



Rua do Argel, 10 . 8000-215 Faro . Algarve, Portugal . Tel (00351) 289 825272 . Fax (00351) 289 825272  
[www.sunvillaalgarve.com](http://www.sunvillaalgarve.com) . [classic@mail.telepac.pt](mailto:classic@mail.telepac.pt)

## *Ihr Immobilienkauf in Portugal*

**Bevor Sie eine Immobilie an der Algarve erwerben, möchten wir Sie über die einzelnen Schritte informieren.**

Als staatlich lizenzierter Makler (mit der AMI – Lizens Nr. 5032) bietet Ihnen das Classic & Antique Team gerne seine Leistungen an und übernimmt auch Behördengänge für Sie.

Die portugiesische Gesetzgebung hinsichtlich des Immobilienerwerbs unterscheidet sich kaum wesentlich vom Zivilrecht anderer Länder Zentraleuropas.

### **Die verschiedenen Etappen**

Um beide Parteien zum Kauf bzw. Verkauf zu verpflichten, sollte ein Vorvertrag abgeschlossen werden.

Darauf folgt die Anmeldung beim Steueramt.

Sämtliche Dokumente der zu erwerbenden Immobilie, sowie Ihre persönlichen Daten werden beim Notar eingereicht.

Die Grunderwerbssteuer (IMT) wird vor dem notariellen Kaufvertragsabschluss beim Finanzamt bezahlt. Konsultieren Sie für genaue Informationen bitte unsere aktuelle IMT-Tabelle.

Terminfestlegung beim Notar.

Abschluß des offiziellen Kaufvertrags (Escritura) vor dem Notar.

Die Dokumente werden auf den neuen Eigentümer übertragen.

Grundbucheintragung, welche die neuen Besitzverhältnisse klärt.

### **Der Vorverkaufsvertrag :**

In diesem Verkaufsversprechen, welches vom Verkäufer, sowie vom Käufer unterschrieben wird, sind folgende Punkte zu beachten:

Die zu erwerbende Immobilie muss generell frei von allen Verpflichtungen wie Hypotheken, Schulden gegenüber dem Staat, Gemeinden und anderen sein . Da evtl. Reparaturen zu Lasten des Verkäufers gehen, sollte der allgemeine Zustand der Immobilie beschrieben werden.

Es sollte ein Inventar mit Beschreibung des Inhalts des Erwerbs erstellt werden. Folgen eines Rücktritts einer der beiden Parteien.

### **Weitere wichtige Bestandteile des Vertrags:**

Die genauen persönlichen Daten beider Parteien.

Die genaue Ortsbeschreibung des Erwerbs mit Kadasternummer usw...

Die Dauer dieses Vorvetrages bis zur eigentlichen Unterzeichnung des Hauptvertrages.

Die Anzahlung, welche vom Käufer geleistet wird, im Prinzip 10 bis 15% des Kaufpreises und wann der Restbetrag gezahlt wird.

Die Unterschrift beider Parteien, sowie das Datum.

### **Die Anmeldung beim Steueramt :**

Beim Steueramt erhalten Sie die Steuernummer (numero de contribuinte), welche dem Notar vor der Unterschrift des Hauptvertrags mitgeteilt werden muß. Auch die Grunderwerbssteuer (IMT) ist vor dem offiziellen Hauptvertrag zu entrichten.

Der Hauptvertrag (Escritura) wird vom Notar immer auf Portugiesisch verfasst. Sie können aber von einem offiziellen Übersetzer eine Übersetzung verlangen.

Falls Sie zum Termin des Hauptvertrags nicht anwesend sein können, können Sie einem Rechtsanwalt eine Vollmacht erteilen.

Ist der Hauptvertrag unterschrieben, müssen die neuen Besitzverhältnisse im Grundbuch eingetragen werden.