



## **Einkommen aus Eigentum *richtig gemacht***

### ***Die Vermietung an Feriengäste als Geschäft***

Wenn Sie möblierte Unterkünfte für kurze Zeiträume an Touristen vermieten, ist dies als Geschäft anzusehen, das in die Sparte Tourismus fällt; dies wird unter Kategorie B versteuert. Sie sollten dafür eine Lizenz haben. Diese Art von Aktivität wird nach dem vereinfachten Steuerregime abgerechnet, wie dies auch für Verkäufe zutrifft. Mit anderen Worten: Sie zahlen nur auf 20% Ihres Einkommens Steuer.

### ***Die Registrierung der Ferienvermietung (“Alojamento Local”)***

Im Rahmen des “Simplex”-Programms ist es nun möglich, die Lizenz per Brief an das Rathaus zu beantragen; hierin müssen die folgenden Informationen enthalten sein:

- Name, Adresse und Identifizierung des Hausbesitzers;
- Identifizierung und Lage des zu nutzenden Eigentums;
- Typ Eigentums; maximale Belegungskapazität;
- Nachweis, dass der Antragsteller befugt ist, das Eigentum zu vermieten.

Die folgenden Dokumente sollten beigefügt werden:

- Kopie der Nutzungserlaubnis des Hauses;
- Kopie des Finanzamts-Auszuges (“*Caderneta Predial*”);
- Erklärung von qualifizierten Technikern über die ordnungsgemäße Funktion der elektrischen, Gas- und anderen vorhandenen Versorgungssysteme;
- Technische Zeichnungen des Eigentums.

Die Hilfe bei der Lizenzierung ist für Kunden, die unseren Finanz-Repräsentanz-Service in Anspruch nehmen, in der Gebühr enthalten; wir berechnen lediglich nach Aufwand, wenn zusätzliche Arbeiten anfallen.

Nach dem Gesetz müssen hier nicht wohnhafte Hauseigentümer ihr Einkommen aus Portugal auch in ihrem Heimatland versteuern, wobei die in Portugal gezahlte Summe durch die Anwendung des entsprechenden Doppelbesteuerungs-Abkommens im Heimatland in ein Guthaben umgewandelt werden kann. Bis jetzt hatte dies aber auch den Effekt, dass



sich hierdurch das Gesamteinkommen im Heimatland erhöhte: Dies bescherte dem Steuerzahler durch die Einstufung in eine höhere Steuerklasse am Ende mehr Abgaben und reduzierte den Gewinn um einiges.

### ***Kommerzielle Ferienvermietung***

Eine korrekt durchgeführte Ferienvermietung gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihre Vermietung, im Gegensatz zu einem langfristigen Mietvertrag, professionell als Geschäft mit den entsprechenden Vorteilen zu betreiben. Hierfür muss das Geschäft beim Finanzamt angemeldet werden (“Inicio de Actividade”), um die Tätigkeit, im Gegensatz zur normalen Vermietung, als Unternehmen zu definieren. Man hat regelmäßig Erklärungen abzugeben; Ihr Finanz-Repräsentant sollte hierfür eine kleine Verwaltungsstruktur aufbauen. Nach der neuen Rechtslage zahlt man nur auf 20% des Einkommen aus Vermietung Steuern. Das Ergebnis ist eine effektive Steuerbelastung von nur 5%. Die Besteuerung für langfristige Vermietungen für Nicht-Residenten liegt bei 15%.

Auch wichtig: Nach den gültigen EU-Doppelbesteuerungs-Abkommen ist es in diesem Fall nicht nötig, das in Portugal erzielte Einkommen auch im Heimatland anzugeben und zu versteuern, da dieses Steueraufkommen exklusiv Portugal zusteht. Daher sind Sie gegen weitere Forderungen in Ihrem Heimatland abgesichert.

### ***Andere Vorteile***

Man kann mit einer vereinfachten Abwicklung arbeiten und eliminiert die Folgen der ständig wechselnden Kriterien für abzugsfähige Kosten. Beim Finanzamt kann man sich darüber hinaus einen Teil oder auch die komplett abzuführende Mehrwertsteuer über die Kosten wieder zurückholen.

### ***Nicht-Diskriminierung zwischen Residenten und nicht hier wohnhaften Eigentümern***

Seit 2011 ist die vormals freiwillige Regelung für Bürger der EU- und EEA-Gebiete auch für andere Einkommensarten gültig. Dies bedeutet, dass Nicht-Residenten, die in einem anderen Land mit einer Steuerforderung, die höher als für einen dort wohnhafter Residenten ausfällt, eine Rückzahlung einfordern können.

Mit anderen Worten: Sie können Steuern, die auf einer bereits reduzierten Berechnung basieren, weiter reduzieren und teilweise zurück erhalten.



**Ein Beispiel:**

*Auf ein Einkommen von 10.000 Euro würden Sie nur 5% oder 500 Euro Steuer zahlen. Würde man diese Summe normal als Mieteinkommen angeben, käme man auf 1.500 Euro Steuer in Portugal, plus die höhere Steuerlast im Heimatland. Für Steuerzahler mit einer Einstufung von 40% wären dies zusätzlich ca. 2.500 Euro.*

*Kurz gefasst kann man sagen, dass die geschäftliche Aktivität für dieses Beispiel ungefähr 3.500 Euro Steuern spart.*

