



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Portugal

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Vermietung an Touristen: Lizenzierung, Steuern und Sozialversicherung

Stichwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

von Rechtsanwalt und Advogado *Dr. Alexander Rathenau* (anwalt@rathenau.com)

Desidério Silva, Vorsitzender der Tourismusbehörde der Algarve, kündigt für 2014 ein „sehr gutes Jahr“ an. Im Jahr 2013 wurden bereits 2,2 % mehr Betten belegt, als in 2012. Von dieser Nachfrage profitieren nicht nur Hotels, sondern auch viele Privatpersonen, die ihre Häuser und Wohnungen an Touristen vermieten. In diesem Beitrag erörtert der Experte im Immobilien- und Steuerrecht, Dr. Alexander Rathenau, was bei Touristenvermietungen in Portugal zu beachten ist.

Die Vermietung eines Wohnhaus oder Apartments an Touristen setzt das Vorhandensein einer Vermietungslizenz voraus. Da die touristische Vermietung ein Gewerbe ist, bedarf es außerdem einer Anmeldung beim Finanzamt. Ferner handelt es sich um eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit.

A. Vermietungslizenz: Antragstellung und Mindestvoraussetzungen

Über den Antrag auf Ausstellung der Vermietungslizenz entscheidet die örtliche Gemeinde (*Câmara Municipal*). Antragsteller ist der Eigentümer (bei Miteigentum: alle Miteigentümer) der Immobilie. Es existieren drei Kategorien: Wohnhaus (*moradia*), Apartment (*apartamento*) und Gästehaus (*estabelecimento de hospedagem*). Ein Gästehaus besteht in der Regel aus mehreren eigenständigen Wohneinheiten.

Mit der Vermietung darf bereits begonnen werden, wenn der Antrag mitsamt den vorgeschriebenen Anlagen mit dem Eingangsstempel der Gemeinde versehen wird. Man muss demnach nicht auf die Ausstellung der Lizenz warten. Allerdings kann die Gemeinde innerhalb von 60 Tagen nach der Antragstellung eine Prüfung vor Ort vornehmen, ob die Mindestvoraussetzungen tatsächlich erfüllt sind. Liegen die Mindestvoraussetzungen nicht vor, muss der abgestempelte Antrag zurückgegeben werden. Die Lizenz berechtigt dazu, ein Schild mit der Abkürzung „AL“ am Mietobjekt anzubringen. „AL“ bedeutet *Alojamento Local* und bedeutet übersetzt „örtliche Unterkunft“. Diese Bezeichnung soll deutlich machen, dass es sich

um kein Hotel oder sonstige (professionelle) touristische Anlage handelt. Werbung darf deshalb nur mit der Bezeichnung *Alojamento Local* gemacht werden. Beworben werden darf das Mietobjekt sowohl durch den Eigentümer selbst als auch durch Reiseunternehmen.

