

IMMOBILIENKAUF BEI MONTE REI

Sobald Sie sich für die Investition in eine unserer exklusiven Immobilienoptionen beim Monte Rei Golf & Country Club entscheiden und die Bedingungen akzeptieren, sollten Sie sich an einen Anwalt wenden, um Sie während des Kaufprozesses zu beraten und zu vertreten.

STEUERNUMMER

Um eine Immobilie in Portugal kaufen zu können, benötigen Sie zunächst eine Steuernummer. Ihr Anwalt kann Sie bei der Anmeldung beraten und Ihnen dabei assistieren.

UNTERLAGEN DES VERKÄUFERS

Der Bauherr & Verkäufer muss alle Unterlagen vorlegen, einschließlich der Eintragung in das Immobilienregister, der Steuerbescheinigung, der vom Stadtrat genehmigten Wohnlizenz und Pläne, der "Ficha Técnica" (eine Akte mit den technischen Details der Immobilie) und des Energieausweises für die Immobilie.

FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN (HYPOTHEK)

Ausländische Käufer können in Portugal Hypotheken beantragen. Unser Vertriebsteam kann Ihnen die Kontaktdaten der lokalen Hypothekenanbieter zur Verfügung stellen.

EIGENTUMSOPTIONEN

Sie können Immobilien entweder direkt in Ihrem eigenen Namen oder über ein Unternehmen erwerben. Beide Optionen bieten Vorteile. Wir empfehlen Ihnen, einen Steuerexperten vor Ort zu konsultieren, bevor Sie sich entscheiden, welche Option am besten zu Ihren Anforderungen passt.

KOSTEN & STEUERN BEIM KAUF

Es gibt eine Reihe von Kosten und Steuern, die Sie beim Immobilienkauf in Portugal berücksichtigen sollten. Die Gebühren variieren je nach Art der Immobilie, dem steuerlichen Wert und dem Weg, auf dem die Immobilie erworben wurde.

IMT (KOMMUNALE GRUNDERWERBSSTEUER)

System mit variablen Sätzen, wobei höhere Immobilienwert-Segmente mit höheren Sätzen besteuert werden.

Privateigentum: Bei Wohnimmobilien mit einem Verkaufspreis unter 1 Mio. € ist der Satz bis maximal 6% variabel. Über 1 Mio. € beträgt der Satz 7,5%. Baugrundstücke werden mit 6,5% besteuert.

Unternehmensimmobilie: Es fallen keine IMT-Gebühren an.

IS (STEMPELSTEUER)

Privateigentum: 0,8% des Grundstückskaufpreises

Unternehmensimmobilie: Es fällt keine Stempelsteuer an.

ANWALTSKOSTEN

Variabel, üblicherweise zwischen 1% und 2% des Kaufpreises.

IMI (JÄHRLICHE GRUNDSTEUER)

Privateigentum: 0,5% bis 0,8% des steuerpflichtigen Wertes der Immobilie.

Unternehmensimmobilie: 0,3% bis 0,45% des steuerpflichtigen Wertes der Immobilie.

AIMI (ZUSÄTZLICHE JÄHRLICHE GRUNDSTEUER)

Gilt für den kombinierten Wert aller Immobilien im Besitz derselben Person oder Firma.

Privateigentum: Die ersten 600.000 € an Wert werden nicht besteuert. Über 600.000 € variiert der Satz zwischen 0,7% und 1,5%.

Unternehmensimmobilie: AIMI fällt zu einem festen Zinssatz von 0,4% an. Für Immobilien mit einem Gesamtwert von weniger als 600.000 € gibt es keine Befreiung.

MIETEINNAHMEN

Alle Einnahmen aus Ihrer Immobilie müssen den örtlichen Steuerbehörden in Ihrer jährlichen Steuererklärung gemeldet werden.

KAUFPROZESS

RESERVIERUNGSVEREINBARUNG

Es wird eine Reservierungsvereinbarung erstellt, die klar darlegt, was im Verkauf enthalten sein soll, was der vereinbarte Preis ist sowie einen Umtausch- und Fertigstellungstermin enthält. Eine Kopie der unterzeichneten Reservierungsvereinbarung wird Ihrem Anwalt als Nachweis der vereinbarten Bedingungen zugesendet.

VERPFLICHTUNGSVERTRAG (CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA)

Ihr Anwalt führt alle erforderlichen rechtlichen Nachforschungen zum Grundstück und der Immobilie durch, um sicherzustellen, dass der Verkäufer das Recht zum Verkauf hat und dass keine offenen Verpflichtungen auf dem Grundstück oder auf der Immobilie bestehen. Ihr Anwalt wird daraufhin den Verpflichtungsvertrag vorbereiten, der eine rechtskräftige Vereinbarung zwischen Ihnen und dem Verkäufer darstellt. Darin werden Ihre und die Angaben des Verkäufers sowie Angaben zur Immobilie, der Zahlungsplan, das Abschlussdatum und jegliche besonderen Bedingungen angegeben, die zwischen beiden Parteien vereinbart wurden.

Dieses Dokument muss von beiden Parteien in Anwesenheit eines Notars oder Anwalts unterzeichnet werden. Sie können Ihrem Anwalt eine Vollmacht erteilen, um den Vertrag zu unterzeichnen. In dieser Phase ist es üblich, dass der Käufer eine Anzahlung leistet, normalerweise über das Kundenkonto des Anwalts.

ABSCHLUSS (ESCRITURA)

Die offizielle Eigentumsübertragung wird am vereinbarten Datum im Büro des Notars entweder von Ihnen oder Ihrem Anwalt unterzeichnet, wenn Sie eine Vollmacht erteilt haben. Nun wird der Rest des Kaufpreises gezahlt und der Notar hält die Transaktion im offiziellen Protokoll fest. Sobald die Urkunde und alle anderen damit verbundenen Transaktionen abgeschlossen sind, registriert Sie Ihr Anwalt beim Grundbuchamt als neuen Eigentümer. (Registo Predial)

KAPITALERTRÄGE & ERBSCHAFTSSTEUER

Portugal bietet Anwohnern und Investoren eine Vielzahl attraktiver Steuervorteile. Um am besten nachzuvollziehen, welche Optionen Ihnen zur Verfügung stehen, empfehlen wir Ihnen, einen lokalen Anwalt oder Steuerexperten zu konsultieren. Bitte setzen Sie sich mit unserem Vertriebsteam in Verbindung, wenn Sie eine Empfehlung wünschen.