

Fiscale informatie Oostenrijk

Algemeen

Zoals in de meeste Europese landen wordt ook in Oostenrijk de verhuur van een vakantiewoning gezien als een economische activiteit. Indien u het onroerend goed gaat verhuren bent u verplicht in Oostenrijk aangifte te doen van de huurinkomsten. Ter voorkoming van een dubbele belastingheffing is er tussen Nederland en Oostenrijk een belastingverdrag gesloten. Dit verdrag bepaald dat het land waar het onroerend goed is gelegen het recht heeft op belastingheffing. Over de waarde van het onroerend goed zal in Nederland vrijwel geen belasting worden betaald. In Nederland dient wel de waarde van het onroerend goed te worden opgegeven voor Box 3 maar uw Oostenrijkse aangifte kunt u op uw Nederlandse aangifte in mindering brengen. Zie hoofdstuk 8 voor meer informatie.

Omzetbelasting

Indien het onroerend goed professioneel wordt verhuurd en beheerd, kan de koper in aanmerking komen voor het verrekenen van de omzetbelasting op de aankoop van het onroerend goed. Hiertoe wordt een verleggingregeling bij de Oostenrijkse fiscus aangevraagd. De koper hoeft dan geen 20% omzetbelasting over de koopsom voor te financieren.

De koper wordt als klein ondernemer aangemerkt. De verhuur is belast met 10% omzetbelasting. De voorbelasting is weer aftrekbaar. Voorwaarde is dat er gedurende 10 jaar een positief bedrijfsresultaat wordt gerealiseerd. Indien de omzetbelasting op de woning is teruggevraagd dient de oorspronkelijke OB bij verkoop weer te worden afgedragen. Deze OB wordt echter in 10 jaar afgeschreven.

De verleggingsregeling houdt in dat u de omzetbelasting niet hoeft voor te financieren. Deze wordt door de projectontwikkelaar direct met de belastingdienst verrekend. Voorwaarde is wel dat u direct inschrijft bij de belastingdienst en aantoonst dat u de woning professioneel gaat verhuren.

U wordt bij dit proces begeleidt door een bij het project aangesloten fiscaalbureau en NextHome. Aan het fiscaal bureau wordt door u een volmacht gegeven waarmee u opdracht geeft om de fiscale structuur in Oostenrijk in te richten. Dat betekent onder andere inschrijving bij de belastingdienst en het aanvragen van een belastingnummer. Als het dossier wordt goedgekeurd wordt het belastingnummer bekend gegeven en kan de omzetbelasting over de aankoop van de woning naar de verkoper worden verlegd. De omzetbelasting hoeft dan niet te worden voorgefinancierd.

De volgende documenten zijn nodig:

1. Kopie paspoort en persoonlijke gegevens
2. Ondertekende koopcontracten
3. Kopie hypotheekakte
4. Prognoserekening
5. Bewijs dat er verhuurd gaat worden (contract met verhuurder, verwijzing naar een website etc.)
6. Rekeningnummer bij een Oostenrijkse bank

Inkomstenbelasting

Oostenrijk kent een progressief belastingstelsel wat is te vergelijken met het systeem wat vrij vroeger in Nederland kenden. Van uw bruto huurinkomsten kunt u de gemaakte kosten, rente en afschrijving aftrekken. Oostenrijk heeft voor de inkomsten een belastingvrije voet van € 2.000,- per persoon. Indien twee personen samen het onroerend goed kopen is men apart belastingplichtig en is de belastingvrije voet in feite € 4.000,-. Voor niet-inwoners geldt dat het inkomen wordt verhoogd met € 8.000. Effect is dat voornoemde 0%-tariefsschijf slechts geldt voor de eerste € 2.000 aan inkomen. Kopen 2 personen dan is de belastingvrije voet € 4.000, 3 personen € 6.000 etc.

Winstbelasting

Indien het onroerend goed na een bepaalde tijd wordt verkocht kan er waardeinstijging zijn ontstaan. De winst bij verkoop wordt bepaald door het verschil tussen verkoopprijs en boekwaarde. Deze winst dient bij verkoop binnen 10 jaar bij het inkomen van dat jaar te worden opgeteld en wordt belast volgens de tarieven zoals aangegeven bij het artikel over inkomstenbelasting.

Na 10 jaar is de winst uit waardeinstijging belastingvrij.