

# Vermietung von Immobilien an Touristen

## Neue Rechtslage ab 27.11.2014

TEXT: DR. ALEXANDER RATHENAU

**D**ie 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](http://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*, enthält einige wichtige Neuregelungen:

1. Wie bisher existieren drei Kategorien von Wohnraum: Wohnhaus (*moradia*), Apartment (*apartamento*) und Gästehaus (*estabelecimento de hospedagem*). Unter Wohnhaus fallen Einfamilienhäuser. 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 (*Dormitorios*) angeboten werden. Ein Schlafsaal muss mindestens 4 Betten haben. 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 möbliert ist und außer einer Schlafstelle weitere Dienste, wie Reinigung und Rezeption, für Zeiträume von weniger als 30 Tagen angeboten werden. Der Gegenbeweis kann durch die Vorlage eines schriftlichen Mietvertrages mit einer längeren Laufzeit, der beim Finanzamt hinterlegt wurde, erbracht werden.



Foto: Shutterstock

Die Vermietung eines Zimmers setzt eine Lizenz voraus

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 Unterküften müssen ab sofort den Namen bzw. das Logo und die Nummer der Registrierung enthalten. Die Gemeinden werden auch alle bisher erteilten Genehmigungen in diese Datenbank aufnehmen und den Gewerbetreibenden die jeweiligen Nummern bekanntgeben.
4. Zwecks Bekämpfung der Steuerflucht wird jede neue Registrierung dem portugiesischen Tourismusverband (*Turismo de Portugal I. P.*) gemeldet. Dieser leitet dem Finanzamt halbjährlich die persönlichen Daten der Gewerbetreibenden zu und veröffentlicht auf der Internetseite in Zukunft alle Namen der *Alojamento Local*-Unterkünfte.
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 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 zur Vermietung eignet und die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt, c) Kopie des Steuerkatasterauszuges der Immobilie (falls der Antragssteller der Immobilieneigentümer 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. **Achtung:** Alle Inhaber von *Alojamento Local*-Lizenzen, die vor dem 27.11.2014 erteilt wurden, sind verpflichtet, der Gemeinde den Nachweis der Gewerbeanmeldung beim Finanzamt bis zum 27.12.2014 zuzusenden. Wer dies nicht tut, riskiert ein Ordnungswidrigkeitsgeld bis zu € 750 (bei natürlichen Personen) bzw. € 7.500 (bei juristischen Personen).

6. Der Nachweis der Einreichung des Antrages auf die Lizenz berechtigt bereits dazu, mit der Vermietung zu beginnen. Die Anbringung des normierten Schildes mit der Abkürzung „AL“ am Mietobjekt ist ab dem 27.11.2014 Pflicht. Die Gemeinde ist verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen nach Antragsstellung eine Prüfung vor Ort vorzunehmen, um festzustellen, ob die Mindestvoraussetzungen tatsächlich erfüllt sind. Wird bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass die Mindestvoraussetzungen nicht vorliegen, wird die Lizenz widerrufen.
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 27.11.2014 erfolgen.
8. Ebenso neu ist, dass jeder Eigentümer oder Gewerbetreibende pro Gebäude maximal 9 Wohneinheiten vermieten darf, wenn es sich um die Kategorie „Apartments“ handelt. Für die Berechnung der vermieteten Apartments zählen auch solche, die auf dem Namen des Ehegatten, Vorfahren oder Nachkommen registriert sind (bzw. bei juristischen Personen, wenn zwar mehrere Gesellschaften existieren, es sich aber um die gleichen Gesellschafter handelt). Auch diese Regelung findet nur Anwendung auf neue Registrierungen, nach dem 27.11.2014.
9. Die Mindestvoraussetzungen, die eine *Alojamento Local*-Unterkunft zu erfüllen hat, sind nahezu unverändert geblieben. 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. 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, das in den Räumlichkeiten kenntlich gemacht werden muss. ▀



**Anwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen**

Lagos | Tel. 282 780 270

Mob. 919 196 777 | Fax 282 780 279

anwalt@rathenau.com | [www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de)



**DR. RATHENAU & KOLLEGEN**  
Anwaltskanzlei

**Dr. jur. Alexander Rathenau**  
Deutscher Rechtsanwalt  
& portugiesischer Advogado

**Immobilien- & Vertragsrecht**  
**Steuerrecht**  
**Erb- & Familienrecht**  
**Gesellschaftsrecht**

Rua António Crisógno dos Santos, N° 29, Bl. 3.  
Escritório B, D, E, G & H, P-8600-678 Lagos

Tel 282 780 270 Fax 282 780 279 Mob 919 196 777  
anwalt@rathenau.com [www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de)