

Het kopen van onroerend goed in Portugal

De aankoop van onroerend goed in het mooie Portugal dient vooral een plezierige ervaring te zijn maar verschilt op een aantal zaken van de Belgische & Nederlandse situatie.

U moet een aantal lokale regels in acht te nemen om fouten te voorkomen zodat het vooral een positieve ervaring blijft. Onderstaand een kort overzicht.

Erkende makelaar

De makelaardij is in Portugal een beschermd beroep en slechts door de Portugese overheid (INCI) aangestelde makelaars mogen actief zijn in de makelaardij in Portugal. Deze makelaars zijn te herkennen aan een AMI nummer zoals ons nummer 6754.

Het makelaarskantoor heeft met de verkopende partij een verkoop overeenkomst welke opgemaakt dient te worden conform door de Portugese overheid INCI gestelde regels. Een verkoper kan zijn woning bij verschillende makelaars te koop aanbieden, de makelaar die uiteindelijk de woning verkoopt ontvangt de courtage van de verkopende partij.

Aankopend makelaar

Als u zelf iets hebt gevonden kunt u ons bedrijf opdracht verstrekken om als aankopend makelaar op te treden. Wij kunnen dan o.a. zorgdragen voor een taxatie van het onroerend goed, eventuele schriftelijke taxatie tbv een hypothecaire lening en alle onderhandelingen met de verkopende partij(en). Tevens regelen wij de coördinatie tussen alle betrokken partijen zoals verkopende makelaar, de advocaten van beide partijen, notaris en bank.

De kosten hiervoor liggen tussen de 1% en 1.5% van de aankoopwaarde.

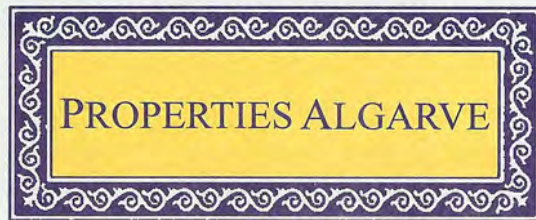
Advocaat

Bij het kopen van onroerend goed dient u een lokale Portugese advocaat in te schakelen.

De advocaat werkt uitsluitend in het belang van de opdrachtgever en alle betalingen horen ook via de advocaat te lopen deze heeft hiervoor een speciale derden rekening (conta de clientes).

Alle feitelijke betalingen vinden plaats via de advocaat dus niet via de notaris! Indien men niet permanent in de Portugal gaat wonen wordt veelal het adres van de advocaat als correspondentie adres gebruikt voor alle lopende zaken zoals de onroerend goed belasting & nutsvoorzieningen.





Dit zodat eventuele betalingen (in opdracht van de cliënt) op tijd door de advocaat kunnen worden gedaan.

De kosten van de advocaat bedragen tussen de 1% - 1.5% van de aankoopwaarde.

Voorlopig koopcontract & transport

Als men met de verkopende partij een akkoord heeft gekregen over de aankoopprijs en eventuele opleveringsdatum dient er z.s.m. een voorlopig koopcontract te worden opgemaakt *contrato do promessa compra e venda (cpcv)* welke in combinatie met de (gewoonlijke) 10% aanbetaling gezien kan worden als een definitief contract. In dit contract staan o.a: de betalingscondities, datum van overdracht, evt. roerende zaken, namen kopende en verkopende partij, beschrijving onroerend goed etc.

Fiscaal Nummer / número do contribuinte

Dit is een fiscaal nummer welke u nodig heeft als u in Portugal onroerend goed koopt, een bankrekening opent of nutsvoorzieningen aanvraagt. Uw advocaat zal deze voor u aanvragen bij de lokale belastingdienst (Finanças).

Notaris / Overdracht

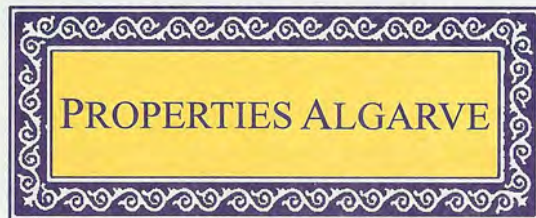
De notaris is net als in Nederland & België een onmisbare schakel bij onroerend goed transacties. U bent verplicht een notaris in te schakelen teneinde officiële aktes, zoals koop-, verkoop-, hypotheekaktes, volmachten en testamenten te laten verlijden.

De notarissen vertegenwoordigen noch de verkoper noch de koper en kan dus aktes passeren, waarvan de inhoud voor één van de partijen juridisch of financieel nadelige consequenties kan hebben derhalve is het belangrijk dat u een lokale advocaat inschakelt.

Overdrachtsbelasting (IMT)

De overdrachtsbelasting IMT wordt geheven over de verkoopwaarde van het onroerend goed zoals die staat vermeld in het koopcontract/ escritura. De IMT dient vóór ondertekening van de notariële akte te zijn voldaan (veelal doet uw advocaat dit). Pas als de IMT is betaald kan de overdracht van het onroerend goed definitief worden afgerond en later worden ingeschreven in het Conservatória do Registo Predial. De IMT wordt betaald door de koper.





Permanente bewoning (residenten)

| waarde onroerend goed | tarief | afrekpost |
|-----------------------|--------|-------------|
| € 92.407 | 0 | 0 |
| € 92.407 - € 126.403 | 2% | € 1.848,14 |
| € 126.403 - € 172.348 | 5% | € 5.840,23 |
| € 172.348 - € 287.213 | 7% | € 9.087,22 |
| € 287.213 - € 574.323 | 8% | € 11.959,26 |
| € 574.323 | 6% | - |

Voorbeeld

Een woning heeft een waarde van € 400.000 dan is de IMT € 20.040,74 ($400.000 \times 8\% = € 32.000 - € 11.959,26 = € 20.040,74$)

Tweede huis (geen residenten)

| waarde onroerend goed | tarief | afrekpost |
|-----------------------|--------|-------------|
| € 92.407 | 1% | 0 |
| € 92.407 - € 126.403 | 2% | € 924,07 |
| € 126.403 - € 172.348 | 5% | € 4.719,22 |
| € 172.348 - € 287.213 | 7% | € 8.163,09 |
| € 287.213 - € 550.836 | 8% | € 11.035,30 |
| € 550.836 | 6% | - |

Voor landbouwgrond is de overdrachtsbelasting 5% en voor bouwgrond zonder ruïne 6.5%.

Zijn voornaamste taak is er op toe te zien dat de Portugese staat alle belastingen, die bij de overdracht van onroerend goed verschuldigd zijn, ook daadwerkelijk incasseert.

Onroerend goed register / Conservatório de Registo Predial

Nadat het transport van de woning heeft plaatsgevonden dient het onroerend goed geregistreerd te worden bij de Conservatória de Registo Predial (onroerend goed register). Dit gebeurt niet automatisch maar dient door uw advocaat te worden gedaan.

