

# **Handboek Verhuren van uw (tweede) huis in Portugal (Alojamento Local)**

*Juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten van (toeristische) verhuur van uw huis in Portugal*

Kunt u nog succesvol verhuren in Portugal ?

Stappenplan succesvol verhuren van uw (tweede) huis in Portugal

150 pagina's onmisbare informatie.

Alles wat u wilt en moet weten;

Ontdek de mogelijkheden, maar vermijd de valkuilen !

De laatste jaren is er veel onrust ontstaan over (toeristische) verhuur in Portugal, zowel onder de lokale bevolking als onder eigenaren/beleggers die hun woning verhuren aan toeristen. Ziet u door de bomen het bos nog ?

We hebben alles voor u op een rijtje gezet. Met veel aandacht voor de ***Licença de Alojamento Local*** (Verhuurlicentie)

Dit nieuwe en compleet herziene handboek van uitgeverij Guide Lines geeft inzicht in de juridische, fiscale, financiële en commerciële aspecten van het huren en verhuren van een huis in Portugal.

---

**Welke zaken worden er in dit handboek ondermeer besproken ?**

## **Inhoudsopgave**

### **1. Verhuur van Portugees onroerend goed**

Verschillende vormen van verhuur

Vakantieverhuur

Diensten en vergunningen

De Verhuurorganisatie

Villa management

Verhuurbeperkende clausules in het koopcontract !

Verhuur via een managementbureau

Verhuren via een touroperator

Lange termijn verhuur

Nog enkele aandachtspunten bij verhuur

Afspraken maken met de huurder

Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie

Online verhuurplatforms

### **2. Verhuren via Airbnb platform**

Verwelkom uw gasten

Betaling

Hoeveel krijgt u uitbetaald?

Dit zijn enkele zaken die van invloed kunnen zijn op uw uitbetaling  
Wat zijn de servicekosten van Airbnb?  
Hoeveel brengt Airbnb in rekening?  
Rekenvoorbeeld  
Tip !

### **3. Licença de Alojamento Local (Verhuurlicentie)**

Inleiding

De Verhuurvergunning (Licença de Alojamento Local)

Wijzigingen in de AL per 21 oktober 2018 t.o.v. AL van 2014 !!!

Wat is er veranderd ?

Wat houdt de term Alojamento Local in ?

Wanneer heeft u een vergunning nodig ?

Uitzonderingen

Soorten accommodaties voor korte termijn verhuur

Morada | Villa

Appartement | Appartement

Estabelecimento de Hospedagem | Guest House / Hostel

Quartos | Kamers

Registratie verplicht

Registro Nacional de Alojamento Local

Online registratie

Vereiste documenten voor registratie Alojamento Local

Daarna volgt u de vervolgstappen

Eisen aan de accommodatie

Woon- en bouwvergunning

Veiligheidseisen aan de accommodatie

Videobewakingssysteem

Hygiëne

Ontvangstservice (Check-in en checkout-service)

Hoeveel nachten per jaar mag u verhuren ?

Aanbieden van dranken en maaltijden & AI-vergunning

Minimale grootte kamer

Overige eisen aan een hostel

Om een lokale woonruimte te mogen verhuren, moet u de volgende stappen volgen:

Nieuwe exploitatievoorwaarden

Duurzaamheidsvoorwaarden (condições de sustentabilidade)

Registratie van gasten aan SEF (Serviço de Estrangeiros e Fronteiras) via SIBA

Wat te doen als uw AI Licentie aanvraag wordt afgewezen ?

Redenen voor weigering van een Licença de Alojamento Local

Identificatiebordje AI (Placa de Alojamento Local)

Waar moet het identificatieplaatje worden getoond ?

Controle

Publiciteit en marketing

De Alojamento Local en de Condominium

Uitspraak van het Portugese Hooggerechtshof

Intrekken AL-vergunning door een condominium

Boetes

Als u stopt met uw AL-activiteiten

Belangenvereniging voor exploitanten van een Alojamento Local  
Lange termijn verhuur

#### **4. Recente Regelgeving Alojamento Local**

Positieve wijzigingen inzake vakantieverhuur (decreto lei 76/2024)  
Overdracht van bestaande verhuurvergunningen  
Indienen van nieuwe verhuurvergunningen  
Bevoegdheden van condominiums / VvE's  
Overige wijzigingen  
Verlopen van AL Licenties na 5 jaar afgeschaft  
AL Exploitatie & belastingen op vermogenswinst bij verkoop

#### **5. Verzekeringen en de Alojamento Local**

Inleiding  
Woningverzekering  
Kunt u een buitenlandse opstal- en inboedelverzekering gebruiken voor uw huis in Portugal ?  
Multirisico verzekering  
Inboedelverzekering in Portugal  
Huiseigenarenverzekering in Portugal  
Kosten van een huiseigenarenverzekering in Portugal  
Aansprakelijkheidsverzekering (seguro de responsabilidade civil)  
Kosten aansprakelijkheidsverzekering in Portugal  
Hoe u uw woningverzekering kiest ?  
Checklist  
Verzekering afsluiten in Portugal  
Vereiste gegevens om polis af te sluiten

