



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 von Immobilien an Touristen – Neue Rechtslage ab dem 27. November 2014 –

Stichwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

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

Die Vermietung eines Zimmers, Apartments oder Wohnhauses für kurze Dauer, üblicherweise an Touristen, setzt eine Vermietungslizenz voraus. Ferner muss der Gewerbetreibende seine Vermietungstätigkeit beim portugiesischen Finanz- und Sozialversicherungsamt anmelden, da die Mieterträge in Portugal zu versteuern sind und es sich um ein sozialversicherungspflichtiges Gewerbe handelt (s. dazu ESA 03/14). Am **27. November 2014** tritt ein neues Gesetzesdekret zum *Alojamento Local* in Kraft, dessen Regelungen der Experte im Immobilien- und Steuerrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau in diesem Beitrag erläutert.

Erstmals wird das sog. *Alojamento Local* in einem eigenen Dekret geregelt. Unter *Alojamento Local* ist die zeitweilige Vermietung von Wohnraum zu verstehen, der nicht die Voraussetzungen eines touristischen Betriebes erfüllt. Unter *Alojamento Local* fallen demnach vor allem solche Gebäude, die eine baurechtliche Nutzungsbewilligung für private Wohnzwecke besitzen. Hotels (*estabelecimentos hoteleiros*), touristische Wohnsiedlungen (*aldeamentos turísticos*), touristische Apartmentanlagen (*apartamentos turísticos*) und sog. Resorts (*conjuntos turísticos*) gelten als touristische Betriebe und unterliegen strengeren Regelungen, auf die in diesem Beitrag nicht eingegangen wird. Wohnraum, der als touristischer Betrieb klassifiziert wird, darf somit nicht als bloßer *Alojamento Local* vermietet sein. Die Aufsichtsbehörde ASAE (www.asae.pt) hat die Befugnis, solche Betriebe zu schließen und der Gewerbetreibende muss innerhalb einer Frist von mindestens 30 Tagen den Antrag auf Genehmigung des touristischen Betriebs stellen.

Das Dekret über das *Alojamento Local*, welches am 27. November 2014 in Kraft tritt, enthält einige wichtige Neuigkeiten:

1. Wie bisher existieren drei Kategorien von Wohnraum: Wohnhaus (*moradia*), Apartment (*apartamento*) und Gästehaus (*estabelecimento de hospedagem*). Unter Wohnhaus fallen Ein-

familienhäuser. Apartments liegen hingegen vor, wenn mehrere eigenständige Wohneinheiten existieren. Ein Gästehaus setzt das Vorhandensein mehrerer Schlafzimmer voraus. Neu ist der Begriff „Hostel“ als eine Art von Gästehaus. Ein Gästehaus darf sich „Hostel“ nennen, wenn überwiegend Schlafsäle (Dormitorien) angeboten werden. Ein Schlafsaal muss mindestens 4 Betten haben. Sind Stockbetten vorhanden, kann die genannte Anzahl von Betten auch geringer sein. Näheres wird noch durch eine Verordnung geregelt. Gästehäuser, die bereits die Bezeichnung „Hostel“ verwenden, müssen ihre Räumlichkeiten bis zum 27. November 2019 an die neuen gesetzlichen Vorgaben anpassen.

2. Da es immer noch viel Wohnraum gibt, der an Touristen illegal vermietet wird, hat der Gesetzgeber eine Vermutungsregelung, die zu einer Beweislastumkehr führt, eingeführt. Es wird vermutet, dass solcher Wohnraum unter den genehmigungspflichtigen *Alojamento Local* fällt, der in irgendeiner Form öffentlich angeboten wird (Internet, Makler, Schilder etc.) oder der möbliert sowie eingerichtet ist und außer einer Schlafstelle weitere Dienste, wie Reinigung und Rezeption, für Zeiträume von weniger als 30 Tagen der Allgemeinheit angeboten werden. Der Gegenbeweis kann durch die Vorlage eines schriftlichen Mietvertrages mit einer längeren Laufzeit, der beim Finanzamt hinterlegt wurde, erbracht werden.

