

COLOFON

Uitgeverij Guide Lines
Cortenbacherdreef 27 - 6367 GG Voerendaal (NL)
T. + 31 (0)45-5754218 | E. guidelines@planet.nl |
www.eenhuisinhetbuitenland.nl

WONEN EN KOPEN IN PORTUGAL

15^e herziene druk 2023/2024

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Gillissen, P.L. /Wonen en kopen in Portugal; juridische en fiscale vraagbaak voor Nederlanders, die zich in Portugal willen vestigen en/of in Portugal onroerend goed willen kopen. P.L. Gillissen - Voerendaal Guide Lines

P.L. Gillissen - Voerendaal; Guide Lines

ISBN : 978-94-92895-35-6

Trefwoorden: wonen in Portugal; aankoop onroerend goed Portugal; juridische en fiscale aspecten van vestiging en onroerend goed in Portugal

© **P.L. Gillissen 2023-2024**

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, op geluidsband of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorg is betracht, kunnen na het ter perse gaan tijdgebonden gegevens, tarieven, adressen, telefoon- en faxnummers veranderen. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. Natuurlijk is gestreefd naar volledigheid. Maar ook binnen de omvang van dit boek is het onmogelijk om compleet te zijn. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. De uitgever heeft gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen. Hierbij heeft de uitgever ernaar gestreefd alle auteursrechtelijke wettelijke bepalingen in acht te nemen. Degenen, die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de uitgever wenden. Aan de inhoud van dit boek kunnen geen rechten worden ontleend.

Speciale dank is verschuldigd aan:

Algarve Advocaten

Bruno Fermin Melo Advogado/Advocaat O.A. nr. 19115 L
Rua dos Pescadores, nr. 131, Loja 5,
8400 – 512 Carvoeiro – Lagoa (Algarve – Portugal)
T. 00351 282 357 315 / M 00351 91 8432 530
E. info@algarveadvocaten.com
W. www.algarveadvocaten.com

Algarve Makelaar

Dick Knoth

T. + 351 289 79 11 44 of 0622 929784
www.algarvemakelaar.nl

Van Doorn & Partner, Lda

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 8 B - 3
1700 - 284 Lisboa
T: (+351) 214 663 167
E: pvandoorn@vandoorn.pt
W. www.vandoorn.pt

Actal - Advocaten en fiscalisten

Vijfhuizenberg 50, 4708 AL Roosendaal
Laan op Zuid 100, 3071 AA Rotterdam
Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Het Amstelgebouw)
E. info@actal.com
W. <https://actal.com/contact>

+31 (0)165 235 555 (Roosendaal)

+31 (0)107 603 555 (Rotterdam)

Dany de Decker

Baker Tilly Belgium
Kareelstraat 120-124
9300 Aalst
T. 0032 53 70 01 11
E. d.dedecker@bakertillybelgium.be
W. www.bakertillybelgium.be

Foto's cover

Onze dank is ook verschuldigd aan

Divine Home : www.divine-home.nl
Immo Portugal : www.immoportugal.com

voor het ter beschikking stellen van de foto's voor de cover

Nederlands-Portugese nieuwsbrief

Juridische en fiscale gegevens veranderen regelmatig. Wilt u op de hoogte blijven ?
Neem dan een gratis abonnement op de Nederlands-Portugese nieuwsbrief.

Mail: guidelines@planet.nl o.v.v. *Nederlands-Portugese nieuwsbrief*

Second Home- en Emigratiebeurzen

Vraag beursagenda & gratis entreekaarten bij Guide Lines: guidelines@planet.nl

Overige landen-publicaties

Vindt u op: www.eenhuisinhetbuitenland.nl

Extra dossiers/boeken te bestellen via onze website:

- Het Emigratie-handboek
- Dossier Verhuur van uw vakantiehuis in Portugal (**Alojamento Local**)
- Tweede verblijf en de Belgische fiscus
- Hoe begin ik een Bed & Breakfast
- Uw auto in Portugal (invoer van uw auto in Portugal)
- De Portugal Gids

www.eenhuisinhetbuitenland.nl onder Portugal of mail: guidelines@planet.nl

Bedrijfsprofielen

van makelaars en andere dienstverleners in Portugal vindt u op onze website

www.eenhuisinhetbuitenland.nl > onder land: Portugal

Inhoudsopgave

Colofon

1. Inleiding

Waarom vertrekken zoveel Nederlanders ?	20
Belangrijkste motieven om te emigreren	20
Zuid-Europese landen vooral bij 50 plussers in trek	22
Een huis in Portugal ?	22

