

VERKOOP (TWEEDE) HUIS IN OOSTENRIJK EN DE IMMOEST

door Karin Hegeraad

Belastingheffing over de verkoop van Oostenrijks onroerend goed: is het nou 0%, 4,2% of toch 30%? Om meteen maar een antwoord op deze vraag te geven: het kan allemaal.

- A. Wat zegt het belastingverdrag tussen Nederland en Oostenrijk over onroerend goed
- B. De Oostenrijkse belastingdienst en onroerend goed: Immobilienertragsteuer
- C. Vrijstellingen van de Immobilienertragsteuer
- D. Conclusie

A. Het belastingverdrag tussen Nederland en Oostenrijk

Conform het Artikel inz. Vermogen van het belastingverdrag tussen Nederland en Oostenrijk ter voorkoming van dubbele belasting, wordt vermogen, voor zover bestaande uit onroerende goederen, belast in het land waar de onroerende goederen zijn gelegen. Het verdrag regelt dus dat over het (tweede) huis in Oostenrijk belasting wordt betaald.

Dit betekent dat de Oostenrijkse wetgeving bepaalt of en zo ja, hoe de inkomsten belast zijn. Dit geldt zowel voor inkomsten uit verhuur als voor inkomsten uit de verkoop van onroerend goed. De Vermogenssteuer (vermogensbelasting) is in Oostenrijk in 1993 afgeschaft. Uiteraard worden wel aanslagen voor eigenarenbelasting opgelegd, zoals voor riool, grondbelasting, neben- of zweitwohnsitz enz., maar deze worden veelal via gemeentelijke belastingen geheven en geïnd.

Voor inkomsten uit verhuur wordt verwezen naar de informatie "Kamerverhuur" elders in het Oostenrijk portaal van deze website. Als het gaat om inkomsten uit verkoop en de belasting daarover, dan gaat het over de zogenaamde "Immobilienertragsteuer" of kortweg: "ImmoEST".

B. De Oostenrijkse belastingdienst en onroerend goed: Immobilienertragsteuer

In 2012 is in Oostenrijk de wetgeving inzake winstbelasting over onroerend goed gewijzigd. Tot 1 april 2012 was geen inkomstenbelasting over de verkoopwinst van onroerend goed verschuldigd, dat langer dan tien jaar in eigendom was. Dat gold ook als je niet permanent in Oostenrijk woonachtig was. Deze wet is inmiddels vervangen door de nieuwe "Immobilienertragsteuer". De nieuwe regels gelden ook voor onroerend goed, dat voor 1 april 2012 is aangeschaft.

Bij de huidige wet op de winstbelasting, de ImmoEST, is de hamvraag bij de verkoop van onroerend goed (huis of appartement) of het gaat om:

- "Neuvermögen", i.e. onroerend goed aangeschaft op of ná 1 april 2002
- of
- "Altvermögen", i.e. onroerend goed verworven vóór 1 april 2002.

Neuvermögen

De huidige ImmoEST stelt, dat bij verkoop 30 procent winstbelasting moet worden afgedragen over onroerend goed dat op of ná 1 april 2002 is gekocht en waar niet permanent in wordt gewoond. De winst wordt berekend door het aankoopbedrag plus kosten koper af te trekken van het bedrag waarvoor het pand is verkocht. (Ver)bouwkosten verhogen de aanschafwaarde (en verkleinen de winst), mits deze kosten kunnen worden aangetoond. Het is dus van groot belang, dat alle bonnen

en bankafschriften van investeringen worden bewaard. Geen bon betekent heel simpel, dat je over je eigen geïnvesteerde geld belasting betaalt. Bonnen worden door het Finanzamt opgevraagd.

Als op het pand is afgeschreven (wat normaal gesproken het geval is, indien het aan gasten is verhuurd), gaat het Finanzamt niet uit van het aankoopbedrag, maar van de boekwaarde. De waarde van het pand is door de afschrijving lager en de verkoopwinst dus hoger. Een exacte berekening is overigens moeilijk te maken. Meestal is een belastingadviseur nodig om het goed te laten uitrekenen.

