



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Rua António Crisógono dos Santos, 29
Bloco 3, Escritório B
8600-678 Lagos

Portugal

Email: anwalt@rathenau.com

Tel.: (+351) 282 780 270

Fax: (+351) 282 780 279

LAGOS | LISSABON | MADEIRA | AZOREN

Das Mais Habitação-Gesetzespaket: Kommentierung

Teil IV: Das Alojamento Local-Gewerbe

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau und Rosa Bauer

Im Oktober 2023 ist das *Mais Habitação*-Gesetzespaket in Kraft getreten. In dieser Beitragsreihe kommentiert Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau die neuen Regelungen. Bei der Übersetzung des Gesetzestextes hat Rosa Bauer, Studentin der Übersetzungswissenschaft an der Universität Heidelberg, mitgewirkt.

Artikel 20

Verfall von inaktiven Registrierungen

1 - Innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes sind die Inhaber der Alojamento Local-Lizenzen verpflichtet, durch Vorlage einer Beitragsbescheinigung den Fortbestand der Betriebstätigkeit nachzuweisen. Sie müssen die tatsächliche Ausübung der Tätigkeit über die Plattform RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local (Nationales Register für Alojamentos Locais) – melden, indem sie gemäß Artikel 6 des Gesetzesdekrets Nr. 92/2010 vom 26. Juli, in seiner aktuellen Fassung, die -Balcão Único Eletrónico (zentrale elektronische Anlaufstelle) nutzen.

2 - Bei Nichteinhaltung der vorherigen -Bestimmung werden die entsprechenden Lizenzen auf Anordnung des Bürgermeisters der örtlichen Gemeinde annulliert.

3 - Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht für die Nutzung von Einheiten im Rahmen des AL-Gewerbes in Wohnungen, die zum eigenen und ständigen Wohnen dienen, sofern die genannte Nutzung nicht mehr als 120 Tage im Jahr erfolgt.

Auch diese neue Vorschrift bezieht sich auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mais Habitação-Gesetzespakets wirksam erteilte AL-Lizenzen.

Die Erteilung der AL-Lizenz setzt seit einigen Jahren voraus, dass der Antragssteller vor dem portugiesischen Finanzamt das entsprechende Vermietungsgewerbe angemeldet hat.

Der Nachweis der Gewerbeanmeldung wird bei Antragsstellung eingereicht.

Unabhängig von der AL-Kategorie ist jeder Lizenzinhaber innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzespakets verpflichtet, über den elektronischen Weg (Balcão Único Eletrónico: eportugal.gov.pt) nachzuweisen, dass das genannte Gewerbe noch aktiv ist. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist der Nachweis durch eine „Beitragsbescheinigung“ zu erbringen. Fraglich ist, was darunter zu verstehen ist.

Beiträge stellen bekanntermaßen Sozialabgaben dar. Nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes kann es sich dabei allerdings nur um eine Bescheinigung des Finanzamtes handeln, die belegt, dass das Gewerbe vor dem Finanzamt noch besteht.



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Da es AL--Kategorien gibt, die zu keiner Zahlung von Sozialabgaben führen, würde der Nachweis der Beitragszahlung gegenüber dem Sozialversicherungsamt bereits auf diesem Grund keinen Sinn ergeben.

Wird der genannten Nachweis nicht frist-gerecht erbracht, ist die Gemeinde verpflichtet, die AL-Lizenz zu annullieren und dabei ihre Entscheidung zu begründen. Letzteres geht bereits aus dem allgemeinen Verwaltungsrecht hervor.

Eine Ausnahme von der oben genannten Nachweispflicht besteht für solche AL-Unterkünfte, die vom jeweiligen Eigentümer als eigene und ständige Unterkunft genutzt werden, solange die AL-Vermietung einen Zeitraum von 120 Tagen im Jahr nicht überschreitet. Diejenigen, die sich in dieser Situation befinden, müssen diese Information elektronisch melden (s. dazu Kommentierung zu Art. 6 Abs. 1 h).

Schaffung einer Sonderabgabe auf den Alojamento Local

Art. 30

Sonderabgabe auf Apartments, die als AL betrieben werden

Es wird eine Sonderabgabe auf Apartments (apartamentos) und Gästehäuser (estabelecimentos de hospedagem) geschaffen, die sich in einer eigenständigen Wohneinheit befinden und als AL betrieben werden. Die Regelungen über diese Sonderabgabe gehen aus der Anl. 1 hervor, die dem vorliegenden Gesetz beigefügt und ihr Bestandteil bildet.

Auf AL-Betriebe wird eine Sonderabgabe erhoben. Aufgrund des Umfangs der Regelungen über die Sonderabgabe wird deren Wortlaut hier nicht wiedergegeben, sondern nur wie folgt zusammengefasst:

Die Abgabe wird nur auf Apartments (*apartamentos*) und Gästehäuser (*estabelecimento de hospedagem*) erhoben, die sich in einer eigenständigen Wohneinheit eines Gebäudes befinden (Wohnungseigentum) und als AL-Gewerbe betrieben werden. Andere Arten von erhobenen AL-Kategorien, wie Wohnhäuser, werden nicht erfasst. Schuldner der Abgabe ist der Inhaber der AL-Lizenz.