2. Portugal in vogelvlucht

Land en bevolking	24
Bevolkingsontwikkeling	25
Bevolkingsdichtheid	26
Religie	26
Volksaard	26
Taal	27
Bestuur en administratieve indeling	27
Politieke partijen	27
Rechtswezen	28
Klimaat	28
Noord-West Portugal	28
Zilverkust	28
Oost-Portugal	29
Zuid-Portugal	29
De Algarve in de winter	29
Wintersport in Portugal	29
Verkeer	29
Bereikbaarheid per auto	30
De Portugese ANWB (= ACP)	30
De Portugese spoorwegen	30
Autoslaaptreinen	31
Bussen	31
Tijdverschil	31
Het postverkeer	31
Vliegvelden en vliegverkeer	32
Luchthavens in Portugal	33
Nieuwe luchthaven bij Lissabon ?	33

3. Geografische oriëntatie

De Portugese kust	34
Costa Verde	34
Costa de Prata	35

Costa do Sol & Costa Estouril	35
Costa de Lisboa	36
Blue Coast	36
Costa Dourada	37
Costa do Algarve	37
Accommodatie en faciliteiten aan de Algarve	38
Het Portugese binnenland	39
Overzicht provincies	39

4. Oriëntatiefase, locatie, soort onroerend goed en vraagprijs

Emotie en verstand	40
Motieven	41
Waar kopen ?	41
Motieven	41
Uitgangspunten	41
Minimumloon	42
Gemiddeld salaris	42
Checklist waar kopen ?	43
Bereikbaarheid	46
Tips van een aankoopmakelaar	46

5. De Portugese onroerendgoedmarkt

De tweede (vakantie)huizenmarkt	49
Prijzontwikkeling	49
Soort onroerend goed	50
Keuemoogelijkheden kandidaat-koper	50
Appartementen	51
Bungalows & Schakelbungalows	51
Villa's	51
Gerestaureerde boerderijen en landhuizen	52
Bouwkavels	52
Grondstukken met vervallen boerderijen	52
Grondstukken waarop niet gebouwd mag worden	52
Een oud huis op het platteland	53
Vraagprijs	53
Tips van een aankoopmakelaar	53
Stukken land en ruïnes of quinta's	54

6. De voorbereidingsfase

Het verzamelen van informatie	55
Hoe vindt u informatie over onroerend goed ?	55
Onroerendgoedbeurzen in Nederland en België	55
Oriëntatie-dagen	56

Adviezen en tips tijdens de voorbereidingsfase	56
Tips van een aankoopmakelaar	57
Wanneer op huizenjacht ?	58
Staat van onderhoud van het huis	58
Tips van een aankoopmakelaar	59

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

Met wie kunt u te maken krijgen ?	60
De Portugese makelaar	60
Hoe zijn erkende makelaars te herkennen ?	61
Checken van registratienummer van de makelaar	62
Makelaarsvereniging	63
Internationale organisaties	64
Functies van de makelaar	64
Bescherming van de koper/verkoper	65
Bezichtiging van objecten	65
Bemiddelingsopdrachten	66
BTW tarieven	66
Makelaarscommissie	67
Wie betaalt de commissie ?	67
De betaling van de koopsom	68
Het plaatsen van een zoekopdracht	68
De aansprakelijkheid van de makelaar	68
Buitenlandse makelaars in Portugal	69
Verschil Nederlandse en Portugese makelaars	69
De vergunninghoudende makelaar en de betekenis voor u	70
Het verkrijgen van een makelaarsvergunning	71
Makelaars op jacht naar de koper die ter plaatse arriveert	71
Een verkoopprijs in Portugal is er één met vraagtekens	72
De formele kant	72
De informele biedingskant	72
De Portugese huizenmarkt en de makelaar	72
Checklist, tips en waarschuwingen bij contacten met makelaars	74
Waarom een aankoopmakelaar ?	76
De makelaar en de officiële papieren en de belangrijkheid ervan	77
De Portugese notaris	78
Een volmacht door een notaris in Nederland	79
De rol van de advocaat	79
Taken van de advocaat	80

