



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

KOPERSINFORMATIE

Deluxe. Apartments. Service.



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

DAS NEUKIRCHEN – DE AANKOOP VAN UW EXCLUSIEVE LUXEAPPARTEMENT

De aankoop van een vakantiewoning in de Oberpinzgau is een spannende aangelegenheid. Wij kunnen ons voorstellen dat dit proces voor de eerste kopers enerverend kan zijn. Met deze kopershandleiding willen wij u dan ook tot in detail informeren. Over al onze vakantiewoningen geven wij u persoonlijk en deskundig advies.

Landberg begeleidt u stap voor stap bij elke transactie. Daarmee garanderen we dat de aankoop van uw vakantiewoning wordt toegespitst op uw situatie. Maak kennis met het unieke ‘Landberg gevoel’: **zorgeloos genieten. Zorgeloos investeren.**



DAS NEUKIRCHEN IST EIN PROJEKT DER LANDBERG NEUKIRCHEN GMBH

LANDBERG NEUKIRCHEN GMBH · A-5732 MÜHLBACH 87 · AUSTRIA · TEL. +43 (0) 677 629 287 02 · INFO@DAS-NEUKIRCHEN.AT · WWW.DAS-NEUKIRCHEN.AT



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

EVEN VOORSTELLEN: NEUKIRCHEN IM OBERPINZGAU

Neukirchen ligt in de populaire Oberpinzgau in het Salzburgerland. Het dorp behoort tot een van de gemeenten in het nationaal park Hohe Tauern, een van de grootste beschermde natuurgebieden van Europa. Ons resort DAS NEUKIRCHEN bevindt zich in het hart van dit park – aan de voet van de Großvenediger, met 3.666 m de op een na hoogste berg van Oostenrijk.

Het organisch gegroeide dorp Neukirchen heeft ruim 2.500 inwoners. Dankzij de uitstekende infrastructuur vindt de vakantieganger er restaurants, cafés, sportzaken en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Vanwege de authentieke schoonheid en de afwisseling komen vakantiegangers vanuit de hele wereld naar de Oberpinzgau. De regio is het hele jaar door bij veel mensen populair door het overweldigende winter- en zomersportaanbod. Ook dankzij de uitgesproken gastvrijheid, de karakteristieke tradities en het culinaire aanbod komen er steeds meer toeristen af op de Oberpinzgau.

De regio Pinzgau biedt een grote verscheidenheid aan sport- en recreatiemogelijkheden:

- 375.000 m skipiste
- 14.000 m rodelbaan
- 1.000.000 m mountainbikeroutes
- 40.000 hoogtemeters per fiets
- 94 wandelroutes
- 120 berghutten met horecavoorzieningen
- 10 recreatieplassen en meren
- 155 bestemmingen voor een dagje uit
- 20 burchten en kastelen
- 12 musea en bezienswaardigheden
- 8 attractieparken, inclusief zomerrodelbaan

Het toerisme in Oostenrijk groeit gestaag:

- Het winterseizoen 2017/2018 vestigde een nieuw record met 49 miljoen overnachtingen (een stijging van 5,7% ofwel 2,6 miljoen bezoekers) en 13,3 miljoen aankomsten (een stijging van 4,8% ofwel 607.000 bezoekers).
- In de zomer van 2017 liep het aantal overnachtingen op tot 74,87 miljoen – het beste resultaat sinds 1993.
- Over heel 2017 nam het aantal overnachtingen toe met 2,7% ten opzichte van 2016.



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

WIE KAN IN OOSTENRIJK VASTGOED KOPEN?

Sinds 1995 is Oostenrijk lid van de Europese Unie (EU). EU-ingezetenen mogen elk willekeurig huis in Oostenrijk kopen en er permanent wonen. Dat geldt echter niet voor de aankoop van een vakantiewoning. De negen autonome Oostenrijkse deelstaten hanteren elk hun eigen regels voor de aankoop van vakantievastgoed.

EU-ingezetenen

Als EU-ingezetene kunt u vastgoed kopen in alle negen deelstaten van Oostenrijk. De procedure is heel eenvoudig. Bent u eigenaar van een in de EU gevestigde onderneming, dan kunt u ook kopen op naam van uw bedrijf.

Niet-EU-ingezetenen

Als u geen EU-ingezetene bent gelden er beperkingen bij de aankoop van vastgoed in Oostenrijk.

