

De praktijk van het kopen van een huis in Oostenrijk

Oostenrijk als vakantieland wordt bij Nederlanders steeds populairder. Met name in het oostelijke deel van Oostenrijk ontstaan steeds meer bouwprojecten en vakantieparken. Een Oostenrijkse woning is een goede investering, de aankoop daarvan verloopt echter anders dan in Nederland en het is van belang om daar alert op te zijn. In dit artikel vertelt mr. Stephan Wijnkamp over de verschillen en waar u op moet letten.

Na een bezoek in het beoogde droomhuis is het moment van de werkelijke koop niet ver meer weg. Vaak wordt er nog een financier gezocht en helpt de makelaar u bij de afwikkeling van de transactie. Maar hoe verloopt deze transactie nu eigenlijk? In mijn praktijk blijkt, helaas vaak achteraf, dat velen zich deze vraag niet stellen met alle gevolgen van dien.

Overdracht

In Nederland weten de meeste mensen wel hoe het werkt. De makelaar maakt het contract, de koper gaat ermee naar de bank, regelt de financiering en vervolgens is het moment daar, dat de notaris eraan te pas komt. Bij de notaris wordt de akte van levering getekend, waarna de notaris controleert of de verkoper de rechtsgeldige eigenaar is van het huis. Dan wordt het geld op de rekening derdengelden van de notaris gestort, wordt de verkoper en eventueel hypotheekhouder uitbetaald en wordt de eigendomsoverdracht ingeschreven in het kadaster. Daarmee bent u dan de gelukkige bezitter van het nieuwe optrekje geworden.

Controle

Hoe verloopt dit nu in Oostenrijk. Oostenrijk is immers een ander land met andere wetten. U kunt er niet zondermeer vanuit gaan dat wat in Nederland gebruikelijk is, ook in Oostenrijk gebruikelijk is. Integendeel, in Oostenrijk verloopt het allemaal wat anders, echter niet minder zeker. Ook hier vindt controle plaats en zijn de te storten gelden gegarandeerd.

Handtekening

Het begint al bij het opmaken van de koopovereenkomst. In Oostenrijk kan de gehele afwikkeling van de koop ook door een advocaat plaatsvinden. Dit is dus al anders dan in Nederland. Het enige wat de Oostenrijkse notaris moet bevestigen is dat de koopovereenkomst door de betreffende, in de koopovereenkomst genoemde, partijen daadwerkelijk is ondertekend. Dit kan overigens, als u niet bij de notaris in Oostenrijk wilt of kunt komen, ook door de Nederlandse notaris bevestigd worden. De notaris voorziet de overeenkomst dan van een gerechtelijke stempel, de apostille. De apostille is de internationaal aanvaarde stempel afgegeven door de rechtbank (in Nederland) waaraan de notaris in Oostenrijk het vertrouwen mag ontlenu dat degene die de handtekening heeft gezet ook daadwerkelijk degene is die de verbintenis in Oostenrijk aangaat.

In Oostenrijk bent u overigens al na het ondertekenen van de koopovereenkomst overdrachtsbelasting verschuldigd.

Akte van levering

Denk er daarom aan geen ontbindende voorwaarde voor financieringsvoorbehoud op te nemen, maar juist een opschortende voorwaarde. In Nederland zijn we gewend een ontbindende voorwaarde in de overeenkomst op te nemen. Dit betekent dan dat de koop al gesloten is, maar indien de financiering niet tot stand komt de koop weer ontbonden mag worden zonder financiële gevolgen. In Nederland gaat de eigendom dan ook pas over op het moment dat de akte van levering wordt getekend.

Opschortende voorwaarde

In Oostenrijk nemen we een opschortende voorwaarde op. Dit houdt precies het omgekeerde in. De koop wordt namelijk pas dan gesloten als de voorwaarde is vervuld, dus op het moment dat de financiering inderdaad zeker wordt verstrekt. Hierdoor wordt voorkomen dat al eerder overdrachtsbelasting en andere kosten verschuldigd worden.

De advocaat kan deze overeenkomst opmaken. Vaak wordt in de overeenkomst ook een verkoopverbod opgenomen. Dit als bescherming tegen mogelijke claims van derden. U kunt de overeenkomst zodanig gestalten dat derden gedurende uw leven nooit aan uw kostbare bezit kunnen komen.

*Mr Stephan Wijnkamp, **Advocaat gevestigd in Oostenrijk***