

Wonen en kopen in Portugal

Inhoudsopgave

Colofon

1. Inleiding

2. Portugal in vogelvlucht

Land en bevolking	17
Religie	17
Volksaard	18
Taal	18
Bestuur en administratieve indeling	18
Politieke partijen	19
Rechtswezen	19
Klimaat	19
Noord-Portugal	19
Oost-Portugal	19
Zuid-Portugal	19
De Algarve in de winter	20
Wintersport in Portugal	20
Verkeer	20
Bereikbaarheid per auto	20
De Portugese ANWB (= ACP)	21
De Portugese spoorwegen	21
Autoslaaptreinen	21
Bussen	21
Telefoonverkeer	22
Tijdverschil	22
Het postverkeer	23
Vliegvelden en vliegverkeer	23

3. Geografische oriëntatie

De Portugese kust	24
Costa Verde	24
Costa de Prata	25
Costa do Sol/Costa Estouril	25
Costa de Lisboa	26
Costa Dourada	26

Costa do Algarve	27
Accommodatie en faciliteiten aan de Algarve	27
Het Portugese binnenland	28
Overzicht provincies	29

4. Oriëntatiefase, locatie, soort onroerend goed en vraagprijs

Inleiding	30
Motieven	30
Waar kopen ?	31
Checklist waar kopen ?	32
Bereikbaarheid	34

5. De Portugese onroerendgoedmarkt

Inleiding	35
De tweede (vakantie)huizenmarkt	35
Prijsontwikkeling	35
Soort onroerend goed	35
Appartementen	36
Schakelbungalows	36
Villa's	37
Gerestaureerde boerderijen en landhuizen	37
Bouwkavels	37
Grondstukken met vervallen boerderijen	37
Grondstukken waarop niet gebouwd mag worden	38
Een oud huis op het platteland	38
Vraagprijs	38

6. De voorbereidingsfase

Het verzamelen van informatie	40
Hoe vindt u informatie over onroerend goed ?	40
Onroerendgoedbeurzen in Nederland	40
Oriëntatie-dagen	41
Adviezen en tips tijdens de voorbereidingsfase	41
Wanneer op huizenjacht ?	42
Staat van onderhoud van het huis	42

7. Het koopproces; het contact met de makelaar, advocaat en de notaris

Inleiding	43
-----------	----

Met wie kunt u te maken krijgen ?	43
De Portugese makelaar	43
Hoe zijn erkende makelaars te herkennen ?	44
Functies van de makelaar	44
Bescherming van de koper/verkoper	44
Bezichtiging van objecten	45
Makelaarsverenigingen	45
Bemiddelingsopdrachten	46
Makelaarscommissie	46
Wie betaalt de commissie ?	47
De betaling van de koopsom	47
Het plaatsen van een zoekopdracht	48
De aansprakelijkheid van de makelaar	48
Buitenlandse makelaars in Portugal	48
De Portugese notaris	49
Een volmacht door een notaris in Nederland	50
De rol van de advocaat	50
Taken van de advocaat	50

8. Het voorlopig koopcontract

Inleiding	52
Het vóór-onderzoek	52
Wat dient u uw advocaat te laten onderzoeken ?	53
Titel- en kadastraal onderzoek	53
Belastingonderzoek	53
Wat staat er in het "caderneta predial"	54
De grond	55
Onderzoek naar bestemmingsplannen	55
Onderzoek naar de bewoonbaarheid/woonvergunning	55
Gas-, water- en electriciteitsnota's	56
Contrato Promessa de compra e venda	56
Portugees recht	56
Koopcontract inzake bouwgrond	57
Inhoud koopcontract	57
De partijen	58
Het object	58
Roerende goederen	58
De prijs	59
Aanbetaling en boeteclausules	59
Overdrachtsdatum	59
Aanvullende en/of ontbindende voorwaarden	60
Contractbreuk door de verkoper	60
Contractbreuk door de koper	61

9. De overdracht en registratie

Inleiding	62
De rol van de notaris	62
Van overeenkomst naar overdracht	63
Overdrachtsdatum	63
Noodzakelijke documenten en gegevens bij de ondertekening van de overdrachtsakte	64
De definitieve overdracht	64
Registratie van het onroerend goed in het registratiekantoor	66

10. Overdrachtsbelasting en overige kosten

Inleiding	67
Overdrachtsbelasting	
Tarieven	68
Notariskosten	68
Registratiekosten	68
Kosten rechtshulp van advocaten	68