EU-ondernemingen

U kunt ook kopen op naam van uw in de EU gevestigde onderneming. Als eigenaar van een EU-onderneming kunt u overal in Oostenrijk vastgoed kopen.

Voordelen van aankoop via een EU-onderneming

Wilt u vastgoed kopen met meer dan twee eigenaren, dan is de aankoop op naam van een in de EU gevestigde onderneming een goede optie. In Oostenrijk zijn namelijk slechts maximaal twee individuele namen toegestaan op de koopakte. En nog een voordeel: u kunt uw eigendom belastingvrij overdragen, bijvoorbeeld aan kinderen of kleinkinderen, als u aandelen in uw EU-onderneming overdraagt.

Oprichtingskosten EU-onderneming

De kosten voor het oprichten van een EU-onderneming beginnen bij circa 2.000 euro. Daarbij komen jaarlijkse kosten voor administratie van ca. 1000 euro en formaliteiten als het houden van een aandeelhoudersvergadering.



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

HOE GAAT DE AANKOOP VAN EEN VAKANTIEAPPARTEMENT IN OOSTENRIJK IN ZIJN WERK?

De aankoop van appartement met recreatiebestemming in Oostenrijk is bijzonder eenvoudig. De notaris met wie wij samenwerken begeleidt zowel u, de koper, als Landberg, de verkoper. Hij stelt de koopovereenkomst op en alle documenten die nodig zijn voor de eigendomsoverdracht. Als notaris is hij verplicht om de belangen van beide partijen te behartigen.

U als koper en een vertegenwoordiger van Landberg moeten de koopovereenkomst in aanwezigheid van de notaris ondertekenen. In plaats daarvan kunnen beide partijen een volmacht afgeven, waarmee een medewerker van het notariskantoor gemachtigd is om de koopakte namens hen te ondertekenen. In dat geval ontvangt u de volmacht (ook in het Engels), waarmee de medewerker van het notariskantoor gemachtigd is om namens u tekenen. Na de ondertekening ontvangt u van de notaris een afschrift van de koopovereenkomst in het Duits en een officiële Engelse vertaling.

Om uw handtekening te laten waarmerken legt u de volmacht voor aan een notaris in het land waar u woont. Uw notaris stuurt het gewaarmerkte document vervolgens naar de daartoe bevoegde overheidsinstantie om het te laten legaliseren (apostille). In plaats daarvan kunnen documenten ook zonder verdere vereisten worden gewaarmerkt bij een Oostenrijkse diplomatieke vertegenwoordiging (ambassade of consulaat). Desgewenst kunt u uiteraard ook persoonlijk in Oostenrijk komen tekenen bij de notaris met wie wij samenwerken.



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

HOE HOOG ZIJN UW AANKOOPKOSTEN?

De aankoopkosten voor een woning in Oostenrijk bedragen ca. 6,6% van de bruto koopsom. Na het sluiten van de koopovereenkomst bent u verplicht de notariskosten te voldoen. De kosten worden als volgt berekend:

- overdrachtsbelasting: 3,5% van de brutosom
 - inschrijving in het Grundbuch [Oostenrijks vastgoedregister]: 1,1% van de brutosom
 - notariskosten: 2% van de brutosom
 - procedure- en administratiekosten: ca. 150 euro
-

AANKOOPPROVISIE? DAAR DOET LANDBERG NIET AAN!

Onze service is kosteloos. Wij ontwikkelen en bouwen onze resorts zelf. Bij aankoop brengt Landberg geen kosten in rekening. Andere aanbieders en makelaars berekenen tot wel 3% aankoopprovisie. Rechtstreeks via ons kopen levert u dus al meteen een besparing op.

HOE IS DE TERMIJNBETALING OPGEBOUWD?

De aankoop van nieuwbouwwoning in Oostenrijk verloopt in termijnbetalingen. De termijnen worden ingedeeld aan de hand van de voortgang van de bouw. Alle betalingen lopen via de notaris, die als beheerder van uw geld optreedt als verantwoordelijke. Uw termijnbetalingen worden overgemaakt naar een separate derdengeldenrekening. De betalingen worden pas van deze derdengeldenrekening vrijgegeven zodra een onafhankelijke deskundige elke fase heeft gecontroleerd. Vervolgens keurt de notaris de betaling goed.

