



Herman van Katwijk
Quinta da Fonte
Cx.P. 1534 - Calvos-Rossas
4850-286 Vieira do Minho
Portugal.
Tel. (00-351) 253 657 380
Mobiël: (00-351) 938 512 197
E-mail: calvoscasas@oniduo.pt

Nuttige informatie

Waar moet u aan denken?

Aankoop / procedure / belastingen

Het aankopen of verbouwen van onroerend goed in Portugal is aanmerkelijk ingewikkelder dan in Nederland, maar met inschakeling van de juiste personen is het goed te doen.

Nadat u een geschikt huis of stuk grond hebt gevonden begint het eigenlijke aankoopproces. De notaris in Portugal registreert alleen en voert dus geen controles in uw belang uit. Deze taak wordt verricht door een advocaat of uw tussenpersoon.

Procuratie:

Omdat het opvragen van informatie en het verzorgen van de uiteindelijke koopakte nogal wat tijd in beslag neemt, wordt meestal een procuratie opgemaakt, waarmee uw tussenpersoon uw zaken kan behartigen. Deze procuratie kan worden opgemaakt bij een notaris in Portugal of bij het Portugese consulaat in Nederland. We hebben voorbeelden (met vertaling) voor u beschikbaar.

Fiscaal nummer:

Voor alle officiële handelingen moet u in het bezit zijn van een fiscaal nummer, hetgeen wij voor u kunnen verzorgen. U moet dan ook een vertegenwoordiger in Portugal melden, wanneer u hier zelf niet permanent verblijft.

Voorlopig koopcontract (Promessa de compra e venda):

Bij de ondertekening van het voorlopig koopcontract wordt ook een aanbetaling gedaan. Veelal is dit 10%, maar men kan hiervan afwijken. Indien de koper van de uiteindelijke aankoop zou afzien, dan is deze de aanbetaling kwijt, maar als de verkoper niet meer zou willen verkopen dan is deze het dubbele bedrag van de aanbetaling verschuldigd aan de koper.

Om die reden wordt de aanbetaling wel hoger gezet om de verkoper minder kans te geven om ondertussen naar méér betalende kopers te zoeken.

Titelonderzoek:

Bij het kadaster controleren we of het eigendomsbewijs en de beschrijving van het o.g. klopt en of er geen hypotheek of andere "addertjes" aan de aankoop kleven. Ook bij de belastingdienst wordt geïnformeerd of er geen schulden bestaan t.a.v. het o.g.

Overdrachtsbelasting:

Er moet aangifte worden gedaan m.b.t. de overdrachtsbelasting. Deze overdrachtsbelasting werd vroeger SISA genoemd maar heet nu IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões) en deze belasting moet vóór het passeren van de akte ook worden betaald.

De IMT bedraagt 5% over de opgegeven waarde van alle grondaankopen (uitgezonderd bouwkvavels). Bij de aankoop van een huis is men over de eerste 80.000 Euro geen IMT

verschuldigd, daarna begint men met 5% (afhankelijk van de totaal opgegeven waarde van de aankoop).

Passeren van de akte:

De akte wordt gepasseerd door een notaris, die controleert of de IMT is betaald en alle noodzakelijke stukken aanwezig zijn.

Nadat de akte is gepasseerd, moet door of namens de koper het o.g. worden overgeschreven bij het kadaster en vervolgens ook gemeld aan de belastingdienst.

Belastingen:

- Wanneer het gaat om een eerste woning in Portugal kan in veel gevallen een ontheffing van zes jaar worden verkregen m.b.t. de (overigens lage) onroerend goed belasting.
- Wanneer u uw huis weer verkoopt moet u (met aftrek van aantoonbare kosten en een inflatiepercentage) een vermogensaanwasbelasting betalen (Mais valias) over 50% van de nettowinst.
- Men kent geen vermogensbelasting
- De max. loonbelasting bedraagt 42%
- I.p.v. de motorrijtuigenbelasting zoals we die in Nederland kennen heft men in Portugal een gemeentelijke belasting voor het gebruik van de auto. Afhankelijk van de leeftijd en de cilinderinhoud betaalt men zo'n 15 – 100 Euro per JAAR!