

(TWEEDE) HUIS IN OOSTENRIJK

door Karin Mollee

De Nederlandse Vriendenkring Kärnten is een vriendengroep van Nederlanders die in Karinthië wonen of vaak in Karinthië zijn. Die laatste categorie, Nederlanders die vaak in Karinthië zijn, kunnen mensen zijn, die in Karinthië in het bezit zijn van een vakantiehuis. Daarover gaat dit stukje. Hoe kijkt de Nederlandse belastingdienst aan tegen een (tweede) huis in Oostenrijk en wat doet de Oostenrijkse fiscus als dat huis wordt verkocht.

DEEL 1: TWEEDE HUIS IN OOSTENRIJK EN DE NEDERLANDSE BELASTINGDIENST

- A. Wat zegt het belastingverdrag tussen Nederland en Oostenrijk over onroerend goed
- B. Hoe beschouwt de Nederlandse belastingdienst een tweede huis
- C. En . . . is bezwaar aantekenen zinvol

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 vakantiehuis, over het huis in Oostenrijk in Oostenrijk belasting wordt betaald.

Dit betekent dat je als Nederlander, woonachtig in Nederland, in Nederland geen belasting hoeft te betalen over het tweede huis in Oostenrijk. Toch telt de Nederlandse belastingdienst de (verkoop)waarde van het tweede huis in Oostenrijk bij het vermogen in box 3. *)

Aangezien het verdrag tot doel heeft om het betalen van dubbele belasting te voorkomen en aangezien het verdrag bepaalt, dat onroerende goederen worden belast in het land waarin de onroerende goederen zijn gelegen, bestaat in Nederland recht op aftrek van de belasting over het huis in Oostenrijk. Dat wil zeggen, dat de vastgestelde box 3 belasting over het tweede huis in Oostenrijk niet betaald hoeft te worden. Het feit dat Oostenrijk zelf geen vermogensbelasting kent, doet niets daaraan af. **)

Echter, is deze Nederlandse vrijstelling van belasting over het tweede huis wel echt een 100% vrijstelling? Eerst wel, maar nu niet meer.

— — — — —

*) Oostenrijk kent geen WOZ-waarde van onroerend goed. Gevraagd is de verkoopwaarde in onbewoonde staat op 1 januari van het jaar vóór het jaar van aangifte. Voor de aan box 3 toe te kennen waarde van het tweede c.q. vakantiehuis in Oostenrijk, mag een schuld (hypotheek of lening), die is afgesloten ter financiering, worden afgetrokken van het box 3 vermogen.

**) 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.

B. Nederlandse belastingdienst en een vakantiehuis in Oostenrijk

Een vakantiehuis in Oostenrijk en box 3

Een tweede huis, zoals een vakantiehuis in Oostenrijk, hoort voor de Nederlandse belastingdienst net als spaargeld en beleggingen bij de bezittingen in box 3. De waarde van een huis in het buitenland is de waarde in het economisch verkeer - meestal is dat de verkoopwaarde - in onbewoonde staat op 1 januari van het jaar vóór het jaar van aangifte. Een schuld afgesloten ter financiering mag worden afgetrokken.

Over het inkomen uit vermogen, de zogenaamde grondslag sparen en beleggen (box 3), moet belasting worden betaald. Dus niet alleen over het inkomen of rendement uit spaargeld of beleggingen, maar ook over "inkomen" uit het tweede huis. Inkomen uit het tweede huis heeft niets met huuropbrengsten van doen. Het is niet eens vermogensrendementsheffing. Het is puur vermogensbelasting.

Want, de Nederlandse belastingdienst gaat uit van een fictief rendement. Deze rendementsfictie geldt niet alleen voor het huis in het buitenland, maar ook voor het spaargeld en de beleggingen. Het is dus niet eens de werkelijke opbrengst die wordt belast.

Tot en met het jaar 2016

Tot en met 2016 hanteerde de Nederlandse belastingdienst een fictief rendement van 4% over het wereldvermogen in box 3. Over deze 4% moest 30% inkomstenbelasting worden betaald. Je betaalde dus $4\% \times 30\% = 1,2\%$ belasting over de bezittingen in box 3.

Vanwege het vaste forfaitair (=verondersteld) rendement op alle bezittingen in box 3, gold tot en met 2016 altijd een 100% vrijstelling voor het buitenlands onroerend goed. Dat wil zeggen, dat de verschuldigde belasting in box 3 na aftrek van de belastingvrijstelling voor buitenlands onroerend goed gelijk was aan de box 3 heffing over alleen het Nederlandse vermogen. Het buitenlands vermogen was daardoor dus volledig vrijgesteld. Door een verandering in 2017 is dit niet meer het geval.