8. Het voorlopig koopcontract

Het vóór-onderzoek	82
Wat dient u uw advocaat te laten onderzoeken ?	83

Titel- en kadastraal onderzoek	83
Het Portugese kadaster (Registo Predial)	84
Belastingonderzoek	84
Wat staat er in het "caderneta predial" ?	85
De grond	86
Onderzoek naar bestemmingsplannen	86
Onderzoek naar de bewoonbaarheid/woonvergunning	87
Gas-, water- en elektriciteitsnota's	87
Contrato Promessa de compra e venda	88
Portugees recht	88
Koopcontract inzake bouwgrond	88
Inhoud koopcontract (contrato Promessa de compra e venda = voorlopig koopcontract)	89
De partijen	89
Het object	89
Roerende goederen	89
De prijs	90
Aanbetaling en boeteclausules	90
Overdrachtsdatum	91
Aanvullende en/of ontbindende voorwaarden	91
Contractbreuk door de verkoper	92
Contractbreuk door de koper	92
Meest gemaakte fouten door onwetende buitenlandse kopers	93

9. De overdracht en registratie

Ficha Técnica da Habitação (FTH) Bouwtekening	96
De rol van de notaris	97
Van overeenkomst naar overdracht	98
Overdrachtsdatum	98
Noodzakelijke documenten en gegevens bij de ondertekening van de overdrachtsakte	99
De definitieve overdracht	99
Notariële overdrachtsakte	100
Registratie van het onroerend goed in het registratiekantoor	101

10. Overdrachtsbelasting en overige kosten

Overdrachtsbelasting	102
Kosten bij overdracht Portugees onroerend goed	102
Tarieven <i>Imposto Municipal sobre Transmissões</i>	103
Rekenvoorbeeld	103
IMT Tarieven hoofdbewoning vaste land Portugal	104
IMT Tarieven tweede woning	105
Rekenvoorbeelden	105
IMT Tarieven Madeira en Azoren	106

Overige IMT tarieven	108
Vrijstellingen	108
Aankoop Portugees onroerend goed door een rechtspersoon	109
Belastingvrijstellingen en - voordelen	109
Fiscale tegemoetkomingen onder voorwaarden	110
Kosten rechtshulp van advocaten	111

11. De gemeentelijke onroerende zaak belasting in Portugal

De Portugese onroerendgoedbelasting	112
Waarover wordt IMI geheven ?	112
Wie is belastingplichtig voor de IMI (<i>Imposto Municipal sobre os Imóveis</i>)?	113
Vrijstelling (Isenção) IMI	113
Berekening te betalen IMI	113
Betaaltermijn	
Wat zijn de betalingstermijnen voor de IMI	114
IMI Familiar (korting afhankelijk van uw gezinssamenstelling)	114
Kortingsvoorbeelden	114
Extra IMI heffing (adicional ao IMI = AIMI)	115
AIMI(Adicional Imposto Municipal Sobre Imóveis)	115
Tarieven particulieren	115
Schema tarieven AIMI	115
AIMI Tarief voor bedrijven (empresas)	116
Wie moet AIMI betalen ?	116
Belastbare basis AIMI	116
Wie heeft recht op IMI-vrijstelling	116
Belastingplichtigen met een laag inkomen	117
Belastingplichtigen die een huis kopen met een waarde tot € 125.000	117
Overige situaties, waarbij men recht heeft op vrijstelling IMI	118
Schema vrijstelling/korting IMI	118
Hoe kunt u IMI-vrijstelling aanvragen ?	119
Deadline voor aanvragen IMI-vrijstelling	120
Bouw matrix	120

12. Het kopen van (bouw)grond

Wet op de Portugese ruimtelijke ordening	121
Informatie inwinnen op het gemeentehuis	122
Soorten (bouw)grond	122
Landelijke (bouw)kavels zonder bebouwing buiten de bebouwde kom	122
Landelijke kavels met bebouwing/project	122
Kavels binnen de bebouwde kom bestemd voor bebouwing	122
Kavels met bouwvallen	123
De oppervlakte van het perceel	124
De eigendomsakte van het land	124

Erfdienstbaarheden	125
Erfpacht	125
Aansluiting op nutsvoorzieningen	126
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond	126
Wat niet kopen ?	128
Slopen	129

13. Aanvraag van een bouwvergunning

Aanvraag van een bouwvergunning	130
Voorlopige bouwvergunning	130
De definitieve bouwvergunning	131
Hoe dient men de aanvraag in ?	132
Wijzigen tijdens de bouw	133
Bouwvergunning voor agrarisch land	133
Bouwvergunning voor verbouwingen	134
Aanvraag bouwvergunning bij mede-eigendom	134
Bouwen/verbouwen in eigen beheer	134
De "technico responsável"	134