Uiteindelijk zal bij verkoop de notaris de 30 procent ImmoEST op de verkoopwinst inhouden en afdragen aan het Finanzamt. Het kan echter voordeliger zijn om de verkoopwinst te laten belasten volgens het normale progressieve belastingtarief van de "Einkommenssteuer". Bij een beperkte verkoopopbrengst en bij Oostenrijkse belastingplicht is dit vaak voordeliger. Je zult dan zelf aangifte inkomstenbelasting moeten doen ("Einkommenssteuererklärung") en de via de notaris teveel betaalde belasting moeten terugvragen. Echter, dit is voor Nederlandse (kwalificerend buitenlands) belastingplichtigen niet aan de orde.

Altvermögen

Heel andere regels gelden er voor Altvermögen: onroerend goed dat vóór 1 april 2002 is aange-schaft. Je mag dan kiezen of je in de nieuwe 30 procent regel wilt vallen of dat je simpelweg 4,2 procent over de verkoopprijs betaalt (dus niet over de winst!). 4,2 Procent over de verkoopprijs van "Altvermögen" is meestal voordeliger dan de 30 procent regel, omdat de prijzen in Oostenrijk sinds 2002 behoorlijk gestegen zijn.

C. Vrijstellingen van de Immobilienertragsteuer

De nieuwe ImmoEST kent twee belastingvrijstellingen:

- de "Hauptwohnsitzbefreiung"
- en
- de "Herstellerbefreiung"

Hauptwohnsitzbefreiung

Deze vrijstelling geldt, wanneer je permanent woonachtig bent in Oostenrijk en het huis je hoofdverblijfplaats ("Hauptwohnsitz") is. De "Hauptwohnsitzbefreiung" is dus ook van toepassing op Nederlanders die in Oostenrijk wonen, ook al zijn ze in Nederland belastingplichtig, d.w.z. kwalifice-rend buitenlands belastingplichtig. Als het middelpunt van het leven in Oostenrijk ligt, is er sprake van een "Hauptwohnsitz" in Oostenrijk.

De "Hauptwohnsitzbefreiung" betreft dus niet een tweede huis in Oostenrijk, terwijl je in Nederland woont. De "Hauptwohnsitzbefreiung" komt voor Nederlanders met "Zweitwohnsitz" dus eigenlijk nooit aan de orde. Echter, als Nederlanders met een tweede huis in Oostenrijk het middelpunt van hun leven tijdig naar Oostenrijk verplaatsen, kan deze vrijstelling alsnog binnen bereik komen.

Je hoeft namelijk geen winstbelasting te betalen, indien je de laatste twee jaar voor de verkoop of tenminste vijf aaneengesloten jaren gedurende de laatste tien jaar voor de verkoop, zelf in het huis dat je wilt verkopen hebt gewoond. Er moet wel een registratiebevestiging (Meldebestätigung, vroeger: Meldezettel) uit het centrale melderegister (ZMR, Zentrale Melderegister) beschikbaar zijn voor het aanvragen van deze vrijstelling. Anders kan het relevante bewijs alleen met grote inspanning worden geleverd, bijvoorbeeld met beëdigde verklaringen en het indienen van elektriciteitsrekeningen e.d.

Herstellerbefreiung

Een tweede, gedeeltelijke vrijstelling is van toepassing als je het huis zelf hebt gebouwd of hebt laten bouwen. Deze vrijstelling kan van toepassing zijn, als niet voldaan wordt aan de "Hauptwohnsitzbefreiung". De waardestijging van het gebouw zelf - niet van de grond! - is dan van de ImmoESt bevrijd.

De toepassing van de "Herstellerbefreiung" is echter alleen mogelijk als in de laatste tien jaar voor de verkoop geen inkomsten uit het huis - meestal huur - zijn verkregen. Eén maand verhuur gooit al roet in het eten. Ook als de verhuur niet tot belastingheffing heeft geleid, maar als "Liebhaberei" kwalificeert, is het Finanzamt van mening, dat de vrijstelling niet kan worden toegepast.

D. Conclusie

De Oostenrijkse winstbelasting op onroerend goed is niet eenduidig. Er bestaan keuzemogelijkheden en vrijstellingen. Aan elke optie kleven voorwaarden en gevolgen, die daarnaast ook hun uitwerking kunnen hebben op de Nederlandse belastingheffing. Bij aankoop reeds rekening houden met latere verkoop is dan ook een niet te onderschatten punt bij het minimaliseren van de te zijner tijd te betalen belasting over de verkoopwinst.