3. Der Antrag auf Erteilung der *Alojamento Local*-Lizenz ist nach wie vor an den Bürgermeister der örtlichen Gemeinde zu richten. Eine gute Nachricht ist, dass die Anträge nicht mehr kostenpflichtig sind. Einige Gemeinden haben bisher sehr hohe Gebühren verlangt. Die Anträge werden in einer neuen gemeindeübergreifenden Datenbank registriert. Jedem Antrag wird eine Nummer zugewiesen. Werbeanzeigen von Unterkünften müssen ab sofort den Namen bzw. das Logo und die Nummer der Registrierung enthalten. Die Gemeinden werden auch alle bisher erteilten *Alojamento Local*-Genehmigungen in diese Datenbank aufnehmen und den Gewerbetreibenden die jeweiligen Nummern bekanntgeben. Sobald diese Nummer vergeben und bekanntgegeben wurde, müssen alle Werbeanzeigen mit dieser Nummer versehen werden.

4. Zwecks Bekämpfung der Steuerflucht wird jede neue Registrierung dem portugiesischen Tourismusverband (*Turismo de Portugal I. P.*) zugeleitet. Der Tourismusverband leitet dem Finanzamt halbjährlich die persönlichen Daten der Gewerbetreibenden zu. Auf der Internetseite des Tourismusverbandes werden in Zukunft außerdem alle Namen der *Alojamento Local*-Unterkünfte veröffentlicht.

5. Dem Antrag auf Erteilung der *Alojamento Local*-Lizenz sind folgende Unterlagen beizufügen: a) baurechtliche Nutzungsbescheinigung, b) Name, Steuernummer und Anschrift des Gewerbetreibenden, c) Name und Anschrift der *Alojamento Local*-Unterkunft, d) Anzahl der Zimmer, Betten und maximale Mieterzahl, e) Datum des Gewerbebeginnes sowie f) Name, Anschrift und Telefonnummer einer Person, die bei einem Notfall kontaktiert werden kann. Ferner sind folgende Unterlagen beizufügen: a) Kopie des Ausweisdokumentes (bzw. des Handelsregisterauszuges) des Gewerbetreibenden, b) Versicherung an Eides statt, dass der angebotene Wohnraum sich zum vermieten eignet und die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt, c) Kopie des Steuerkatastrerauszeuges der Immobilie (falls der Antragssteller der Immobilien-

eigentümer ist), d) Kopie des Mietvertrages mit der Befugnis zur Untervermietung (falls der Antragssteller der Mieter ist) sowie e) Kopie der Anmeldung des Vermietungsgewerbes beim Finanzamt. Wer die Versicherung an Eides statt bewusst falsch abgibt, erfüllt einen Straftatbestand. Außerdem haftet der Gewerbetreibende verschuldensunabhängig für alle Schäden, die auf die falsche Versicherung an Eides statt zurückzuführen sind. Diese „Sanktionen“ sind Folge des Umstandes, dass mit dem Inkrafttreten des neuen Dekrets kein Nachweis in Form einer Verpflichtungserklärung eines Fachmannes, der bestätigen musste, dass die Elektro- und Gasinstallation sowie der Wärmespeicher den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, vorgelegt werden muss. Die Pflicht zum Nachweis der Gewerbeanmeldung beim Finanzamt führt dazu, dass ab sofort niemand mehr eine Vermietungslizenz erhält, ohne das Gewerbe vorher beim Finanzamt angemeldet zu haben. Bislang gab es viele Vermieter, die zwar im Besitz einer *Alojamento Local*-Lizenz waren, aber ihr Gewerbe dem Fiskus vorenthalten haben. Damit ist Schluss. **Achtung:** Alle Inhaber von *Alojamento Local*-Lizenzen, die vor dem 27. November 2014 erteilt wurden, sind verpflichtet, der Gemeinde den Nachweis der Gewerbeanmeldung beim Finanzamt bis zum 27. Dezember 2014 zuzusenden. Wer dies nicht tut, riskiert ein Ordnungswidrigkeitsgeld bis zu 750,00 € (bei natürlichen Personen) bzw. 7.500,00 € (bei juristischen Personen).