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

De keuze van een aannemer/bouwondernemer	136
Bouwmanagementburo	136
Voor-overeenkomst met de bouwer/projectontwikkelaar	136
Laat eerst de grond op uw naam zetten	137
Portugese bouwvoorschriften/bouwmethoden	138
Het bouwcontract	138
Garanties	139
Checklist inhoud bouwcontract	139
Nog enkele aandachtspunten	140
De bouwtekening gaat online	142
Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom	143
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?	143
De aannemingsovereenkomst in Portugal	145
Wat zijn de rechten en plichten van de opdrachtgever ?	145
Wat zijn de rechten en plichten van de aannemer ?	146
Termijn van uitvoering	146
Opheffing overeenkomst	147
De architect	148
De architect en de bouwvergunning	148
Kosten van een architect	148
Checklist wat te bespreken met uw architect	149
Voorlopige en definitieve oplevering	151
Bewoonbaarheidsverklaring (<i>Licença de habitabilidade</i>)	151

Kopen van een projectontwikkelaar	152
Boeteclausule bij te late oplevering	152
Documenten bij oplevering en aansluiting op de elektriciteit	152
Aansluitproces op de elektriciteit	153
De constructieverzekering	153
IVA (=BTW)	153

15. Renovatie en onderhoud

Vergunning	155
Portugese of Nederlandse vaklieden ?	155
Zwart-werkers	156
Offertes (<i>Estimativas</i>)	156
Aftrek van verbouwings- en renovatiekosten	157

16. Nutsvoorzieningen

Water	158
Aansluiting op de hoofdwaterleiding	159
De meterkast en de afrekening	160
Facturering water	160
Zoet of zout water ?	161
De riolering	161
Elektriciteit	161
Aansluiting	161
Afrekening	162
Gas	163
Leveranciers	163
De gasrekening	163
(Centrale)verwarming	164
Telefoon	164
Internetcafés	165
Hotspots	165
Internetproviders	166
Aanbieders draadloos internet	167
Internet in Portugal	167
Aanvraag internet-abonnement	167
Hoe zegt u het internet-contract op ?	168
Mobiel WIFI	168
Vast breedbandverkeer	169
5G	169

17. Aankoop van een appartement

Gemeenschappelijk versus privé-eigendom	171
Rechten en plichten van de eigenaren	172

Wat wordt er in het reglement vastgelegd ?	173
Servicekosten	173
Wat is wel en wat is niet toegestaan ?	174
Verzekeringen	175
Tip aankoopmakelaar	175

18. Huren in Portugal

De huurovereenkomst (<i>contrato de arrendamento</i>)	177
Huurperiode	178
Opzeggen door de huurder	178
Opzeggen door de verhuurder	179
Onderverhuur	179
Gemeubileerde v.s. ongemeubileerde verhuur	179
Hoe vindt u een huurhuis/appartement	179
Huurprijzen	180
De borg (<i>depósito de garantia/segurança</i>)	181
Inventaris	181
Verzekering	182
Het onderhoud	182
De onderhoudskosten	183

19. Nederlands-Portugese bankzaken

Het Portugese bankwezen	184
De belangrijkste bank(groepen)	184
Kapitaal- of betalingsverkeer	185
Valutarisico	186
Inflatie	186
Checklist keuze van een Portugese bank	187
Het openen van een Portugese bankrekening	187
Het chequeverkeer	188
Geavaliseerde cheques	189
Sepa de Single Euro Payments Area	189
Over IBAN	190
Europese overschrijving	190
Europese incasso	190
Europese spaarrichtlijn vervangen door Common Reporting Standard	190
Welke regels gelden er voor het bepalen van het fiscale woon- of vestigingsland ?	
Uitwisseling gegevens	191
Regels in Nederland	192
Bepaling woon- of verblijfplaats in Nederland voor organisaties	192
CRS vanuit Portugal	193
Wat betekent de CRS voor u ?	193
Hoe vindt de uitwisseling van gegevens plaats ?	193