Voorbeeld van de gebruikelijke indeling van termijnbetalingen:

- | | |
|--|---|
| ▪ 15% bij aanvang van de bouw | ▪ 12% bij oplevering van buitengevel en ramen |
| ▪ 35% bij oplevering van ruwbouw en dak | ▪ 12% bij oplevering van het pand |
| ▪ 20% bij oplevering van sanitaire en elektrische installaties | ▪ 6% bij sleuteloverdracht |



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

BEHOORT FINANCIERING VIA EEN HYPOTHEEK TOT DE MOGELIJKHEDEN?

Bent u geïnteresseerd in aankoop met een hypotheek, dan kunt u maximaal 60% van de koopsom lenen bij een Oostenrijkse bank. Buitenlandse kredieten zijn niet toegestaan. Indien u met een hypotheek in Oostenrijk wilt kopen moet u daarvoor doorgaans een lening afsluiten bij een Oostenrijkse bank. De variabele rentetarieven liggen momenteel rond 2%. Ook is het mogelijk om een vastrentende hypotheek voor maximaal 20 jaar af te sluiten. Wij werken samen met gerenommeerde banken. Indien gewenst kunnen wij u gezamenlijk adviseren.

Kredietvoorwaarden

Oostenrijkse banken verstrekken graag leningen, mits u vastgoed koopt en dat voor toeristische doeleinden verhuurt. Het kan daarbij gaan om een flexibel huurobject of om een volledig beheerd huurobject. In dat geval wordt uw vastgoed beschouwd als een 'kleine onderneming'. Dan kunt u de opbrengsten die u uit de verhuur ontvangt gebruiken als zekerheid voor de lening. Ons resort DAS NEUKIRCHEN is een volledig beheerd vastgoedobject. Daarom verstrekken banken in ons geval graag een krediet. Landberg biedt alle kopers een samenwerking aan met zijn huisbanken.

Belastingvoordelen

U kunt profiteren van belastingvoordelen als u een hypotheek afsluit voor de aankoop van uw vakantiewoning. Bij verhuur van uw vakantiewoning kan de rente van de hypotheek die u hebt afgesloten worden verrekend met de winst uit uw huuropbrengsten. Zo verlaagt u uw belastingdruk. Behalve de aankoopkosten van uw vakantiewoning kunt u ook de kosten voor de inrichting fiscaal aftrekbaar maken door een jaarlijkse afschrijving. Zo verlaagt u uw winst. Omdat uw huuropbrengsten in euro's worden uitgekeerd loopt u geen valutarisico bij de aflossing van uw hypotheek uit huuropbrengsten.

Kosten

Oostenrijkse banken berekenen een eenmalige provisie van circa 2% van de hoofdsom van de lening. Daarnaast worden taxatiekosten van 0,5% in rekening gebracht. De leges voor inschrijving van de hypotheek in het Grundbuch [Oostenrijks vastgoedregister] bedragen 1,2% van het hypotheekbedrag.



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

WAT ZIJN DE GEPLANDE BOUWFASEN?

In de Alpen wordt alleen gebouwd in zomermaanden. In de winter is de grond bevroren en ligt er sneeuw. Daarom optimaliseert Landberg het verloop van de bouw. Doorgaans leveren wij per zomerseizoen één tot twee complexen op. Voordeel voor de koper: met uw koopovereenkomst bent u al in de winter verzekerd van het appartement van uw keuze, terwijl u pas in het voorjaar begint met de termijnbetalingen.

De aanvang van bouwfase 1 van het resort DAS NEUKIRCHEN staat gepland voor najaar 2018. De eerste gasten zullen er naar verwachting vanaf december 2019 hun intrek nemen. De oplevering en de feestelijke opening zijn voorzien in december 2020.

WELKE BOUWGARANTIES KRIJG IK?

Voor alle nieuwbouwwoningen in Oostenrijk geldt een garantietermijn van 30 jaar. Zo bent u gedekt tegen alle constructiefouten.

HOE ZIJN DE LANDBERG-APPARTEMENTEN GEMEUBILEERD?

Alle vakantieappartementen van ons resort DAS NEUKIRCHEN worden stijlvol ingericht en volledig met merkapparatuur uitgerust opgeleverd.



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

MOET IK MIJN VAKANTIEAPPARTEMENT VERHUREN?

Ja. In Oostenrijk moeten de meeste vakantiewoningen die te koop worden aangeboden worden verhuurd. Het toerisme levert een aanzienlijke bijdrage aan de Oostenrijkse economie. De branche is goed voor ruim 15% van het bruto binnenlands product (bbp). Vanwege het grote belang van het toerisme wil de Oostenrijkse regering voorkomen dat woningeigenaren hun vastgoed grote delen van het jaar leeg laten staan.