#### **6. Alojamento Local en Areas Contenção**

Wat zijn beperkingsgebieden (áreas de contenção)?  
Welke stadsdelen bevinden zich in de Areas de contenção van Lissabon  
Relatieve beperkingsgebieden  
De volgende buurten bevinden zich in de relatieve beperkingsgebieden  
Recente wijziging in Areas de contenção

#### **7. Alojamento Local en de belastingen**

Inleiding  
Aangifte inkomsten uit kortetermijnverhuur / vakantieverhuur)  
Registreer u bij de Portugese belastingdienst (Finanças)  
Benodigde documenten  
Registreer uw Alojamento Local bij de Balcão do Empreendedor  
(Ondernemersdesk/bureau)  
Staatsburgers van Portugal  
Buitenlanders  
Fiscale verplichtingen  
Inkomstenbelasting (IRS)

Rekenvoorbeeld

Bankrekening of rechtspersoon bevindt zich in een belastingparadijs

Keuze voor reguliere Portugese belastingtarieven inkomstenbelasting

Belastingtarieven reguliere inkomstenbelasting

Tarieven Portugese inkomstenbelasting

Aanvullende solidariteitsheffing voor hogere inkomens

(sobretaxa e taxa adicional de solidariedade)

Belastingvrije som

Niet-resident en de Portugese belasting op huurinkomsten

Huurbelastingverplichtingen voor niet-ingezetenen

Hoe worden huurinkomsten belast in Portugal ?

Aftrekbare kosten zijn

Voorbeeld belastingberekening

Welke documenten heeft u nodig om uw belastingaangifte huurinkomsten

in Portugal in te dienen ?

Elektronische huurfacturen

Tarief lange termijn verhuur

Belastingvereisten voor verhuur Alojamento Local

Vennootschapsbelasting

Imposto sobre a rendimento das pessoas colectivas = IRC)

Tarieven Portugese vennootschapsbelasting

Regionale heffingen

Madeira

## **8. Keuze rechtspersoon & Alojamento Local**

Rechtspersoon

Keuze voor soort boekhouding en belastingaangifte

Vereenvoudigd forfaitair boekhoudsysteem (Regime Simplificado)

Voorwaarden

Uitgebreide boekhouding (Contabilidade organizada)

## **9. Alojamento Local en de Portugese BTW**

Regime de tributação – IVA (nieuw regime vanaf 1 juli 2025)

Niet-ingezetenen die AL woningen in Portugal bezitten en verhuren

Ingezetenen van Portugal, die zelfstandig zijn of een geregistreerd bedrijf/verhuuractiviteiten exploiteren

Wijzigingen in de deadline voor melding aan de belastingdienst

## **10. De fiscaal vertegenwoordiger in Portugal**

Inleiding

Verplichtingen buitenlandse ingezetenen (niet-residenten)

Ingezetenen van Portugal

Fiscaal vertegenwoordiger voor niet-ingezetenen

Aanstellen fiscaal vertegenwoordiger voor de BTW-aangifte

Niet-ingezetenen

Wat houdt een fiscale vertegenwoordiging in ?

Wie heeft een fiscaal vertegenwoordiger nodig in Portugal ?

Aanstellen fiscaal vertegenwoordiger voor de BTW-aangifte

Overzicht situaties wanneer een fiscale vertegenwoordiging verplicht is

Wat kan een fiscaal vertegenwoordiger voor u doen ?

Stappenplan aanstellen fiscaal vertegenwoordiger

Wat gebeurt er als u geen fiscaal vertegenwoordiger aanstelt ?

Nieuwe BTW regels voor buitenlands ingezetenen met accommodatie in Portugal

Niet-ingezetenen

Ingezetenen

Fiscale vertegenwoordiging en huurinkomsten in Portugal

Opzeggen van uw fiscale vertegenwoordiging

Vereisten aan facturen

BTW tarieven

BTW tarieven verhuur

Extra kosten bovenop de kamerprijs

Verhuur via online bemiddelingsplatforms en de Portugese BTW

Bookingsplatforms en BTW over servicekosten voor activiteiten en services

Ingezetenen en verandering van de huurinkomsten

Wijziging (declaração de alterações) van uw situatie doorgeven

Portal das Finanças

## **11. Verhuurinkomsten en de Portugese inkomstenbelasting**

*(Rendimento das Pessoas Singulares = IRS)*

Inleiding

Vakantieverhuur en IRS

Wat is er gewijzigd ?

Hoe dient u bijlage B in te vullen ?

IRS betaling in termijnen

Hoe kunt u een verzoek indienen om IRS in termijnen te betalen ?

Bronbelasting en Model 21 RFI

Buitenlandse bronbelasting terug met woonplaatsverklaring

Case vanuit België (BVBA)

## **12. Alojamento Local en de Sociale Zekerheidspremies**

Inleiding

Aangifte bij de Segurança Social dient u per kwartaal te doen

Alojamento Local Moradia en Apartamento

AL Hostel en AL Quarto

## **13. De Oprichting van een LDA**

Inleiding

Wat is een Portugese LDA ?

