

## 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.**

"Is de financiering eenmaal rond, dan wordt de koopsom op de zogenaamde Treuhandkonto van de advocaat of notaris gestort. U sluit met de behandelde advocaat of notaris tevoren nog een 'Treuhand'-overeenkomst. Hierin wordt geregeld dat u de advocaat het recht geeft de koop conform de koopovereenkomst financieel af te wikkelen. De advocaat wordt hierbij gecontroleerd door de Rechtsanwaltskammer in Oostenrijk. De aan de advocaat toevertrouwde gelden zijn door middel van een speciale verzekering, die via de Rechtsanwaltskammer verplicht is afgesloten, verzekerd tegen faillissement of andere vervelende zaken. Het geld is dus zeker.

### Percentages

De advocaat zal er vervolgens voor zorgen dat de juiste documenten en toestemming van de verschillende instanties zoals de belastingdienst en het Grundbuch (het kadaster) worden binnengehaald. De advocaat zal er ook voor zorgen dat de inschrijving in het Grundbuch zal plaatsvinden. Pas als inschrijving in het Grundbuch heeft plaatsgehad, zal de advocaat de koopsom doorbetalen aan de verkoper. Zowel notaris als advocaat werken op basis van vaste tarieven gekoppeld aan de koopprijs. Dit zijn percentages van de koopsom.

Nog even terug naar het ondertekenen van de koopovereenkomst. Voor Nederlanders is het vaak wat gemakkelijker om de overeenkomst in Nederland te ondertekenen. Hoe gaat dit nu precies?

### Ondertekening

Het contract wordt opgemaakt in de Duitse taal, eventueel met een vertaling erbij in de Nederlandse taal. Dit zou ik altijd adviseren, hoe goed uw Duits ook is. Juridisch Duits is nu eenmaal heel wat anders, dan het normale "Rudi Carrell"-Duits. U begrijpt daardoor het contract beter. Vervolgens wordt er aan het contract een volmacht gehecht. In deze volmacht geeft u, een in Oostenrijk wonende persoon, vaak een medewerker van het Oostenrijkse notariskantoor, volmacht u rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de Oostenrijkse overeenkomst in het bijzijn van de notaris in Oostenrijk.

### Inschrijving

Deze volmacht tekent u bij de notaris in Nederland. Daar wordt uw handtekening gelegaliseerd en van de al eerder genoemde apostille voorzien. Deze wordt vervolgens naar Oostenrijk gestuurd, zodat de medewerker bij de notaris kan tekenen en de advocaat de zaak kan afwikkelen. De advocaat dient de ondertekende akte aan te bieden aan de betreffende rechtbank, die toestemming moet geven voor de inschrijving in het Grundbuch. Na de verkregen toestemming kan de inschrijving plaatsvinden.

Koopt u een perceel grond en bouwt u het huis zelf, dan wordt vaak een aannemingsovereenkomst gesloten. Bij het afsluiten van een aannemingsovereenkomst wordt ook de Treuhandbankrekening van de advocaat gebruikt. De advocaat controleert via een bouwdeskundige of de aannemer inderdaad de genoemde werkzaamheden die gekoppeld zijn aan de betalingstermijnen naar tevredenheid heeft uitgevoerd. Pas dan wordt er dus betaald. Zo eenvoudig en veilig gaat dit in Oostenrijk.

### **Voorwaarden**

Helaas zie ik in de praktijk dat met name door communicatiegebrek toch problemen ontstaan. Er zijn nu eenmaal verschillen tussen Nederland en Oostenrijk. Als u deze verschillen niet kent gebruikt u wellicht uw Nederlandse kennis waardoor juist de problemen ontstaan. Mijn goede raad is dan ook, dat u zich goed, bij voorkeur door deskundigen, laat voorlichten voordat u tot koop overgaat. Ook bij de financiering van de koop. Vaak wordt u bijvoorbeeld voorgehouden dat u bij aankoop de btw terugkrijgt. Er wordt niet altijd bij vermeld wat precies alle voorwaarden zijn, bijvoorbeeld voorwaarden die in de verre toekomst nog negatief voor u kunnen doorwerken.

Neem dus de tijd en laat u goed adviseren! Het huis loopt niet weg en u kunt uzelf daardoor veel ellende besparen."

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