Kommen wir zu den Mindestvoraussetzungen. Wichtigste Voraussetzung ist die Existenz einer Bewohnbarkeitsbescheinigung für das Mietobjekt (*alvará de autorização de utilização*). Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Gebäude in Übereinstimmung mit dem Gesetz, dem genehmigten Architekturprojekt sowie mit den sonstigen Plänen, wie Statik, Schalldämmung und Abwassersystem, errichtet wurde. Wurde das Mietobjekt vor dem 07.08.1951 errichtet, benötigt es keine Bewohnbarkeitsbescheinigung. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen: a) Grundbuchauszug, b) Steuerkatasterauszug, c) Grundriss des Mietobjekts mit der Kennzeichnung der Wohnbereiche, die vermietet werden sollen und d) Nachweis in Form einer Verpflichtungserklärung eines Fachmannes, dass die Elektro- und Gasinstallation sowie der Wärmespeicher den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Verfügt das Mietobjekt über eine Kapazität für 50 oder mehr Personen, sind dem Antrag ferner ein Feuerschutzplan sowie der Nachweis dessen ordnungsgemäßer Umsetzung beizufügen. Das Mietobjekt muss folgende Eigenschaften besitzen: a) das Gebäude muss sowohl außen als auch innen gepflegt sein; b) Gemeindewasser beziehen oder über eine autonome Wasserquelle verfügen, deren Qualität getestet wurde; c) am öffentlichen Abwassersystem angeschlossen sein oder über eine autonome septische Fäkaliengrube verfügen, die für die zulässige Gesamtzahl der Mieter groß genug ist; und d) kaltes und warmes Leitungswasser haben. Die einzelnen Schlafzimmer müssen außerdem Folgendes erfüllen: a) ein Fenster oder sonstige Öffnung haben, die direkt nach außen führt und dadurch die Lüftung des Raumes gewährleistet; b) über geeignete Möbel und Gerätschaften verfügen; c) über ein System verfügen, dass die Lichteinstrahlung von außen verhindern kann (Vorhänge, Rollläden o.Ä.) und d) die Türen müssen sicher verschließbar sein. Ferner muss ein Bad je drei Schlafzimmer vorhanden sein. Ein Bad muss mindestens ein Waschbecken, Toilette und Duschbecken (oder Badewanne) haben. Mietern sind Nutzungsregeln des Mietobjekts bekannt zu geben. Bei Gästehäusern können die Gemeinden weitere Voraussetzungen vorschreiben. Das Mietobjekt ist stets in einem hygienisch einwandfreien und sauberen Zustand zu halten. Mindestens einmal in der Woche sind die Wohneinheiten aufzuräumen und zu säubern. Die Bettwäsche muss ebenso mindestens einmal in der Woche gewechselt werden; selbstverständlich auch dann, wenn ein neuer Mieter einzieht. Wie bereits erörtert, müssen Mietobjekte, die eine Kapazität von mindestens 50 Personen haben, einen Feuerschutzplan besitzen. Alle anderen Mietobjekte müssen Folgendes besitzen: a) im Hinblick auf die Anzahl der Schlafzimmer über ausreichend Feuerlöscher, Feuerlöschdecken und Erste-Hilfe-Material; b) Bedienungsanleitungen für alle Geräte (Küchengeräte usw.) oder Bedienungshinweise sowie c) Anzeige der Notfallnummer 112. Schließlich muss jedes Mietobjekt ein Beschwerdebuch (*livro de reclamações*) besitzen. Das Vorhandensein des Beschwerdebuches muss in den Räumlichkeiten kenntlich gemacht werden. Jede Mieter hat das Recht, die Herausgabe des Beschwerdebuches zu verlangen. Der Vermieter ist verpflichtet, jede Beschwerde unverzüglich der Aufsichtsbehörde *Autoridade de Segurança Alimentar e Económica* (ASAE) zu senden. Die zulässige Anzahl der Mieter richtet sich nach der vorhandenen Anzahl von Betten (Einzel- und Doppelbetten). Zusätzliche

Schlafsofas sind erlaubt, solange sie nicht die Anzahl der feststehenden Betten überschreiten. Erlaubt sind auch bewegliche Beistellbetten.

B. Steuern: Mehrwertsteuer und Einkommensteuer

Bevor der Vermieter mit der Vermietung beginnt, hat er das Mietgewerbe beim Finanzamt (*Autoridade Tributária e Aduaneira*) anzumelden. Die Mehrwertsteuer auf Mieteinnahmen beträgt zurzeit 6 %. Mehrwertsteuerpflichtig sind die Mieteinnahmen aber nur, wenn der Umsatz 10.000,- € im Jahr übersteigt. Erträge aus Immobilien, die sich in Portugal befinden, werden im Belegenheitsstaat besteuert. Man kann zwischen der einfachen und der ordentlichen Buchhaltung wählen. In der Regel empfiehlt sich die einfache Buchhaltung. In der einfachen Buchhaltung werden 85 % des Umsatzes pauschal als Ausgaben bewertet, sodass nur 15 % des Umsatzes besteuert wird. Rechnungen müssen nicht vorgelegt werden. Außerdem muss in der einfachen Buchhaltung kein amtlich zugelassener Buchhalter beauftragt werden. Das mindert laufende Kosten. Ist der Vermieter in Portugal nur beschränkt steuerpflichtig, beträgt die Einkommensteuer 28 %. Der Vermieter kann sich aber auch dazu entscheiden, wie ein unbeschränkt Steuerpflichtiger behandelt zu werden. In diesem Falle findet die progressive Steuertabelle Anwendung; je höher das Einkommen, je höher der Steuersatz.

C. Sozialversicherung: Beitragshöhe und Fälle der Befreiung

Das touristische Mietgewerbe ist eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit und setzt demnach die Registrierung bei der Sozialversicherung (*Segurança Social*) voraus. Im ersten Jahr der Gewerbetätigkeit besteht keine Beitragspflicht. Weist der Vermieter nach, dass er bereits (in Portugal oder im EU-Ausland) Sozialversicherungsbeiträge zahlt, wird er von der Beitragspflicht im Zusammenhang mit dem Mietgewerbe befreit. Wer z.B. in Deutschland Beiträge leistet, kann diesen Nachweis durch das EU-Formular E104 erbringen. Die Höhe der Beiträge in Portugal richtet sich nach dem Einkommen. Wer z.B. ein Mietzinseinkommen in Höhe von 8.000,- € im Jahr hat, zahlt monatlich 145,68 € an die Sozialversicherung.