Wat is het minimale aandelenkapitaal voor een LDA in Portugal?

Hoeveel aandeelhouders zijn nodig voor een LDA in Portugal?

Wat is de managementstructuur van een LDA in Portugal?

Een naam kiezen voor uw LDA in Portugal  
De statutaire zetel van uw LDA  
Hoe kan een LDA in Portugal worden geverifieerd?  
Zijn er andere vereisten voor een LDA in Portugal?  
De voordelen van LDA's in Portugal

#### **14. Hoe zet u uw vakantiewoning in de markt ?**

Maak een soort businessplan voor de verhuur van uw woning/appartement  
Wat, wie, waar, wanneer, hoe en waarom ?  
Unique selling point (USP)  
Concurrentieanalyse van vakantiewoningen  
Foto's maken het verschil  
Hou trends in de gaten  
Opmerkingen en aandachtspunten bij verhuur vakantiewoning en/of B&B  
Meest gemaakte fouten bij het starten/exploiteren van verhuur of een B&B

#### **15. Promotie van uw (vakantie)accommodatie**

Inleiding  
Marktonderzoek  
Promotietips  
Dynamische prijstools  
Tips bij verhuur

#### **16. Hoe kiest u de beste online verhuurplatformen en – verhuurorganisaties ?**

Inleiding  
Overzicht, kenmerken en kosten onlineplatformen en verhuurorganisaties  
De keerzijde van grote internationale platforms en verhuurorganisaties  
Voordelen van een kleinere verhuurorganisatie  
Nog enkele opmerkingen en aandachtspunten  
Checklist : Het contact met de verhuurorganisatie

#### **17. Eigen website & retentiemarketing**

Hoe maakt u een eigen verhuurwebsite ?  
Retentie-marketing  
Wat is retentie-marketing ?  
Voordelen van retentiemarketing ?  
Vergroot de kans op conversie  
Pas Cross Selling toe  
Beloon loyaliteit  
Zorg voor contact op het juiste moment  
Nadeel externe online platformen

#### **18. Beheer van boekingen & annuleringsbeleid**

Hoe voorkomt u dubbele boekingen ?  
Property Management System (PMS)

Uitgebreidere PMS pakketten bieden ook & klantenbeheer  
De Channel Manager (CM)  
Belangrijke criteria voor de aanschaf van een PMS en/of CM systeem betalingswijze  
Annuleringsvoorwaarden  
Voorbeelden van annuleringsvoorwaarden  
(Flexibel, Gemiddeld, Hard, Streng, Zeer streng)

## 19. Huurders / Gasten ontvangen

Wat eenvoudige tips, waardoor uw gast/huurder zich welkom en thuis voelt

## 20. Fraude via Bookingssites

Bijlagen & Bronnen  
Registratie- en aangifteformulieren Portugese Belastingdienst

- 1) Inloggen op de website van de belastingdienst
- 2) Melding van de activiteit (2. Declarações: Actividade)

---

Auteur Peter Gillissen begon zijn carrière op het Spaans Dienstencentrum in Den Haag en was daarna werkzaam bij het Spanish Service Center en het Instituto de Propietarios Extranjeros in het Spaanse Alfas del Pi/Altea Costa Blanca).



Hier adviseerde en begeleidde hij Nederlanders over emigratie en aankoop van vastgoed in Spanje. Nadat hij telkens hetzelfde verhaal afstak over vergunningen, eigendomsaktes en fiscale zaken besloot hij dat er maar eens een boek moest komen. Dit leidde in de jaren negentig tot het eerste handboek ***Wonen en kopen in Spanje***.

*Na zijn eerste boek voor Spanje volgde al snel boeken over andere landen, waaronder **Portugal***

Met welke juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten krijgen Nederlanders en Belgen te maken als ze zich in het buitenland willen vestigen en/of in buitenland een huis willen kopen, bouwen of verhuren ?



Peter Gillissen. © Luc Lodder

Inmiddels zijn er in deze serie door uitgeverij Guide Lines (vele landen-edities verschenen voor o.a. België, Zweden, Frankrijk, Italië, Portugal, Griekenland, Spanje, Turkije, Duitsland, Oostenrijk, maar ook voor Curaçao, Thailand, Hongarije en Zuid-Afrika.

Bij het samenstellen van de handboeken maakt hij gebruik van zijn uitgebreide internationale netwerk van gespecialiseerde advocaten, juristen, notarissen, fiscalisten, makelaars, gestors, banken en verzekeringsmaatschappijen.

Dankzij zijn internationale netwerk en zijn overige bronnen worden de handboeken regelmatig herzien en verschijnen er regelmatig (landen) nieuwsbrieven met de laatste updates.

Alles wat u wilt en moet weten over emigratie en/of aankoop van onroerend goed in Spanje

Met juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten bij vestiging en aankoop, bezit van onroerend goed in Spanje. Voorkom de valkuilen en ontdek de mogelijkheden !