Stelselwijziging in 2017 en daarna

In 2017 is er met betrekking tot de rendementsfictie een nieuw, progressief stelsel ingevoerd. Het vaste forfaitair rendement van 4% van vóór 2017 is ingeruild voor drie schijven. Het belastingtarief is ongewijzigd gebleven. Over het berekende fictieve rendement moet nog steeds 30% belasting worden betaald.

Vanwege het ingevoerde schijventarief in box 3 geldt de vrijstelling voor het vakantiehuis in Oostenrijk niet meer voor de volledige 100% en moet er toch iets aan Nederlandse belasting over worden betaald. Dit komt omdat de Nederlandse belastingdienst de vrijstelling berekent aan de hand van de evenredigheidsmethode: het aandeel dat het tweede huis uitmaakt in het totale c.q. wereldvermogen is ook het aandeel, dat van de verschuldigde belasting mag worden afgetrokken.

De belastingdienst onderscheidt twee rendementsklassen om het fictief rendement over het box 3 vermogen te berekenen: sparen en beleggen. De belastingdienst gaat ervan uit, dat bij een hoger vermogen meer wordt belegd dan gespaard én . . . meer rendement wordt behaald.

Deze oplopende rendementsfictie leidt er toe, de waarde van het huis in Oostenrijk het vermogen in de duurdere, tweede en mogelijk derde schijf, opstuw^t, waardoor niet alleen méér belasting in box 3 moet worden betaald, maar waardoor ook het huis in Oostenrijk niet meer voor de 100% is vrijgesteld van box 3. De verschuldigde belasting in box 3 is na aftrek van de belastingvrijstelling voor buitenlands onroerend goed niet meer gelijk aan de box 3 heffing over alleen het Nederlandse vermogen, terwijl dit laatste voor 2017 wel het geval was.

Rekenvoorbeelden ter vergelijking

Meneer X woont in Nederland, heeft € 300.000 spaargeld en een vakantiehuis in Oostenrijk met een waarde van € 200.000. In de berekening hieronder is geen rekening gehouden met een belastingvrije som en schulden.

Belastingberekening box 3 tot en met 2016

	Bedrag	Fictief rendement in %	Fictief rendement in €
Spaargeld	€ 300.000	4%	€ 12.000
Vakantiehuis Oostenrijk	€ 200.000	4%	€ 8.000
Totaal	€ 500.000	4%	€ 20.000
	Belastbaar vermogen	Inkomstenbelasting in %	Inkomstenbelasting in €
Belasting in box 3	€ 20.000	30%	€ 6.000

Aftrek ter voorkoming van dubbele belasting:

- Aandeel buitenlands vermogen in wereldvermogen = € 200.000 / € 500.000 (=40%)
- Belasting op buitenlands vermogen = € 200.000 / € 500.000 x € 6.000 = € 2.400 (=40%) of:
Belasting op buitenlands vermogen = € 200.000 x rendement 4% = € 8.000 x IB 30% = € 2.400
- Per saldo verschuldigde belasting box 3: € 6.000 — € 2.400 = € 3.600

Conclusie: Het vakantiehuis in Oostenrijk is volledig vrijgesteld en had ook NIET in de berekening in aanmerking genomen hoeven worden.

Belastingberekening box 3 in 2017

	Bedrag	Fictief rendement in %	Fictief rendement in €
1ste schijf	€ 75.000	2,871%	€ 2.153
2de schijf	€ 425.000	4,600%	€ 19.550
Totaal	€ 500.000		€ 21.703
	Belastbaar vermogen	Inkomstenbelasting in %	Inkomstenbelasting in €
Belasting in box 3	€ 21.703	30%	€ 6.511

Aftrek ter voorkoming van dubbele belasting:

- Aandeel buitenlands vermogen in wereldvermogen = € 200.000 / € 500.000 (=40%)
- Belasting op buitenlands vermogen = € 200.000 / € 500.000 x € 6.511 = € 2.604 of:
Belasting op buitenlands vermogen = € 6.511 x 40% = € 2.604
- Per saldo verschuldigde belasting box 3: € 6.511 — € 2.604 = € 3.907

Als alleen het Nederlandse spaargeld was belast, dus zonder dat het vakantiehuis in aanmerking wordt genomen - wat in 2016 en daarvoor nog zonder meer mogelijk was - , dan was de uitkomst:

- (€ 75.000 x 2,871%) + (€ 225.000 x 4,6%) x IB 30% = € 3.751

Conclusie: Vanwege het nieuwe, progressieve schijventarief in box 3 is de uitkomst als gevolg van het buitenlands onroerend goed € 156 meer.

