

TEXT: DR. ALEXANDER RATHENAU;
ROSA BAUER



DAS MAIS HABITAÇÃO-GESETZSPAKET: KOMMENTIERUNG

Teil I: Das Alojamento Local-Gewerbe

Das *Mais Habitação*-Gesetzespaket soll nach der sozialistischen Regierung unter António Costa zur Schaffung von mehr Wohnraum beitragen. Die Reform führt zu wichtigen Änderungen im Immobilien- und Steuerrecht. Aufgrund der Bedeutung der neuen Regelungen gibt Rechtsanwalt und *advogado* Dr. Alexander Rathenau zunächst den Wortlaut der Vorschriften wieder und kommentiert sodann die einzelnen Regelungen. Bei der Übersetzung des Gesetzestextes hat Rosa Bauer, Studentin der Übersetzungswissenschaft Universität an der Universität Heidelberg, mitgewirkt



Anwaltskanzlei
Dr. Rathenau & Kollegen
anwalt-portugal.de

Nachdem der Staatspräsident Rebelo de Sousa sich geweigert hatte, das Gesetzespaket zu verkünden (s. dazu <https://entdecken-sie-algarve.com/recht/rechtsanwalt-rathenau/teil-iii-das-ende-der-alojamento-local-vermietungen-an-touristen>), haben die Sozialisten das Paket – ohne jegliche Änderungen daran vorgenommen zu haben – am 22. September 2023 mit absoluter Mehrheit durch das Parlament gebracht. Der Staatspräsident musste das Gesetz jetzt verkünden. Es ist am 7. Oktober 2023 in Kraft getreten.

Das *Mais Habitação*-Gesetzespaket sieht nach Meinung der sozialistischen Regierung, die sehr kritisch zu bewerten ist, „Maßnahmen zur Schaffung von mehr Wohnraum“ vor. Das Gesetz enthält u. a. *i)* die Einschränkung der Zulässigkeit von neuen *Alojamento Local*-Betrieben (AL) sowie die Beschränkung der zeitlichen Gültigkeit solcher Lizenzen, *ii)* steuerliche Maßnahmen zur Förderung der klassischen Vermietung, *iii)* Anreize zur Umwandlung von AL-Gewerben in langfristige Wohnraumvermietungen, *iv)* die Schaffung einer außerordentlichen Abgabe für Apartments (*apartamentos*) und Gästehäuser (*estabelecimentos de hospedagem*), die sich in einer eigenständigen Wohneinheit eines Gebäudes befinden und als AL-Gewerbe betrieben werden und *v)* die Abschaffung der Erteilung von Aufenthaltstiteln durch Immobilieninvestitionen (bekannt als „Golden Visa“).

Nachfolgend wird der Wortlaut der neuen Regelungen *kursiv* wiedergegeben und **sodann kommentiert**. Die Reihenfolge der Regelungen folgt weitgehend dem offiziellen Gesetzestext.

Änderung des Gesetzesdekrets Nr. 128/2014 vom 29. August

Die Art. 5, 6, 7, 9 und 21 erhalten folgende Fassung:

Artikel 5

Registrierung

[...]

4 – Immer, wenn die Registrierung eines *Alojamento Local*-Gewerbes eine eigenständige Wohneinheit eines Gebäudes zum Gegenstand hat, das in Wohnungseigentum aufgeteilt ist und die Teilungserklärung die Nutzung der Einheiten für Wohnzwecke vorsieht, muss vor der genannten Registrierung die Entscheidung der Eigentümergemeinschaft für die Verwendung als *Alojamento Local*-Gewerbe, eingeholt werden.

5 – Die Entscheidung wird gemäß Artikel 1419 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs getroffen.

Die zitierten Abs. 4 und 5 sind neu und von großer Bedeutung. Sie gelten nur für AL-Registrierungen, die nach Inkrafttreten des neues Gesetzespakets vorgenommen wurden. Sie führen dazu, dass in Portugal so gut wie keine Apartments mehr an Touristen vermietet werden dürfen, sollte auch nur ein Eigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft dem nicht zustimmen. Nach dem Willen des Gesetzgebers darf eine Wohneinheit, die dem Wohnungseigentum unterliegt (darunter fallen klassische Apartments, aber auch Reihenhäuser, die dem Wohnungseigentum unterliegen) nicht mehr an Touristen vermietet werden. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Teilungserklärung, die zur Gründung von Wohnungseigentum führte, ausdrücklich die Nutzung der Einheiten für gewerbliche Zwecke

vorsieht. Letzteres ist aber so gut wie nie der Fall (s. dazu <https://entdecken-sie-algarve.com/recht/das-ende-der-vermietung-von-apartments-an-touristen>). Sieht die Teilungserklärung kein Gewerbe vor, besteht zwar die Möglichkeit, dass die Eigentümer im Rahmen einer Versammlung sich dazu entscheiden, AL-Gewerbe zuzulassen. Diese Entscheidung muss jedoch gem. Art. 1419 Abs. 1 *Código Civil* einvernehmlich erfolgen. Eine einfache oder qualifizierte Mehrheit genügt nicht. Stimmt auch nur ein Eigentümer der Vermietung an Touristen nicht zu, ist keinem Eigentümer das AL-Gewerbe gestattet. Das stellt ein faktisches AL-Verbot für Apartments dar.

Artikel 6

Voranmeldung mit Frist

1 - Die Voranmeldung mit Frist beim Bürgermeister der Gemeinde muss zwingend folgende Informationen enthalten:

[...]

h) Saisonzeitraum, falls es sich um einen eigenen und ständigen Wohnsitz handelt, der für diesen Zweck für nicht länger als 120 Tage genutzt wird.