Welke informatie wordt uitgewisseld ?	195
Een ingezetenen- vs. een niet-ingezetenen rekening	195
Een niet-ingezetenen rekening in Nederland	196
Blokkeren van de rekening	197
Automatische overschrijvingen	197
Strong Customer Authentication (SCA) Tweetrapsauthenticatie bij betalingen	198
Nieuwe Europese anti-witwas richtlijn	199
Europees akkoord voor betere bescherming spaarders	200
Internet bankieren	200

20. Financiering van Portugees onroerend goed

Financiering van buitenlands onroerend goed	201
Een aantal financieringsmogelijkheden op een rij	201
Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten	201
Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland voor de aankoop van een tweede huis in het buitenland	202
Een persoonlijke lening in Nederland	202
Financiering via een projectontwikkelaar	202
Een hypotheek op basis van effectenbevoorschotting	203
Met een hypotheek bij een lokale bank in Portugal	203
Bij wie kunt u in het buitenland terecht voor een hypothecaire financiering voor uw buitenlandse woning ?	204
Wat moet de bank in een hypotheekofferte vermelden ?	205
De hoogte van de rente	205
Welke documenten moet u overleggen ter verkrijging van een hypotheek ?	206
Nog enkele opmerkingen betreffende uw hypotheek op buitenlands onroerend goed	207
Hypotheek bij nieuwbouw	207
Kapitaal- of levensverzekering gekoppeld aan de hypotheek	207
Nederlands versus buitenlands recht	207
Waardebepaling van het onroerend goed	207
Aflossing	208
Taxatie van het onroerend goed	208
Het te lenen bedrag	208
Looptijd van de hypotheek	208
De bank als schuldeiser	208
Aflossing van de hypotheek met een volledige dekking	209
Voorlopige inschrijving	209
Relatie soort onroerend goed – hypotheek	210
Financieringsmogelijkheden in Portugal	210
Nederlandse BKR-registratie en uw hypotheek in Portugal	240

21. Verzekeringen

Verzekeringsagenten	213
Aandachtspunten bij Portugese verzekeringcontracten	214
Inboedel- en opstalverzekeringen	215
Verzekering tegen aardbevingen	215
Wettelijke aansprakelijkheidsverzekeringen	216
Aansprakelijkheid voortkomende uit onroerend goed	216
Aandachtspunten bij een inboedelverzekering	217
Verzekering van vakantiewoningen	217
Hoogte van de premies	218
Betaling van de premies	218
Bouwverzekering	219
Verzekering bij een Nederlandse maatschappij	219
Ziektekostenverzekeringen	220
Reisverzekering	220
Een zorgverzekering bij een Portugese maatschappij	221
Checklist Portugese ziektekostenverzekering	221
Ongevallenverzekering	222
Rechtsbijstandsverzekering	222
Particuliere Ziektekostenverzekering in Portugal	224
Gezondheidszorg in Portugal	225
Número Utente (Portugees Gezondheidszorg Nummer)	225
Privé-klinieken	225
Apothekers	226
European Health Insurance Card	226

22. De Nederlandse Zorgverzekering & WLZ bij vestiging in Portugal

Uw zorgverzekering in het buitenland	227
Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland	227
Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?	228
Uw meeverhuizende gezinsleden	228
Uw gezinslid heeft geen eigen inkomen	228
Met pensioen of uitkering wonen in het buitenland	228
Registratie in uw nieuwe woonland met formulier E-121 (S1)	230
Hoe schrijft u zich in bij een ziekenfonds in uw nieuwe woonland ?	231
Waar heeft u recht op in uw nieuwe woonland ?	231
Waar heeft u recht op in Nederland ?	231
Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland ?	231
Waar heeft u recht op in andere EU-landen ?	232
Medisch noodzakelijke zorg	232
Geplande medische zorg	232
Welke bijdragen moet u betalen ?	232
Hoe betaalt u de bijdragen ?	232

Woonlandfactor en heffingskortingen	233
Heffingskortingen	233
ZVW en WLZ (was AWBZ) bijdragen	233
Bijdragen ZVW, woonlandfactor en heffingskortingen	234
Nominale bijdrage Zorgverzekeringswet	234
Rekenvoorbeelden met toepassing woonlandfactor	234
Rekenvoorbeelden in verschillende situaties	234
Zorgtoeslag als u in het buitenland woont	240
In het geval uw toeslagpartner recht heeft op het woonlandpakket	240
Uw toeslagpartner is in het buitenland verzekerd	240
De European Health Insurance Card (EHIC) van het CAK	241
Gemaakte kosten declareren	242
Welke kosten kunt u niet declareren bij het CAK ?	242
Een EHIC aanvragen	243
Nieuwe regelgeving vanaf 1 mei 2010	244
Zorg vanuit de WLZ aanvragen voor cliënten in en uit het buitenland	244
Keuzevrijheid zorg	245
In Portugal wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse Basisregistratie Personen (BRP)	245
Verzekerd in een ander EU-land en medische behandeling in Nederland	245
Nederlandse WLZ-zorg als u in het buitenland woont	245
Schema verschillende situaties	246
Vergoeding	247
Persoonsgebonden budget (PGB)	247
Overgangsregeling voor ex-AWBZ-verzekerden 2006	247