Eigenaren worden gestimuleerd om ervoor te zorgen dat hun woningen regelmatig aan vakantiegangers worden verhuurd. Voor een goede en constante bezetting van de toeristische dorpen is het noodzakelijk dat vakantiegangers voldoende Oostenrijkse vakantiewoningen kunnen huren. Aantrekkelijk voor u als eigenaar: uw vakantieappartement levert uitstekende huuropbrengsten op. Bovendien kunt u bij de aankoop profiteren van aantrekkelijke belastingvoordelen.

Ook ons resort DAS NEUKIRCHEN wordt als toeristisch project gerealiseerd. Om u een zorgeloze investering te bieden zorgt ons dochterbedrijf Landberg Alpine Holidays exclusief voor de professionele verhuur van uw appartement. Bovendien regelt Landberg Alpine Holidays de volledige exploitatie van dit unieke vakantiecomplex. Van de ontvangst van de gasten en de schoonmaak tot en met onderhoud en reparaties: Landberg Alpine Holidays draagt zorg voor alle aspecten die belangrijk zijn voor u als eigenaar en voor onze toekomstige gasten.

WELKE HUURINKOMSTEN KAN IK VERWACHTEN?

Het brutohuurrendement van vakantieverhuur in Oostenrijk schommelde de afgelopen jaren tussen 3% en 6%. Onze resorts bevinden zich allemaal in de Oberpinzgau, een regio die het hele jaar door populair is. Daardoor kunnen wij een hoge boekingsgraad realiseren bij de verhuur van uw appartement. Gemiddeld verwachten wij een rendement van 6,3%, gebaseerd op eigen vermogen en over een periode van 20 jaar. Daar komt de waardevermeerdering van het vastgoed nog bij. In het Salzburgerland zijn de prijzen in de afgelopen zes jaar met circa 34% gestegen.



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

WAT VALT ER ONDER DE SERVICEKOSTEN?

De servicekosten worden naar rato over de eigenaren verdeeld, afhankelijk van de grootte van het appartement. Dit bedrag dekt de kosten voor sneeuwruimen, afvalinzameling, water, opstalverzekering en gemeentelijke onroerendgoedbelasting, schoonmaak en verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, tuinonderhoud enz. Wij werken samen met een beheerder.

KAN IK GEBRUIKMAKEN VAN BELASTINGVOORDELEN?

In Oostenrijk profiteert u van aantrekkelijke belastingvoordelen. Als u uw appartement verhuurt krijgt u de btw over het aankoopbedrag terug. Dat levert u een besparing op van tot wel 20%.

Voor de teruggaaf hebt u een overzicht nodig van uw totale winst over 20 jaar. U mag de volledige 20% btw terugvragen als u uw vastgoed commercieel verhuurt en niet zelf gebruikt.

U meldt zich aan bij de Oostenrijkse belastingdienst voor de btw om in aanmerking te komen voor teruggaaf. In dat geval betaalt u de brutoprijs en vraagt u de btw meteen terug. Dit duurt in de regel twee tot drie maanden. Onze belastingadviseur adviseert en begeleidt u graag. Daarnaast is het mogelijk om voor het bruto-aankoopbedrag een overbruggingskrediet te krijgen.

BETALEN MIJN HUURDERS BTW?

Als u uw vakantieappartement verhuurt wordt over de huurprijs 13% (vanaf najaar 2018 10%) btw geheven. Deze omzetbelasting moet na verrekening met de voorbelasting uit uw binnenkomende facturen elk kwartaal aan de Oostenrijkse belastingdienst worden voldaan.

Graag bevelen wij u onze partner aan, belastingadvieskantoor Fritzenwallner-Gandler. In twee vestigingen, waarvan een in Neukirchen zelf, krijgt u deskundige ondersteuning met betrekking tot de fiscale aspecten. De belastingadviseur brengt eenmalig registratiekosten in rekening. Informeer bij uw belastingadviseur meteen naar de actuele kosten voor de boekhouding en het



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

MOET IK OVER MIJN HUROPBRENGSTEN INKOMSTENBELASTING BETALEN?

