woning verhuurt (Umsatzsteuerpflicht)
Kamerverhuur en de Oostenrijkse BTW
Vrijstelling kleine ondernemers (Kleinunternehmer)
Aangifteplicht voor de toeristenbelasting (Fremdenverkehrsabgabe)
Gastenboek – registratie

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

Uw tweede huis in Oostenrijk en het Nederlandse belastingstelsel
Vrijstelling geldt niet meer voor de volledige 100 %
Drie schijven in box 3
Tabel berekening rendement op vermogen
Hoe wordt het rendement over uw vermogen berekend?
Rekenvoorbeeld oude situatie vóór 2017

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Belastingberekening

Aftrek ter voorkoming van dubbele belasting in situatie vóór 2017

Rekenvoorbeeld nieuwe situatie ná 2017

Aftrek ter voorkoming van dubbele belastingheffing vanaf 2017

Belastingberekening 2019 gewijzigde rendementspercentages

Aftrek ter voorkoming van dubbele belastingheffing 2019

Uitspraak rechtbank en Hoog Gerechtshof

Waarde tweede woning in het buitenland

Wat wordt niet als tweede woning beschouwd?

Tarieven box 3 / 2021

Het belastingdrukpercentage op het box 3 vermogen

Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit

32. Fiscale aspecten bij vestiging in Oostenrijk

Wanneer is er sprake van emigratie?

Belasting en woonplaats

Het jaar van vertrek

Welk inkomen wordt waar belast?

Nog enkele opmerkingen

Pensioen & lijfrente

Nederlands-Oostenrijks belastingverdrag als PDF

Vestiging in Oostenrijk en uw Nederlandse AOW

Vrijwillig verzekeren voor AOW en AnW bij emigratie

Inkomen uit een woning in Nederland

Emigratie en uw huis toch in box 1? Hoe zit dat?

Verhuisregeling

Aftrekbare kosten

Voorbeelden

Uitzendregeling eigen woning

Eigenwoningforfait

Aftrekbare kosten

Negatieve inkomsten uit werk en woning

Inkomen uit sparen en beleggen

Wonen buiten Nederland en inkomen uit Nederland en toch aangifte doen in Nederland. Het kan lonend zijn

Enkele situaties belicht

Pensioen uit Nederland

Wetsvoorstel excessief lenen bij eigen vennootschap en de gevolgen voor aandeelhouders die in het buitenland wonen

Eigenwoningregeling

Belastingverdragen

Conserverende aanslag / emigratie

Wie krijgen er last van deze nieuwe wet?

Voorbeeld

33. Binnen- of buitenlandse belastingplicht?

BTW Nr. NL8099.17.294.B01

K.v.K. Nr. 180 63 680

Bankrelatie

ABN AMRO bank 59 65 81 068

IBAN-code NL08ABNA0596581068

BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vliestroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht

Wat is er per 1 januari 2015 veranderd?

Oude regeling

Nieuwe regeling: Geen keuzemogelijkheid meer + 90% regeling

Heffingsvrij vermogen per 1 januari 2017 voor buitenlandse belastingplichtigen

Voorbeeld oude en nieuwe regeling

Nieuwe gerechtelijke uitspraken 90% eis

Voorliggende zaak over dividend vanuit Nederlandse BV

Uitspraak Hof Den Bosch 17 oktober 2019

Arrest Hof van Justitie van de EU

Gerechtelijke uitspraken

34. Vastgoedbelegging in Oostenrijk populair, maar pas op valkuilen

Inleiding

Oostenrijkse regelgeving

Waar moet u nog meer op letten bij de aankoop van vastgoed in Oostenrijk?

35. Beleggen in Vastgoed; verzet tegen stacaravans in Tirol

Inleiding

Gemeente is niet bevoegd

Geprognoseerde rendementsberekening toetsen

Info Service

Bronnen

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A