

Inloggen

E-mail:

Wachtwoord:

Zoeken:

Onze nieuwsbrief

Home > Nieuwsoverzicht > De koop van een Oostenrijkse vakantiewoning

[wachtwoord vergeten](#)**service**

home
over Mond
Mondi lidmaatschap
vraag en antwoord
agenda
contact

informatie

[nieuws overzicht](#)
achtergrond
landendossier
brancheregister
makelaars
projectreportages

webwinkel

producten
winkelwagen

forum

kopersbelangen
reacties

adverteren

mogelijkheden
criteria
algemene voorwaarden



Poll

Dat we als mensen naïef zijn, is geen nieuws. Maar hoe controleert u met wie u zaken doet bij aanschaf van vastgoed in het buitenland?

- Geen controle
 Eigen onderzoek
 Via jurist/advocaat
 Via Mond
 Anders

[verzenden](#)

De koop van een Oostenrijkse vakantiewoning

Liebhabeer of toch niet?

Het wintersportseizoen in Oostenrijk is bijna voorbij. Vele aspirant-kopers hebben deze vakantie waarschijnlijk ook benut om huizen te bezichtigen en staan op het punt deze zelfs te kopen. Rendement van het huis gecombineerd met een mooi vakantieadres wordt vaak als reclame-argument gebruikt om het huis te verkopen. Reden om de aspirant-koper te wijzen op de zogenaamde Liebhabeer Verordening.

De Liebhabeer verordening betreft een regelgeving over de fiscale behandeling van met name vakantiehuizen. Velen kopen een vakantiehuis in een vakantiepark. Mooie rendementen worden voorgeschoteld en u koopt, mede gebaseerd daarop, uw droomhuis. Bij het doorrekenen van deze rendementen, achteraf, blijkt vaak dat deze voorgeschotelde rendementen helaas tegenvallen en helemaal niet realistisch ingeschat zijn. Vervelend natuurlijk. Zeker als de financiering van het huis mede op deze rendementen gebaseerd is. Het kan zelfs tot liquiditeitsproblemen aanleiding geven. Tot overmaat van ramp zal verkoop van een dergelijk huis ook nog moeilijk zijn. Wordt het huis uiteindelijk verkocht dan komt er zeker nog een probleem bij. Dit probleem is de Oostenrijkse fiscus. Maar ook als het huis niet verkocht wordt kan dit probleem zich voor doen.

Mehrwertsteuer

Wat is nu het geval? Bij aankoop van uw huis kan, als het een nieuw huis betreft, er Mehrwertsteuer ofwel BTW worden teruggevraagd of verrekend. Deze BTW betreft de aankoopprijs van het huis zelf maar ook de inventaris en kan aardig oplopen. Als u het huis verhuurt, bijvoorbeeld via de verhuurorganisatie van het park, krijgt u deze BTW terug, omdat u als BTW-ondernemer beschouwd wordt. Zo wordt de aanschaffing van het huis goedkoper. Deze BTW-teruggave wordt door de verkoper zelfs als reclame gebruikt om het huis te verkopen. Maar er schuilt een addertje onder het gras: De Liebhabeer verordening. Controleert u dus of de beloofde BTW-teruggave bij aankoop ook wel plaats kan vinden.

De Liebhabeer Verordening is een op de wet gebaseerde verordening waar de Oostenrijkse belastingdienst zich streng aan houdt. Indien een vakantiehuis in een referentieperiode van 20 jaar geen winst kan laten zien of laat zien dan dient de BTW, volgens de belastingdienst, terugbetaald te worden. De Liebhabeer verordening is ook van invloed op de te betalen inkomstenbelasting, maar zal voor de meeste buitenlandse kopers niet van toepassing zijn vanwege bilaterale verdragen tussen Oostenrijk en Nederland of België ter voorkoming van dubbele belastingen voor ingezetenen van deze verdragslanden in het vakantieland.

Tegenvallende resultaten

Verkoopt u het huis omdat het rendement tegenvalt dan zal het tot overmaat van ramp ook vaak zo zijn dat er de afgelopen periode verlies gemaakt is. De fiscus zal dit dan aangrijpen om nu ook de BTW van u terug te vorderen op basis van de Liebhabeer-verordening. In plaats van de referentieperiode van 20 jaar geldt dan de periode waarin u het huis in uw bezit had. Indien er geen winst is behaald over deze periode heeft u er een probleem bij. Gesteld wordt dan dat u geen ondernemer voor de BTW bent en dus ten onrechte de BTW hebt teruggevorderd. Kans bestaat dat u BTW dient terug te betalen. Daarbij komt ook nog dat vaak de BTW niet definitief wordt teruggegeven, maar voorlopig. Een beroep op verjaring slaagt dan ook niet.