11. Fiscale aspecten bij bezit, verhuur & verkoop van Portugees onroerend goed

De Portugese onroerendgoedbelasting	69
Wie is belastingplichtig voor de IMI ?	69
Betaling in termijnen	69
Vrijstelling van IMI	69
Waarover wordt IMI geheven ?	69
Hoogte IMI-tarief	70
Belasting bij verhuur van onroerend goed	71
Verhuur door een ingezetene in Portugal	71
Verhuur door een niet-ingezetene in Portugal	71
Nederlandse fiscale aspecten	71
Verkoop van uw huis in Portugal en de Portugese waardebelasting of vermogenswinstbelasting	72
Mais valias	72
Vrijstelling mais valias	72
Rekenvoorbeeld	72
Aftrekbare kosten bij de bepaling van de vermogenswinst	73

12. Het kopen van (bouw)grond

Inleiding	74
Wet op de ruimtelijke ordening	74

Informatie inwinnen op het gemeentehuis	75
Soorten bouwgrond	75
Landelijke (bouw)kavels zonder bebouwing buiten de bebouwde kom	76
Landelijke kavels met bebouwing/project	76
Kavels binnen de bebouwde kom bestemd voor bebouwing	76
Kavels met bouwvallen	76
De oppervlakte van het perceel	77
De eigendomsakte van het land	77
Erfdienstbaarheden	78
Erfpacht	78
Aansluiting op nutsvoorzieningen	79
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond	79
Wat niet kopen ?	81
Slopen	82

13. Aanvraag van een bouwvergunning

Inleiding	83
Aanvraag van een bouwvergunning	83
Voorlopige bouwvergunning	84
De definitieve bouwvergunning	84
Hoe dient men de aanvraag in ?	85
Wijzigen tijdens de bouw	86
Bouwvergunning voor agrarisch land	86
Bouwvergunning voor verbouwingen	87
Aanvraag bouwvergunning bij mede-eigendom	87
Bouwen/verbouwen in eigen beheer	87
De "technico responsável"	87

14. Het bouwproces; contact met de bouwondernemer, het bouwmanagementburo en de architect

Inleiding	88
De keuze van een aannemer/bouwondernemer	89
Bouwmanagementburo	89
Voor-overeenkomst met de bouwer/projectontwikkelaar	89
Laat eerst de grond op uw naam zetten	90
Portugese bouwvoorschriften/bouwmethoden	91
Het bouwcontract	91
Garanties	92
Checklist inhoud bouwcontract	92
Nog enkele aandachtspunten	93
Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom	94
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?	95
De architect	96

De architect en de bouwvergunning	96
Kosten van een architect	96
Checklist wat te bespreken met uw architect	97
Voorlopige en definitieve oplevering	99
Bewoonbaarheidsverklaring	99
Kopen van een projectontwikkelaar	100
Boeteclausule bij te late oplevering	100
Documenten bij oplevering en aansluiting op de electriciteit	100
Aansluitproces op de electriciteit	101
De constructieverzekering	101
IVA (=BTW)	

15. Renovatie en onderhoud

Inleiding	102
Vergunning	103
Portugese of Nederlandse vaklieden ?	103
Zwart-werkers	104
Offertes	104
Bijkomende kosten	105
Aftrek van verbouwings- en renovatiekosten	105

16. Nutsvoorzieningen

Inleiding	106
Water	106
Aansluiting op de hoofdwaterleiding	107
De meterkast en de afrekening	108
Facturering water	108
Zoet of zout water ?	109
De riolering	109
Electriciteit	109
Aansluiting	110
Afrekening	110
Gas	111
De gasrekening	111
(Centrale)verwarming	112
Telefoon	112

17. Aankoop van een appartement

Inleiding	114
Gemeenschappelijk versus privé-eigendom	115

Rechten en plichten van de eigenaren	116
Servicekosten	117
Wat is wel en wat is niet toegestaan	117
Verzekeringen	118

18. Huren in Portugal

Inleiding	119
De huurovereenkomst	119
Huurperiode	120
Opzeggen door de huurder	120
Opzeggen door de verhuurder	121
Onderverhuur	121
Gemeubileerde v.s. ongemeubileerde verhuur	121
Hoe vindt u een huurhuis/appartement	121
Huurprijzen	122
De borg	123
Inventaris	123
Verzekering	124
Het onderhoud	124
De onderhoudskosten	125