23. Vertrek uit Nederland

Vertrek uit Nederland	248
Uitschrijving bij vertrek uit Nederland	248
De Nederlandse Basisregistratie Personen (BRP) en het Uitschrijfbewijs	249
Afmelden/uitschrijven bij de BRP	249
Wat houdt de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI) in ?	249
Persoonsgegevens in de BRP	249
Boete bij onjuiste inschrijving of onjuiste informatie in de BRP	250
Inschrijving bij de gemeente verplicht	250
Wanneer krijgt u een boete ?	251
Wat zijn de gevolgen van uitschrijving uit de BRP ?	251
Wat zijn de gevolgen van uitschrijving voor uw particuliere verzekeringen ?	251
Wat zijn de gevolgen van uitschrijving voor uw Nederlanderschap ?	251
Controle op uw uitschrijving uit de BRP ?	252
Wat zijn de gevolgen richting de belastingdienst ?	252
Wanneer kunt u een briefadres of postadres in Nederland opgeven ?	253

Kan iemand maar op één plaats in de EU ingeschreven staan ?	254
Inschrijven in de BRP	254
Vertrek naar Portugal en de Nederlandse (belasting)schulden	255
Schuld aan de Nederlandse staat en verlenging van uw paspoort	255
Bureau Krediet Registratie	255
Wonen in het buitenland met BKR	256
Schulden gelden ook in het buitenland	256
Conclusie	256
Studieschulden bij DUO, emigratie, betalingsachterstanden en uw Paspoort	256

24. Vestiging in Portugal

Voorwaarden om langer dan 3 maanden in Portugal te mogen verblijven	258
---	-----

25. Uw documenten (paspoort, ID, VOG)

Het Nederlands paspoort in het buitenland	260
Verlenging paspoort bij Nederlandse ambassade of consulaat in het buitenland	260
Naar welke landen kunt u reizen met uw Nederlandse ID-kaart ?	261
Schengenlanden	262
EU en EER landen	263
Eigen paspoort of ID kaart voor kinderen	263
Eigen reisdocument voor kind dat naar het buitenland gaat	263
Toestemming ouders bij aanvragen paspoort of ID-kaart	263
Nog enkele tips	263
Legalisatie documenten	264
Verklaring/bewijs van goed gedrag	264
Hoe lang is een VOG geldig ?	265
Stemmen in het buitenland	265

26. De Portugese verblijfsvergunning

<i>Certificado de Registo de Cidadão de Comunão Europeia</i>	266
Welke documenten heeft u nodig ?	266
Te overleggen documenten voor uw gezinsleden	267
Fiscaal nummer	268
Werken in dienstverband	268
Verblijfsvergunning online vernieuwen	269
Huwelijk (geregistreerd) partnerschap/samenleven in Portugal	269
Homohuwelijk	270
Vrijwillige registratie bij de Nederlandse ambassade in Portugal	270
Reizen met korting voor senioren	270
Juridisch en/of fiscaal resident	271

Verhuizen binnen Portugal en uw verblijfsvergunning	271
Vernieuwen/verlengen van uw verblijfsvergunning	271

27. De verhuizing

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU	272
Vrijstelling van invoerrechten	272
Zelf verhuizen	273
Trouwen en verhuizen	274
Verhuizing naar uw tweede woning	274
Verkoop van uw tweede woning	275
Verhuizing bij erfenis	275
Vervreemdingsverbod	275
Belastingtelefoon douane	275
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW	275
De offerte	276
De verhuiskosten	277
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in het buitenland ?	278
Nog enkele tips en opmerkingen	278
Opslag	279
Tax-free shoppen voor uw verhuizing	280