2 - [...]

f) Protokoll der Eigentümerversammlung, das den Betrieb von Hostels bzw. das *Alojamento Local*-Gewerbe gemäß Absatz 4 und 5 des vorherigen Artikels genehmigt.

[...]

Dem Antrag auf Registrierung des AL-Gewerbes sind nun zusätzlich folgende Informationen bzw. Unterlagen beizufügen: Derjenige, der seine Wohneinheit, die er als *Alojamento Local* für einen Zeitraum von maximal 120 Tage im Jahr vermietet und selbst als eigene und ständige Wohnung nutzt, hat den Zeitraum der gewerblichen Vermietung anzugeben (z. B. 10. Juni bis 30. September). Diese Regelung steht im Zusammenhang mit Art. 20, wonach in diesem Ausnahmefall für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzespakets bereits existente AL-Lizenzen keine fristgebundene Nachweispflicht besteht, dass das AL-Gewerbe weiterhin aufrechterhalten wird (s. Kommentierung zu Art. 20). Ferner muss der Nachweis erbracht werden, dass die Eigentümerversammlung den Betrieb von Hostels bzw. das AL-Gewerbe genehmigt hat. Die Zustimmung der Eigentümerversammlung für den Betrieb eines Hostels ist alt und setzt nur die Zustimmung einer einfachen Mehrheit der Eigentümer voraus. Da nach den neuen Regelungen ein AL-Gewerbe aber grundsätzlich die Zustimmung aller Eigentümer voraussetzt, ist ein einfacher Mehrheitsbeschluss für den Betrieb eines Hostels nur noch denkbar, wenn entweder die Teilungserklärung ein Gewerbe erlaubt oder die Eigentümer in einem bereits getroffenen Beschluss einvernehmlich dem

AL-Gewerbe zugestimmt hatten. Art. 6 Abs. 2 lit. f) gilt nur für AL-Registrierungen, die nach Inkrafttreten des neuen Gesetzespakets vorgenommen wurden.

Artikel 7

[...]

[...]

2 - Die Registrierungsnummer des *Alojamento Local* wird individuell zugewiesen und ist nicht übertragbar, auch wenn eine juristische Person Inhaberin oder Eigentümerin ist.

3 - [...]

b) Übertragung eines beliebigen Anteils des Stammkapitals der juristischen Person, die Inhaberin der Registernummer ist, unabhängig vom Prozentsatz.

4 - Die Bestimmungen der Absätze 2 und 3 finden im Falle einer Rechtsnachfolge keine Anwendung.

Die AL-Registrierung (bzw. -Lizenz) ist an das Gebäude und die Person des Inhabers der Vermietungslizenz gekoppelt.

Bisher war die Lizenz frei übertragbar, etwa bei einem Verkauf der Immobilie. Der Käufer hatte nur die Pflicht, sein Gewerbe anzumelden. Das Gebäude als solches behielt hingegen die Genehmigung zur touristischen Vermietung. Eine Ausnahme galt nur für Kategorien Wohnhäuser und Apartments in bestimmten Zonen, die in den Großstädten Porto und Lissabon als „zonas de contenção“ ausgewiesen wurden.

Nach den neuen Regelungen des *Mais Habitação*-Gesetzespakets der sozialistischen Regierung erlischt hingegen die AL-Registrierung bei einem Wechsel des Inhabers der Vermietungslizenz, und zwar unabhängig davon, wo sich das Gebäude befindet und um welche

AL-Kategorie (Wohnhaus, Apartment, etc.) es sich handelt.

Die Lizenz erlischt auch dann, wenn eine juristische Person (z. B. eine GmbH) Inhaberin der AL-Registrierung ist. Es genügt, wenn ein Anteil am Stammkapital der juristischen Person übertragen wird, damit die Registrierung erlischt.

Aber was passiert, wenn der Inhaber der AL-Lizenz nicht der Eigentümer der Immobilie ist und die Immobilie verkauft wird?

In diesem Falle kommt es nämlich nicht zu einem Wechsel der Person, die die Vermietung an Touristen betreibt. Viele Unternehmen, die sich der Betreuung von kurzzeitigen Vermietungen widmen, registrieren die Vermietungslizenz auf ihren eigenen Namen. Das ist regelmäßig auch so vom Eigentümer gewollt, da er anderenfalls – sollte die Lizenz auf seinen Namen laufen – bei einem Verkauf der Immobilie mit einer hohen Gewinnsteuer zu rechnen hat. Nach dem Wortlaut des Gesetzes, der nur vom „Inhaber der Vermietungslizenz“ spricht, führt die Veräußerung der Immobilie, d.h. ein Wechsel des Eigentümers der Immobilie, der nicht Inhaber der Vermietungslizenz ist, nicht zum Erlöschen der AL-Registrierung. Wer den Verkauf seiner Immobilie beabsichtigt ist demnach nicht nur aus steuerlichen Gründen gut beraten, die Lizenz nicht auf seinen Namen zu beantragen. Der Kaufinteressent könnte vom Kauf Abstand nehmen, sollte er die Immobilie nicht mit einer bestehenden Vermietungslizenz kaufen können. Der Käufer müsste dann aber die Vermietungsagentur, die Inhaberin der AL-Lizenz ist, mit „übernehmen“.

Stirbt hingegen der Inhaber der Vermietungslizenz, geht die AL-Registrierung auf den oder die Erben über, d. h. im Erbfolge erlischt die Lizenz nicht. ▽



Foto: Shutterstock