19. Verhuur van Portugees onroerend goed

Inleiding	126
Vakantieverhuur	126
De verhuurorganisatie	126
Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie	127
Villa management	129
Verhuurbeperkende clausules in het koopcontract	129
Verhuur via een managementburo	129
Verhuren via een touroperator	129
Lange termijn verhuur	130
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur	131

20. Nederlands-Portugese bankzaken

Inleiding	133
Het Portugese bankwezen	133
De belangrijkste bank(groepen)	133
Munteenheid	134
Kapitaal- of betalingsverkeer	134
Valutarisico	135
Inflatie	135
Checklist keuze van een Portugese bank	135
Het openen van een Portugese bankrekening	136

Het chequeverkeer	137
Geavaliseerde cheques	137
Een ingezetenen- vs. een niet-ingezetenen rekening	138
Een niet-ingezetenen rekening in Nederland	139
Blokkeren van de rekening	140
Automatische overschrijvingen	140
Electronisch bankieren	141
BIC/IBAN Code	141

21. Financiering van Portugees onroerend goed

Financiering van buitenlands onroerend goed	142
Een aantal financieringsmogelijkheden op een rij	142
Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten	143
Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland voor de aankoop van een tweede huis in het buitenland	143
Een persoonlijke lening in Nederland	143
Financiering via een projectontwikkelaar	143
Een hypotheek op basis van effectenbevoorschotting	144
Met een hypotheek bij een lokale bank in Portugal	144
Bij wie kunt u in het buitenland terecht voor een hypothecaire financiering voor uw buitenlandse woning ?	146
Wat moet de bank in een hypotheekofferte vermelden ?	146
De hoogte van de rente	146
Welke documenten moet u overleggen ter verkrijging van een hypotheek	146
Nog enkele opmerkingen betreffende uw hypotheek op buitenlands onroerend goed	147
Hypotheek bij nieuwbouw	147
Kapitaal- of levensverzekering gekoppeld aan de hypotheek	147
Nederlands versus buitenlands recht	148
Waardebepaling van het onroerend goed	148
Aflossing	148
Een Portugese bank in Nederland	148
Het te lenen bedrag	149
Looptijd van de hypotheek	149
De bank als schuldeiser	149
Aflossing van de hypotheek met een volledige dekking	150
Overdrachtsprocedure en registratie van de hypotheek vanuit Nederland	150
Voorlopige inschrijving	150
Relatie soort onroerend goed – hypotheek	152

22. Verzekeringen

Inleiding	154
Verzekeringsagenten	154

Aandachtspunten bij Portugese verzekeringscontracten	154
Inboedel- en opstalverzekeringen	155
Verzekering tegen aardbevingen	156
Wettelijke aansprakelijkheidsverzekeringen	156
Aansprakelijkheid voortkomende uit onroerend goed	157
Aandachtspunten bij een inboedelverzekering	157
Verzekering van vakantiewoningen	158
Hoogte van de premies	159
Betaling van de premies	159
Bouwverzekering	159
Verzekering bij een Nederlandse maatschappij	159
Ziektekostenverzekeringen	160
Reisverzekering	161
Verzekering via uw credit-card	161
Standaardpakketpolis	162
Uw ziekenfondsverzekering	162
Behoud ziekenfondsverzekering in het buitenland	163
U vestigt zich in het buitenland met een VUT-uitkering	164
Zijn uw gezinsleden meeverzekerd ?	164
Ziekenfondsvergoeding in uw nieuwe woonland	164
Premiebetaling	164
AWBZ-verzekering	165
Werken in het buitenland en uw ziekenfondsverzekering	165
Overwinteraars en het ziekenfonds	165
Het ziekenfonds en verblijf van langer dan 3 maanden in het buitenland	165
Het ziekenfonds en uitzending door uw werkgever	165
Het ziekenfonds en werken voor een buitenlandse werkgever	166
Particuliere ziektekostenverzekering	166
De particuliere ziektekostenverzekering en uitzending door uw Nederlandse werkgever	166
Particuliere ziektekostenverzekering en werken voor een Portugese werkgever	166
Checklist ziektekostenverzekering	166
Overige verzekeringsmogelijkheden	167
Ongevallen verzekering	167
Rechtsbijstandsverzekering	167
Ziektekostenverzekering in Portugal	167
Gezondheidszorg in Portugal	168
Privé-klinieken	168
Apothekers	169