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

Nieuwe regime 2022	281
Herstel en overbruggingswet	281
Aanvulling op besluit rechtsherstel box 3, ter voorkoming van dubbele belasting	282
Besluit rechtsherstel box 3	282
Besluit rechtsherstel box 3, voorkoming dubbele belasting	282
Buitenlands vermogen en box 3	282
Wanneer wordt u aangemerkt als binnenlands belastingplichtige in Nederland ?	282
Rechtsherstel box 3 en voorkoming dubbele belasting	283
Goedkeuring rechtsherstel box 3 voor buitenland situaties	283
Passend rechtsherstel voor buitensituaties	284
Wijziging in het berekenen van de vermindering inkomstenbelasting	284
Buitenlands vermogen en het forfaitair rendement van de rendementsgrondslag	285
Afzonderlijke berekening rendement bezittingen en schulden	285
Wat houdt het begrip noemerinkomen in ?	285
Wilt u gebruikmaken van deze goedkeuring ?	285
Rechtsherstel box 3 en vervolg	286
Rekenvoorbeeld nieuw regime	286
Forfaitair rendement	286

Peildatumarbitrage	288
Waarde van de schulden en de peildatumarbitrage	288
Voorbeelden peildatumarbitrage	289

29. Vestiging in Portugal en uw belastingplicht in Nederland & toepassing van het Nederlands-Portugese belastingverdrag

Wanneer is er sprake van emigratie ?	291
Fiscaal inwonerschap	292
Wat zijn relevante feiten en omstandigheden ?	292
Woonplaatsonderzoek door Nederlandse belastingdienst	293
Hoe controleert de Nederlandse belastingdienst uw woonplaats ?	294
Omstandigheden en factoren	294
Buitenlandse belastingplicht	295
Het jaar van vertrek	296
Verplichte aanslag	297
Aanslaggrens	297
Wanneer ontvangt u een teruggaaf ?	297
Als Nederlandse belastingdienst afwijkt van uw aangifte ?	298
Als u geen aangifte heeft gedaan ?	298
Voorlopige teruggaaf	298
Gemachtigde	299
Uw Nederlandse paspoort en de belastingen	299

30. Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht

Inkomen uit werk en wonen (box 1)	300
Inkomen uit pensioenen en uitkeringen	303
Winst uit aanmerkelijk belang	303
Vervreemding van de aandelen	304
Inkomen uit een woning in Nederland	305
Eigenwoningregeling	305
Voorwaarden voor toepassing van de eigenwoningregeling	305
Eigenwoningforfait	305
Tabel Eigenwoningforfait	306
Uw eigen woning bij tijdelijke overplaatsing/uitzending	306
Aftrekbare kosten	307
Wanneer u niet meer voldoet aan de voorwaarden	308
Als u wel weer aan de voorwaarden voldoet	308
U gebruikt de woning tijdens uw vakantie en verlof	308
Inkomen uit sparen en beleggen	308
Niet het hele jaar belastingplichtig in Nederland	308
Binnenlands belastingplichtig en bezittingen in het buitenland	309
Aftrek van schulden	309
Kwalificerend buitenlands belastingplichtige	310
Hoofdverblijf in Nederland en voorkoming dubbele belasting	

vanwege inkomsten uit Portugal	311
Voorbeelden	311
Welk inkomen wordt waar belast ? In Portugal of in Nederland ?	312

31. Het Portugese belastingstelsel

Vennootschapsbelasting (IRC)	314
Portugese BTW (<i>Imposto sobre o Valor Acrescentado = TVA</i>)	315
Zegelbelasting (<i>imposto do selo</i>)	315
Tarieven Portugese zegelbelasting (<i>imposto do selo</i>)	316
Uw vermogen in Portugal	317
Erf- en schenkbelasting	317
Inkomstenbelasting (<i>Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares = IRS</i>)	318
Het woonplaatsbeginsel	318
Familie als belastingeenheid	319
Tarieven inkomstenbelasting	319
Solidariteitsheffing voor hogere inkomens (<i>Sobretaxa e Taxa adicional de solidaridade</i>)	320
Inkomen uit arbeid	320
Vergoeding in natura (o.a. auto van de zaak)	321
Beëindiging van dienstverband; ontslagvergoeding	321
Bedrijfs- en beroepsinkomsten	321
Vermogenswinsten	322
Dividend- en rente-inkomsten	323
Collectieve aftrekposten (<i>Deduções à coleta</i>)	323
Aftrek gezinsuitgaven	323
Aftrek gezondheidskosten	324
Onderwijs- en opleidingskosten	324
Huurkosten	324
Hypotheekrente	324
BTW-aftrek particulieren	324
Algemene huishoudelijke uitgaven	325
Alimentatiebetalingen	325
Pensioenpremies	325
Donaties	325
Ondersteuning (bejaarde) ouders	326
Aftrek voor belastingplichtigen met handicap	326
Maximale limiet totaal aftrekposten	326
Portugese premies sociale zekerheid	327
Sociale zekerheidsbijdragen voor leden raad van bestuur	327
Sociale zekerheidsbijdragen voor zaakvoerders of bestuurders	327
Sociale zekerheidsbijdragen zelfstandigen	328
Vaststelling bijdrage	328
Minimum premie	328
Overige voordelen nieuw stelsel vanaf 2019	328

