

„Local Lodging Plan“ Ferienvermietung

Obwohl es in Portugal in letzter Zeit einige Steuererhöhungen gegeben hat, steht uns dennoch eine Einkommensform zur Verfügung, die unverändert günstig besteuert wird und unseren Kunden eine gute Möglichkeit eröffnet, ihre Steuerlast durch die kurzfristige Vermietung an Touristen erheblich zu senken. („Local Lodging“ - Ferienvermietung).

Nach dem Gesetz müssen hier nicht wohnhafte Hausbesitzer das Einkommen, das ihnen aus einer langfristigen Vermietung ihres Eigentums in Portugal entsteht, sowohl in Portugal als auch im Heimatland angeben und versteuern. Durch die Anwendung der entsprechenden Doppelbesteuerungs-Abkommen wird die in Portugal bereits abgeführte Steuer dann im Heimatland gutgeschrieben. Durch dieses zusätzliche Einkommen erhöht sich dort aber das Brutto-Einkommen, sodass die Steuerzahler oft in eine höhere Steuerklasse eingestuft werden. Dadurch wird eine Vermietung oft uninteressant. Wer jedoch kurzfristig an Touristen vermietet, kann mit unserem Ferienvermietungs-Plan seine Steuerlast erheblich reduzieren.

(Wenn Sie für Ihre Immobilie noch keine Lizenz zur Vermietung an Touristen haben, sind wir Ihnen gerne behilflich, diese zu erlangen; dies ist nur eine von vielen unserer Dienstleistungen.)

Was ist der Ferienvermietungs-Plan?

Der Ferienvermietungs-Plan ebnet Ihnen den Weg, die Vermietung im Gegensatz zur Langzeit-Vermietung auf kommerzieller Basis und mit den entsprechenden Vorteilen zu betreiben. Es gibt hier eine Prozedur, die man durchlaufen muss, damit man diese Aktivität als



Kleinunternehmer durchführen kann; wir wickeln dies für Sie ab. Während der Geschäftstätigkeit muss man die entsprechenden Berichte an das Finanzamt weiterleiten und andere Formalitäten beachten; wir erledigen dies alles für Sie so einfach und schnell wie möglich.

Wo liegen die Vorteile?

Nach den gültigen Gesetzen ist nur ein kleiner Teil dieses Mieteinkommens zu versteuern; im Endeffekt ergibt sich ein Steuersatz von nur 5% auf das Bruttoeinkommen. Normalerweise liegt der Steuersatz für Vermietungen bei 20% (dieser Satz geht in 2013 noch einmal hoch).

Auch wichtig: Durch die Doppelbesteuerungs-Abkommen ist festgelegt, dass Einkommen aus Ferienvermietungen nicht im Heimatland angegeben werden muss, dadurch entgeht man der Gefahr, in eine höhere Steuerklasse eingestuft zu werden. Es bleibt also bei einer Besteuerung von nur 5%.

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. Durch den Ferienvermietungs-Plan spart man also in diesem Fall 3.500 Euro.

Gibt es andere Vorteile?

Ja. Die Abwicklung wird auf vereinfachte Weise durchgeführt, und das System unterliegt nicht den sich ständig ändernden Vorschriften für Steuerfreibeträge. Wenn man für das Geschäft Ausgaben mit den entsprechenden Rechnungen hat, kann man vom Staat die MwSt. zum Teil oder ganz zurückfordern. Es ist auch möglich, den Beginn der Geschäftstätigkeit zurück zu datieren, um den bereits im Kalenderjahr erzielten Gewinn unter dem günstigeren System abzurechnen.



Mehrwertsteuer

Solange Ihre Einkommen aus der Ferienvermietung unter 10.000 Euro pro Jahr liegt, müssen Sie keine MwSt. an Ihre Gäste berechnen und abführen; man muss dann auch keine Ausgaben-Rechnungen einreichen. Wenn der Gewinn über 10.000 Euro liegt, muss in jedem Quartal eine entsprechende Steuererklärung abgegeben werden, man kann die Steuer dann aber auch selber absetzen. Dies bezieht sich auf Belege, die das Geschäft unterstützen und korrekt dokumentiert sind. Hier kann man viel mehr in Abzug bringen als bei der Langzeitvermietung.

Sozialversicherung

Wie bei jeder Geschäftstätigkeit in der EU muss man sich bei der Sozialversicherung anmelden. Es kann aber sein, dass Sie keine Zahlung an das portugiesische System leisten müssen, z.B., wenn Sie eine staatliche Rente (auch aus einem anderen Land) erhalten, oder in Ihrem Heimatland Beiträge einzahlen.

Was muss man noch wissen?

Damit alles seine Ordnung hat, benötigen wir von Ihnen regelmäßig die entsprechenden Belege. Wenn Sie MwSt. abführen, senden oder bringen Sie uns jeden Monat die Belege der Kosten-Rechnungen, damit die MwSt. entsprechend gutgeschrieben werden kann.

Schlussfolgerung

Unser „Local Lodging Plan „ Ferienvermietungs-basiert auf unserer langjährigen und fundierten Erfahrung. Mit unserer Hilfe wird Ihr Einkommen dem Gesetz gemäß abgerechnet, dabei zahlen Sie das korrekte *Minimum* an Steuern.

05-03-2015