23. Vestiging in Portugal

Vertrek uit Nederland	170
Het bevolkingsregister	170

Legalisatie	170
Reisdocumenten	171
Europese identiteitskaart	171
Paspoort	171
Reisdocumenten voor kinderen	171
Schengenlanden	172
Nog enkele tips	172
Vestiging in een ander EU-land	173
Vertrek naar het buitenland en de Nederlandse (belasting)schulden	173
Bureau Krediet Registratie	174
Internationale uitwisseling kredietgegevens	174
Nederlandse ambassades en consulaten in het buitenland	174
De taken van Nederlandse ambassades en consulaten in het buitenland	175
De handelsafdeling van de ambassade/consulaat	
Reisdocumenten kwijt in het buitenland	176
Verlenging paspoort bij Nederlandse ambassade of consulaat in het buitenland	176
Stemmen in het buitenland	176
Nederlandse nationaliteit/Nederlanderschap	177
Rijkswet op het Nederlanderschap	177
Nederlanders met een dubbele nationaliteit	178
Kinderen van een Nederlandse vader of moeder	178
Geboorte van een Nederlands kind in het buitenland	179
Kinderen uit huwelijken met een niet-Nederlandse man	179
Erkenning van minderjarige buitenlandse kinderen	179
Vestiging in Portugal en de Portugese autoriteiten	180
Aanvraagprocedure EU-residentenkaart	180
Welke documenten dient u te overleggen ?	181
Verhuizen binnen Portugal en uw verblijfsvergunning	183
Vernieuwen/verlengen van uw verblijfsvergunning	183
Identificatieplicht	184
Aaanvraag identiteitskaart	184
Juridisch en/of fiscaal resident	185
Fiscaal nummer	185
Nog enkele opmerkingen omtrent vestiging in Portugal	185

24. De verhuizing

Inleiding	187
Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU	187

Vrijstelling van invoerrechten	188
Zelf verhuizen	188
Trouwen en verhuizen	189
Verhuizing naar uw tweede woning	189
Verkoop van uw tweede woning	190
Verhuizing bij erfenis	190
Vervreemdingsverbod	190
Belastingtelefoon douane	190
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW	190
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf	191
De offerte	193
De verhuiskosten	194
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in het buitenland ?	194
Nog enkele tips en opmerkingen	194
Opslag	196
Tax-free shoppen voor uw verhuizing	196
Meenemen van huisdieren	197

25. Uw auto en rijbewijs bij emigratie

Inleiding	198
Uw auto achterlaten in Nederland en de Nederlandse wegenbelasting	198
Meenemen van de auto naar het buitenland	198
Autoverzekering	199
Uitvoer van de auto uit Nederland	199
Het uitvoerteken	200
Achteraf uitvoeren van uw auto	201
Homologatiepapieren	201
Uw rijbewijs binnen de EU	201
Invoer van de auto in Portugal	203
Voorwaarden	203
Registratie van uw auto in Portugal	204
Welke documenten dient u te overleggen ?	204
Registratiekosten	205
Portugese motorrijtuigenbelasting	205
De Portugese APK-keuring	205
Niet-residenten en hun auto in Portugal	206
Auto-verzekering	207
Portugese ANWB	208

26. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging en onroerend goed in Portugal

Uw (tweede) huis in Portugal en het Nederlandse belastingstelsel

en voorkoming van dubbele belasting	209
Rekenvoorbeelden	210
Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit	212
Vestiging in Portugal en uw belastingplicht in Nederland	212
Wanneer is er sprake van emigratie ?	213
Belasting en woonplaats	213
Het jaar van vertrek	215
Uw Nederlandse paspoort en de belastingen	215
Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht	216
Inkomen uit werk en wonen	216
Inkomen uit pensioenen en uitkeringen	217
Winst uit aanmerkelijk belang	218
Inkomen uit een woning in Nederland	219
Eigenwoningregeling	219
Als de woning in Nederland niet tot uw beschikking staat	220
Negatieve inkomsten uit werk en woning	220
Inkomen uit sparen en beleggen	221
Binnenlands belastingplichtigen en bezittingen in het buitenland	221
Buitenlands belastingplichtigen en hun partner	222
Voorkoming van dubbele belasting	223
Keuze binnenlandse of buitenlandse belastingplicht	224
Voor wie kan de FBB interessant zijn ?	226

27. Emigratie naar Portugal en de Nederlandse sociale verzekeringen

Inleiding	228
Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen	228
Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland	228
Herziening vrijwillige AOW/ANW	229
Ontvangst AOW-uitkering in het buitenland	230
De AWBZ	230
Voorwaarden vrijwillige AWBZ-verzekering	231
Hoogte premie AWBZ	231