Ist ein Dritter Inhaber der Lizenz und führt dieser die Abgabe nicht ab, haftet dafür subsidiär der Eigentümer. Stichtag für die Berechnung der Abgabe ist der 31.12. jeden Jahres und setzt eine Steuererklärung bis zum 20.6. des jeweiligen Folgejahres voraus. Die Abgabe ist bis zum 25.6. des jeweiligen Folgejahres zu entrichten. Die Höhe der Abgabe beträgt 15 % und wird auf der Basis „der Anwendung des wirtschaftlichen AL-Koeffizienten und des städtebaulichen Spannungsgrades unter Berücksichtigung der vorhandenen Brutto-Wohnraumfläche“ berechnet. Näheres regeln 5-7 der neuen Abgabenverordnung.

Angesichts der komplexen Berechnungsmethode ist derzeit offen, zu welcher Belastung diese Abgabe führen wird.



ABSCHNITT IV

Inanspruchnahme von leerstehenden Immobilien

Artikel 21

Dem RJUE werden die Artikel 88-A und 108-C hinzugefügt, mit folgendem Wortlaut:

Artikel 88-A

Nutzungspflicht

1 - Die Gebäude müssen von dem jeweiligen Gemeindeamt in regelmäßigen Abständen auf ihre Bewohnbarkeit überprüft werden.

2 - Unbeschadet der Bestimmung des vorstehenden Absatzes kann das Gemeindeamt auf eigene Initiative oder auf Antrag einer betroffenen Partei die Überprüfung der Nutzungsbedingungen der Immobilie anordnen.

3 - Im Rahmen der Überprüfung wird die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf die Bewohnbarkeit überprüft, die bei einer Vermietung oder Untervermietung zu einem vorschriftswidrigen Zustand führen.

4 - Werden vorschriftswidrige Zustände festgestellt, so fordert das Gemeindeamt den Eigentümer auf, die Nutzung gem. den in Art. 102 ff. festgelegten Bedingungen wiederherzustellen.

Die beiden wichtigsten Rechtsquellen des Bauordnungsrechts mit nationalem Geltungsbereich sind das Allgemeine Dekret über das Bauwesen (Regulamento Geral das Edificações Urbanas – Dekret Nr. 38382 vom 07.08.1951; kurz: RGEU) und das Dekret über die Urbanisierung und den Bau (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Dekret Nr. 555/99 vom 16.12.1999; kurz: RJUE).

Das RGEU ist bereits am 7.8.1951 in Kraft getreten und befasst sich vor allem mit den baulich-technischen Anforderungen an die Bauvorhaben. Das RJUE aus dem Jahr 1999 enthält hingegen Regelungen zum Genehmigungsverfahren und wurde mehrmals novelliert. Im genannten RJUE wird ein neuer Art. 88-A eingefügt. Die Überschrift der neuen Vorschrift macht deutlich, dass eine „Pflicht zur Nutzung“ von Immobilien, die Wohn-zwecken dienen, bestehen soll. Dabei sollen die Gemeinden in „regelmäßigen Abständen“ verpflichtet sein, die „Bewohnbarkeit“ der Immobilien zu überprüfen. Das Gesetz lässt offen, in welchen Abständen diese Prüfung stattzufinden hat.

Aufgrund des akuten Personalmangels und dem politischen Desinteresse der amtierenden Bürgermeister gegen die eigenen Wähler vorzugehen, ist es außerdem schwer vorzustellen, dass Gemeinden dem überhaupt nachkommen werden. Die meisten Gemeinden in Portugal gehen derzeit nicht einmal gegen Schwarzbauten vor, was für sich genommen bereits ein großes Problem mit akutem Handlungsbedarf darstellt. Art. 88-A Abs. 1 wird deshalb in absehbarer Zeit in der Praxis keine Bedeutung haben. Nach Art. 88-A Abs. 2 kann die Gemeinde entweder selbst oder auf Antrag einer betroffenen Partei die Nutzungsbedingungen der Immobilie überprüfen.



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Abs. 2 spricht von „Nutzung“, nicht wie Abs. 1 von „Bewohnbarkeit“. Offen ist, welcher Unterschied hiermit gemeint ist. Auch Abs. 2 wird in der Praxis allerdings keine besondere Rolle spielen. Gem. Art. 88-A Abs. 3 wird bei einer Besichtigung geprüft, ob die gesetzlichen Anforderungen an eine Nutzung als Wohnraum vorliegen, mit der möglichen Folge, dass eine „vorschriftswidrige Vermietung“ gegeben ist. Dieser Absatz betrifft vermieteten Wohnraum. Wohnraum, der sich in einem desolaten Zustand befindet, soll nicht vermietet werden dürfen. Werden vorschriftswidrige Zustände festgestellt, ist der Eigentümer aufzufordern, notwendige Reparaturen oder Renovierungen vorzunehmen.

Der Gedanke hinter der Regelung mag einleuchtend sein, deren praktische Umsetzung aber keineswegs.