6. Der Nachweis der Einreichung des Antrages auf die *Alojamento Local*-Lizenz, der mit der Nummer der Registrierung versehen ist, berechtigt den Gewerbetreibenden bereits dazu, mit der Vermietung zu beginnen. Die Anbringung des normierten Schildes mit der Abkürzung „AL“ am Mietobjekt ist ab dem 27. November 2014 Pflicht. Die Gemeinde ist allerdings verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen nach der Antragsstellung eine Prüfung vor Ort vorzunehmen, um festzustellen, ob die Mindestvoraussetzungen tatsächlich erfüllt sind. Bisher betrug diese Frist 60 Tage und die Gemeinde war zur Prüfung vor Ort nicht verpflichtet. Wird bei der Ortbesichtigung festgestellt, dass die Mindestvoraussetzungen nicht vorliegen, wird die Lizenz widerrufen. Der Widerruf wird sowohl dem Tourismusverband als auch dem Finanzamt von der Gemeinde bekanntgegeben.

7. Neu ist außerdem die Regelung, dass *Alojamento Local*-Unterkünfte, mit Ausnahme der „Hostels“, maximal 9 Schlafzimmer und 30 Mieter haben dürfen. Diese Regelung findet jedoch nur Anwendung auf neue Registrierungen, die nach dem 27. November 2014 erfolgen.

8. Ebenso neu ist, dass jeder Immobilieneigentümer oder Gewerbetreibende pro Gebäude maximal 9 Wohneinheiten (Apartments) vermieten darf, wenn es sich um die *Alojamento Local*-Kategorie „Apartments“ handelt. Für die Berechnung der Anzahl der vermieteten Apartments zählen auch solche, die auf dem Namen des Ehegatten, Vorfahren oder Nachkommen des Immobilieneigentümers oder Gewerbetreibenden registriert sind (bzw. bei juristischen Personen, wenn zwar mehrere Gesellschaften existieren, aber es sich um die gleichen Gesellschafter handelt). Aber auch diese Regelung findet nur Anwendung auf neue Registrierungen, die nach dem 27. November 2014 vorgenommen werden.

9. Die Mindestvoraussetzungen, die eine *Alojamento Local*-Unterkunft zu erfüllen hat, sind nahezu unverändert geblieben. 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 ausreichend groß ist, und d) kaltes und warmes Leitungswasser haben. Die einzelnen Schlafzimmer müssen außerdem Folgendes erfüllen: a) ein Fenster oder eine 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 (insbesondere auch das Bad). Die frühere Regelung, dass ein Bad für je drei Schlafzimmer vorhanden sein muss, ist weggefallen. Auch die ehemalige Pflicht, dass Bedienungsanleitungen für alle Geräte (Küchengeräte usw.) vorhanden sein müssen, findet sich zumindest nicht mehr im Wortlaut des Gesetzes. Das Mietobjekt ist natürlich stets in einem hygienisch einwandfreien und sauberen Zustand zu halten. Mietobjekte, die eine Kapazität von 10 oder mehr Mietern haben, müssen die gesetzlichen Feuerschutzbestimmungen erfüllen. Objekte mit einer Kapazität von bis zu 9 Mietern müssen nur über ausreichend Feuerlöscher, Feuerlöschdecken und Erste-Hilfe-Material verfügen sowie die Notfallnummer 112 in jeder Wohneinheit anzeigen. Wie bisher muss jedes Mietobjekt ein Beschwerdebuch (*livro de reclamações*) besitzen. Die Existenz des Beschwerdebuches muss in den Räumlichkeiten kenntlich gemacht werden.