28. Successierechten, erfrecht en testamenten

Inleiding	233
Uw positie gezien vanuit Nederland	234
Indien de erfflater niet in Nederland woont	234
Indien een deel van de erfenis in Nederland ligt	234
Indien men een andere nationaliteit heeft aangenomen	234
Uw positie gezien vanuit Portugal	235
Het Portugese erfrecht	236

Welk recht is van toepassing ?	236
Haags Erfrechtverdrag	236
De hoofdregels van het Haags Erfrechtverdrag	236
Bepaling van de rechtskeuze	237
Testamentsvormenverdrag	238
Huwelijksvermogensrecht	238
Testamenten	238
Het opmaken van een testament	238
Een Portugees testament	238
De vorm van een testament	239
Clausule van "snelle successie"	240
Uw Portugese bezittingen in een Nederlands testament	240
Uw Nederlandse testament laten vertalen	241
Hoe te handelen bij een erfenis ?	240
Het verkrijgen van een machtiging van een Portugese notaris	243
Het erven van Portugees onroerend goed	243
Het benoemen van een executeur testamentair	245
Nog enkele opmerkingen m.b.t. erven, testamenten en successierechten	246
Het huwelijksgoederenregime in Portugal	246
Homo-huwelijk/ongetrouwd samenwonen	246
Checklist voor nabestaanden	247
Houdt uw erfgenamen op de hoogte	248
Als u te maken krijgt met Portugese zegelbelasting	248
Ordinary Credit Methode	249
De Aftrekmethode	249
Registratie van uw buitenlands testament	250

29. Offshore

Onroerend goed als offshore-eigendom	251
Voordelen van offshore	251
Voorkomen van Portugese vermogenswinstbelasting	251
Besparen van de aankoopkosten	251
Gemakkelijke verkoop	252
Mogelijkheden om onroerend goed te financieren	252
Geheimhouding, vertrouwelijkheid en de bescherming van bezittingen	252
Wijzigingen	252

30. Het Portugese belastingstelsel

Inleiding	254
Door de Portugese overheid geheven directe belastingen	254

Door de Portugese overheid geheven indirecte belastingen	254
Door de Portugese gemeente geheven belastingen	254
Het belastingjaar en belastingaangifte	255
Electronische aangifte	256
Fiscaal ingezetene in Portugal	256
Portugese inkomstenbelasting	257
Inkomenscategorieën	257
Inkomen uit arbeid	257
Pensioeninkomsten	258
Inkomen (winst) uit vrij beroep/onderneming	259
Inkomen uit investeringen	259
Dividenden	260
Rente	260
Royalties	260
Inkomen uit onroerend goed	261
Vermogenswinstbelasting	261
Aandelen en andere rechten in vennootschappen en effecten	262
Tarieven Portugese inkomstenbelasting	262
Persoonlijke aftrekposten, uitkeringen en kredieten	263
Vaste aftrekposten in verband met de gezinssituatie van de belastingplichtige	263
Aftrekbare ziektekosten	264
Aftrekbare opleidingskosten	264
Aftrekbare kosten voor de eigen woning	264
Aftrekbare kosten voor betaalde premies voor levensverzekeringen/ ziektekostenverzekeringen	264
Aftrekbare kosten voor beleggen/sparen in een Aandeleninvesteringsplan	265
Aftrekbare kosten in verband met donaties	265
Verrekening van verliezen	265
Vermogensbelasting	266
Portugese successie- en schenkingsrechten	266
Sociale verzekeringspremies	266
Zegelbelasting	267
Tarieven zegelbelasting	267
Portugees minimumloon	267
Niet-ingezetenen en de Portugese belastingen	268
Inkomen uit arbeid door een niet-ingezetene	268
Inkomen uit ondernemingswinst of vrij beroep door een niet-ingezetene	268
Inkomen uit investeringen (rente, dividend, royalties)	268
Inkomsten uit Portugees onroerend goed	269
Behaalde vermogenswinst door niet-ingezetenen	269
Niet-ingezetenen en de Portugese vermogenswinst	269
Niet-ingezetenen en de Portugese vermogenswinstbelasting	269
De fiscaal vertegenwoordiger	269

Adressenoverzicht

Bijlagen

Beurzen en seminars

Portugees-Nederlandse woordenlijst

Bronnen