Alleen over het batig saldo uit uw verhuuractiviteiten moet u belasting betalen. Bij de vaststelling van de winstmarge kunnen de daadwerkelijke kosten (bv. elektra, verwarming, servicekosten) worden afgetrokken, maar zijn er ook fiscale aftrekposten, zoals de afschrijving van het gebouw en de inrichting en de rente voor een lening. Daardoor kan uw fiscale resultaat – ten opzichte van de daadwerkelijke nettowinst – aanzienlijk worden verminderd.

In Oostenrijk wordt onderscheid gemaakt tussen onbeperkt en beperkt belastingplichtige personen. Voor beperkt belastingplichtige personen wordt een forfait van 9.000 euro opgeteld bij het inkomen waarover belasting moet worden betaald. Concreet betekent dit dat het inkomen in Oostenrijk vanaf een batig saldo van 2.001 euro wordt belast. (2.001 euro winst plus 9.000 euro forfait is 11.001 euro. Vanaf dit bedrag wordt Oostenrijk inkomstenbelasting geheven. De actuele tarieven voor de inkomstenbelasting vindt u in dit document.)

In principe geldt dat voor de periodes waarin u uw vakantiewoning zelf gebruikt en voor periodes waarin de woning niet wordt gebruikt wordt een privéaandeel op de kosten in mindering gebracht. Hebt u voor gemaakte kosten in deze periodes een btw-teruggaaf ontvangen, dan moet u dit privéaandeel aan de belastingdienst terugbetalen.

WELKE TARIEVEN GELDEN IN OOSTENRIJK VOOR DE INKOMSTENBELASTING?

Onderstaande gegevens zijn progressief

Winst in euro's	Inkomstenbelasting in procenten
0 – 11.000	0%
11.001 – 18.000	25%
18.001 – 31.000	35%
31.001 – 60.000	42%
60.001 – 90.000	48%
90.001	50%

VOORBEELD:

Uw winst bedraagt 20.000 euro. Bij onbeperkte belastingplicht betekent dat het volgende:

- Over de winst van 11.000 euro betaalt u geen inkomstenbelasting = 0 euro.
- Over de winst van 11.001 tot en met 18.000 euro betaalt u 25% = 1.750 euro.
- Over de winst van 18.001 tot en met 20.000 euro betaalt u 35% = 700 euro.

In totaal bedraagt de inkomstenbelasting in dit geval dus 2.450 euro.



DAS NEUKIRCHEN

WILDKOGEL RESORTS

MOET IK OOK IN MIJN EIGEN LAND INKOMSTENBELASTING BETALEN?

Houd ook voor de inkomstenbelasting in uw eigen land rekening met uw huuropbrengsten. U kunt het beste bij uw belastingadviseur aangeven dat u een vakantiewoning in Oostenrijk verhuurt. Overhandig hem ook het jaarlijkse winstoverzicht. Dan weet u zeker dat u niet twee keer belasting betaalt over hetzelfde inkomen. Mocht u een belastingadviseur nodig hebben, dan bevelen wij u graag onze Oostenrijkse fiscale experts aan.

HOE BEREKEN IK DE TOERISTENBELASTING?

Als u uw vakantiewoning verhuurt moeten uw gasten toeristenbelasting betalen. Dat moet u op uw factuur vermelden. Het tarief voor toeristenbelasting verschilt per gemeente. Elke gast betaalt tussen 1 en 3 euro per persoon per nacht (geldig voor gasten van 14 jaar en ouder).

IS BIJ VERKOOP EEN WINSTBELASTING VOOR VASTGOED VAN TOEPASSING?

Sinds 1 april 2012 is in Oostenrijk een nieuwe winstbelasting voor vastgoed van kracht. In essentie wil de wetgever daarmee de waardevermeerdering van vastgoed fiscaal belasten (verkoopopbrengst minus aankoopkosten). Natuurlijke personen vallen onder het uniforme belastingtarief van 30% (geldig sinds 1 januari 2016).

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'oud vermogen' en 'nieuw vermogen'. In veel gevallen is ook een forfaitaire belasting mogelijk. Een gedetailleerde beoordeling kan uitsluitend plaatsvinden per individueel geval.

De vroegere speculatieperiode van 10 jaar voor vastgoed is sinds 1 april 2012 komen te vervallen.

IS ER SPRAKE VAN ERF- EN SCHENKBELASTING?

De erf- en schenkbelastingen zijn in Oostenrijk op 1 augustus 2008 volledig afgeschaft.