Bezwaar en of beroep

Wat kunt u daar nu tegen doen. U kunt natuurlijk fiscaal bezwaar maken en de beslissing aanvechten. Naar mijn mening is deze Liebhabeerverordening namelijk in strijd met EU-recht. Het ondernemersartikel in de EU Verordening stelt namelijk dat een ieder die een economische activiteit uitoefent in principe ondernemer is ongeacht hoeveel winst of verlies deze persoon maakt. Dit nu is juist in tegenstelling met de Liebhabeerverordening. Immers om BTW-ondernemer te zijn schrijft de verordening juist voor dat er winst gemaakt moet worden. Bezwaar maken dus en in ieder geval een beroep op de Europese regelgeving doen is de boodschap. Verder dient de rol van de verkoper of makelaar nader onderzocht te worden. Indien de verkoper reclame maakt en u niet wijst op de risico's is er mogelijk sprake van aansprakelijkheid van de verkoper of de makelaar ingeval er dientengevolge schade wordt geleden en u natuurlijk zelf niet op de hoogte was van de regelgeving. Ook de notaris kan indien u niet gewezen wordt op de fiscale risico's mogelijk aansprakelijk zijn.

Uiteraard dient alles per geval en per omstandigheid beoordeeld te worden. Achteraf is het altijd gemakkelijker te beoordelen wat vooraf beter had gemoeten. De wetenschap die u achteraf heeft opgedaan zou u beter vooraf hebben opgedaan. Het serieus onderzoeken van alle gevolgen van de aankoop die u wilt doen kan veel ellende voorkomen.

Vooraf informeren is beter dan achteraf

Met betrekking tot de Liebhabeer zijn de voorwaarden vooraf al bekend en kunt u weten aan welke eisen u dient te voldoen. Punt is dat vele kopers veelal niets wordt verteld over deze verordening of zelf te weinig onderzoek plegen. Nog altijd komt het voor dat cliënten aankloppen met problemen, die vooraf bekend hadden kunnen zijn. Waar men bereid is veel geld uit te geven voor een huis vaak tussen 250.000 euro en 500.000 euro is men vaak niet bereid om extra kosten te maken voor het onderzoek naar de buitenlandse investering en lijkt het of men zondermeer bereid is het risico aan te gaan. Men weet daarbij niet welke risico's men neemt en bereid is te nemen. Achteraf, wanneer de problemen zich dan voordoen is men dan een veelvoud kwijt aan kosten en heeft men spijt. Financiële schade is dan het gevolg. Nog afgezien van de emotionele schade. Dit alles is een kwestie van risicomanagement. Van Liebhabeer in de letterlijke zin van het woord is dan zeker geen sprake meer.

Bron: Mr Stephan Wjinkamp, [advocaat te Imst, Oostenrijk](#)

Meld u nu aan voor de wekelijkse update van Mond next nieuws en blijf op de hoogte van de meest relevante ontwikkelingen: objectief, informatief en betrouwbaar.

[aanmelden](#)

Publieke beoordeling

Hoe wordt uw makelaar / projectontwikkelaar beoordeeld? Geef ook uw mening!

Euro Alanya (voorheen**Turnkey Bouw en****Dop Makelaars**

NIET VAAK GENOEG
BEOORDEELD

Villa Iberia

NIET VAAK GENOEG
BEOORDEELD

MNM Costa-Blanca**Blees Estates****HuisRaad**

NIET VAAK GENOEG
BEOORDEELD

TapuTeam

NIET VAAK GENOEG
BEOORDEELD

B&L Promotions s.l.**Postema & Ladage**[naar de beoordeling lijst](#)[Stem nu](#)

Eerder verschenen:

[De praktijk van het kopen van een huis in Oostenrijk](#) (deel 1)[De praktijk van het kopen van een huis in Oostenrijk](#) (deel 2)

Landendossier



Meer informatie over de
aanschaf en bezit van een
(tweede) huis in **Oostenrijk**

Deel dit artikel met anderen: [Tell a friend!](#)

*Mondi is een onafhankelijke belangenorganisatie die opkomt voor de collectieve belangen van haar leden en die hen voorziet van preventieve informatie om succesvol een woning in het buitenland aan te schaffen. Met een lidmaatschap van Mondi kunt u onbeperkt vragen stellen over alles wat te maken heeft met de aanschaf en bezit van buitenlands vastgoed. De investering hebt u zo terugverdiend. Met **Mondi next nieuws** blijft u op de hoogte van de meest relevante ontwikkelingen.*

[Share](#)[Gefällt mir](#)

Datum: 31-03-2011



Carmen van Riel
Redacteur

[Terug naar overzicht](#)

Reageren

Geen berichten gevonden.

Bericht

Bent u al lid van Mondi of heeft u zich kosteloos geregistreerd: Ja NeeCode: