

## **Juridische uitleg van het aankoopproces in Portugal.**

Allereerst is er de omstandigheid het bereiken van overeenstemming op zich nog niet dat u reeds volledig gebonden bent aan de aankoop. Op dat moment is het van belang dat er een grondig onderzoek plaatsvindt naar alle op het onroerend goed betrekking hebbende documenten ( woonvergunning, plattegronden, inschrijving en registratie kadaster en belastingdienst etc )welke vervolgens op compleetheid zullen dienen te worden beoordeelt ( en desgewenst dient nadere informatie bij de verkopende partij opgevraagd te worden ). Na ontvangst van de diverse documenten zullen deze bestudeerd dienen te worden teneinde de legaliteit, schulden en/of andere verplichtingen en/of obstakels ) te beoordelen. Indien alle documenten naar tevredenheid zijn zal worden overgaan tot het opstellen van een voorlopige koopovereenkomst waarin alle afspraken en verplichtingen tussen partijen vermeld zullen worden en bij ondertekening waarvan alsdan een ( overeengekomen ) aanbetaling zal dienen te geschieden. Tijdens dit proces zal vanzelfsprekend nader overleg plaats dienen te vinden teneinde alle facetten die op de aankoop betrekking hebben in het contract te verwerken ( van belang is bijvoorbeeld dat er over de aan de roerende zaken toegedichte waarde geen overdrachtsbelasting en zegelbelasting betaald dient te worden doch eveneens eventuele ontbindende voorwaarden zoals financiering etc. ). Slechts op het moment van de ondertekening en de ontvangst door de verkopende partij is het zo dat de aankoop juridisch vastligt. Tot dat moment staat het partijen vrij om van de aan- of verkoop af te zien zonder enige verplichtingen. Het is dan ook raadzaam om na de overeenstemming een reservering overeen te komen ( met betaling van een reserveringsbedrag van meestal € 5.000,- ) waarin de tussenliggende periode wordt afgedicht. Na de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst ( welke normaal gesproken op grond van een verstrekte volmacht gedaan wordt doch anderszins ook als business-manager in afwachting van een later te verstrekken volmacht zullen alle noodzakelijke voorbereidingen getroffen dienen te worden voor de daadwerkelijke overdracht bij de notaris ( documentatie, belastingen ,etc ). Vervolgens dienen na de overdracht bij de notaris ( slechts een formaliteit aangezien de notaris in Portugal geen onderzoeksfunctie heeft) alle nutsvoorzieningen overgeschreven te worden ( o.g.v de volmacht ) en zal de registratie van u als nieuwe eigenaar in de diverse registers gerealiseerd worden. Het is derhalve van belang om u goed te realiseren dat zowel de controle functie als het financiële traject feitelijk buiten de notaris omgaat en het belang van de advocaat hierin. Deze dient alles te checken, vast te leggen in een uitgebreide voorlopige koopovereenkomst en voorts het gehele financiële traject te regelen.

Voort is het in Portugal voor de aankoop van een onroerend goed van belang dat een ieder die tot aankoop hiervan wenst over te gaan de beschikking heeft over een Portugees fiscaal nummer ( die overigens geen Portugese fiscale verplichtingen met zich meebrengt ). Van belang hiervoor is de beschikking wordt verkregen over een kopie van uw legitimatiebewijs ( of legitimatiebewijzen mocht u de woning tesamen met uw partner/echtgenote aanschaffen ) alsmede van een uittreksel uit het bevolkingsregister van een ieder die bij de aankoop betrokken is. Alsdan kan een verklaring opgesteld worden die in origineel ondertekend dient te worden om namens u bij de belastingdienst dit nummer ( deze nummers ) aan te vragen.

Zoals aangegeven is het van belang om in Portugal voor het proces van de aankoop een volmacht op te stellen welke de advocaat in staat stelt om met betrekking tot de aankoop alles namens u te doen, ook buiten uw aanwezigheid en met name ook na de overdracht zoals bovenstaand reeds aangegeven. Terzake is van belang om naast een kopie van uw legitimatiebewijs ( legitimatiebewijzen ) tevens uw adresgegevens te hebben alsmede de informatie over uw burgerlijke staat ( gehuwd en zo ja welk regime, gescheiden of weduwnaar ). Alsdan kan de advocaat de volmacht opstellen ( in de Portugese taal ) die gelegaliseerd dient te worden en vervolgens bij de Portugese Orde van Advocaten zal worden geregistreerd.