Minimumloon	329
Belastingvrijstelling voor jongeren	329
Persoonlijke belastingaftrek voor personen ten laste	329
Speculatiewinsten & tarieven inkomstenbelasting	329
Belastingplichtigen Portugese inkomstenbelasting	330
Winsten uit Crypto Activa	330
Portugese bronbelasting	331
Tarieven Portugese bronbelasting	332
Belastingvoordeel als u ervoor kiest om op het Portugese platteland te gaan wonen	333
Aangifteperiode (<i>Prazo de entrega da declaração</i>)	334

32. Fiscale aspecten verkoop huis Portugal

Verkoop van uw huis in Portugal en de Portugese meerwaardebelasting of vermogenswinstbelasting (<i>Mais Valias</i>)	335
Wie is belastingplichtig ?	335
Berekening vermogenswinst	336
Welke kosten mogen worden afgetrokken ?	336
Voorwaarden en eisen aftrekposten i.v.m. verbouwing en renovatie	336
Aangiftedatum ingezetenen	337
Aangiftedatum niet-ingezetenen	338
Hoeveel bent u verschuldigd ?	338
Ongelijkheid ingezetenen en niet-ingezetenen aangepast	338
Gevolgen van geen aangifte	339
Inflatie-correctie cijfers (<i>coeficientes de desvalorização de moeda</i>)	340
Rekenvoorbeeld	341
Herinvestering van uw vermogenswinst	342

33. Portugese ondernemingsvormen

Portugese vennootschappen	343
De Sociedade Anónima = SA	343
De Sociedade em Comandita = SC	343
Oprichting SNC = Sociedade em nome Collectivo	344
Portugese LDA (Limitada)	344
Oprichting LDA	344
Tarieven vennootschapsbelasting	345
Verskillende vormen van eenmanszaak	345
Regime simplificado	346
Regime contabilidade	346
Vestigingsprocedure starten Portugese vennootschap	348
Contactadressen	350

34. Portugees belastingregime voor niet gewone ingezetenen & uw AOW en Nederlands of Belgisch pensioen in Portugal

Bijzondere belastingregeling voor niet-gewone ingezetenen van Portugal (<i>Non-habitual residents NHR tax regime – residentes não habituais</i>)	351
Gepensioneerden	351
Personen met inkomen uit werk	352
Lijst van banen die in aanmerking komen voor NHR-status	352
Maximale periode NHR periode	353
Personen met passief (wereldwijd) inkomen	353
Portugese tarieven overig wereldwijd inkomen	354
Fiscale woonplaatsverklaring	354
Fiscaal inwoner van Portugal	354
Speciale status	355
Aanvraagprocedure registratie als niet gewone inwoner	
Hoe werkt het online aanvraagproces ?	355
Welke documenten heeft u nodig ?	356
De Nederlandse belastingdienst en het Portugese NHR regime	356
Gunstig regime voor rente- en dividendinkomsten	357
Verhoging NHR tarief	357
Uitspraak Hoge Raad :	
Nederlandse AOW uitkering niet langer belast in Nederland	358
Tegen welke voorwaarden ?	361
Belgisch pensioen, vestiging in Portugal en de belastingvoordelen	361
NHR regeling en uw Belgisch pensioen	362
Politieke discussie in Portugal over de NHR regeling	363

Bijlagen

- I. Termen die voorkomen in uw Portugese aangifte
- II. Formulieren sociale zekerheid als u emigreert.
- III. iMergencies heeft bewezen een 'levensreddende factor' te zijn
- IV. Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie

Portugal Info service

Bronnen