Belastingberekening box 3 in 2018, 2019 en 2020

De grenzen van de schijven en de fictieve rendementpercentages veranderen elk jaar. Dit betekent dat ook het verschil, zoals hierboven berekend, elk jaar anders is. Vanwege het schijventarief in box 3 is de uitkomst, als gevolg van het buitenlands onroerend goed:

- in 2018 € 196 meer } *Bron: www.belastingdienst.nl > Vermogen en aanmerkelijk belang > Vermogen*
- in 2019 € 217 meer } *> Belasting over uw vermogen > Grondslag sparen en beleggen >*
- in 2020 € 212 meer } *> Berekening 2018 - Berekening 2019 - Berekening 2020*

C. Conclusie: bezwaar aantekenen kan, maar is weinig zinvol

De progressieve tarieven die de belastingdienst in het fictieve rendement toepast verstoort niet het recht op vrijstelling. Echter, de vrijstelling is niet meer gelijk aan de box 3 heffing over alléén het Nederlandse vermogen, zoals vóór 2017 wel het geval was. Het stelsel in box 3 maakt nu, net als Oostenrijk bij de inkomstenbelasting van Nederlanders, gebruik van "Progressionsvorbehalt".

De "inkomsten" uit het tweede huis in Oostenrijk zijn vrijgesteld van belasting onder voorbehoud van progressie. Progressievoorbehoud betekent hier, dat de Nederlandse belastingdienst deze fictieve inkomsten weliswaar niet belast, maar er wel rekening mee houdt bij het berekenen van de verschuldigde belasting. (Net zoals de Oostenrijkse belastingdienst omgaat met belasting "vrije" inkomsten van publiek rechterlijke aard, zoals bijvoorbeeld AOW; zie elders op deze website.) De waarde van het huis in Oostenrijk "duwt" het vermogen op in de hogere schijven.

Conform de evenredigheidsmethode wordt dan de verschuldigde belasting voor het tweede huis vastgesteld en in mindering gebracht. Als gevolg van deze progressievoorbehoud is daarom het resultaat niet meer gelijk aan een berekening zonder het buitenlandse vermogen.

(TWEEDE) HUIS IN OOSTENRIJK

door Karin Mollee

De Nederlandse Vriendenkring Kärnten is een vriendengroep van Nederlanders die in Karinthië wonen of vaak in Karinthië zijn. Die laatste categorie, Nederlanders die vaak in Karinthië zijn, kunnen mensen zijn, die in Karinthië in het bezit zijn van een vakantiehuis. Daarover gaat dit stukje. Hoe kijkt de Nederlandse belastingdienst aan tegen een (tweede) huis in Oostenrijk en wat doet de Oostenrijkse fiscus als dat huis wordt verkocht.

DEEL 2: DE VERKOOP VAN EEN (TWEEDE) HUIS IN OOSTENRIJK EN HET FINANZAMT

- 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 vakantiehuis, over het huis in Oostenrijk 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.

Voor inkomsten uit verhuur wordt hier verwezen naar de informatie "Kamerverhuur" elders op de pagina "Informatief" 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 ná 31 maart 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 na 31 maart 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 Nederlands belastingplichtigen niet aan de orde.

Altvermögen

Heel andere regels gelden er voor Altvermögen: onroerend goed dat voor 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

Hoewel voor de meeste lezers van dit stukje zal gelden, dat bij verkoop 30 procent belasting moet worden afgedragen over de gehele winst, moet voor de volledigheid wel worden vermeld, dat de nieuwe ImmoEST twee belastingvrijstellingen kent.

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

Hauptwohnsitzbefreiung

Deze vrijstelling geldt, wanneer je permanent woonachtig bent in Oostenrijk en het huis je hoofdverblijfplaats ("Hauptwohnsitz") is. Dit betreft dus niet een tweede huis in Oostenrijk.

De "Hauptwohnsitzbefreiung" komt voor Nederlands belastingplichtigen dus eigenlijk nooit aan de orde. Zolang het middelpunt van het leven in Nederland ligt, is er namelijk geen sprake van een "Hauptwohnsitz" in Oostenrijk. Echter, door dit middelpunt tijdig naar Oostenrijk te 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.