



## Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos - Lissabon - Funchal

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,  
E, P-8600-678 Lagos  
Tel: +351-282-780-270  
Fax: +351-282-780-279  
Email: [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)  
Internet: [www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de)

### Grundsteuer: Fragen und Antworten

Stichwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

von Rechtsanwalt und Advogado *Dr. Alexander Rathenau* ([anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com))

Jedes Grundstück in Portugal unterliegt der Grundsteuer. In den letzten fünf Jahren wurde das Grundsteuergesetz mehrfach geändert. Die Steuerlast ist stark angestiegen. Im Jahr 2015 betragen die Einnahmen aus der Erhebung der Grundsteuer 1.651,5 Millionen €. Im Vergleich zu 2011 kam es zu einem Anstieg von 483,7 Millionen €. Der Experte im Immobilien- und Steuerrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, beantwortet u.a. wann und wie man die Höhe der Grundsteuer reduzieren kann.

#### 1. Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer (*Imposto Municipal sobre Imóveis*) ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken. Im Mittelpunkt der Grundsteuer steht nicht eine natürliche bzw. juristische Person, sondern ein Objekt: der Grundbesitz. Da die Grundsteuer den Gemeinden zufließt, handelt es sich um eine Gemeindesteuer.

#### 2. Wer ist Schuldner der Grundsteuer?

Entscheidend ist, wer am 31.12. des jeweiligen Steuerjahres Eigentümer der Immobilie ist. Wird die Immobilie nicht durch den Eigentümer genutzt, sondern z.B. durch den Nießbrauchberechtigten oder Erbbauberechtigten, ist dieser Steuerschuldner. Liegt nur ein Mietvertrag oder Leihvertrag vor, bleibt der Eigentümer Steuerschuldner. Steht das Grundstück im Eigentum einer Erbengemeinschaft, schuldet die ungeteilte Erbengemeinschaft die Grundsteuer, die vom Erbschaftsverwalter (*cabeça-de-casal*) vertreten wird. Da das Gesetz allein auf den 31.12. abstellt ist folgendes zu beachten: Wer ein Grundstück vor Jahresende kauft, sollte darauf achten, dass er die anteilige Grundsteuer vom Verkäufer am Tag des Vertragsabschlusses erhält, da das Finanzamt vom Käufer die Zahlung der vollen Jahressteuer fordern wird.

#### 3. Wohin sendet das Finanzamt den Grundsteuerbescheid?

Das portugiesische Finanzamt sendet den Grundsteuerbescheid an die steuerliche Anschrift des Steuerpflichtigen bzw. an die Anschrift seines Stellvertreters. Bitte beachten Sie folgendes: Haben Sie keinen Stellvertreter beauftragt, der in Portugal als Ihr "Steuerpostfach" fungiert und erhalten Sie den Grundsteuerbescheid an die Anschrift Ihrer portugiesischen Immobilie, sind Sie als in Portugal unbeschränkt Steuerpflichtig registriert. Dies hat zur Folge, dass Sie aus der Sicht des portugiesischen Finanzamtes grundsätzlich Ihr gesamtes Welteinkommen in Portugal zu versteuern haben. Um dies zu vermeiden, sollten Sie Ihre Steueranschrift

korrigieren, sodass der portugiesische Fiskus den Grundsteuerbescheid an Ihren wahren Hauptwohnsitz sendet, etwa nach Deutschland.

#### **4. Wann wird die Grundsteuer bezahlt?**

Grundsätzlich muss jeder Grundstückseigentümer Grundsteuer zahlen, es sei denn, der Grundsteuerbetrag ist geringer als 10 €. Eine Grundsteuer bis 250 € ist bis Ende April zu zahlen. Bewegt sich die Höhe der Grundsteuer zwischen 251 € und 500 €, ist sie in zwei Raten in den Monaten April und November zu entrichten. Überschreitet die Grundsteuer 500 €, ist sie in drei Raten in den Monaten April, Juli und November zu begleichen. Zu beachten ist, dass die Grundsteuer immer für das zurückliegende Jahr erhoben wird. Der Grundsteuerbescheid, den Sie im Jahr 2016 erhalten, betrifft die Grundsteuer aus dem Jahr 2015.

#### **5. Was ist die Grundlage für die Berechnung der Höhe der Grundsteuer?**

Grundlage für die Berechnung der Höhe der Grundsteuer ist der Steuerwert (auch Einheitswert genannt) des Anwesens. Der Steuerwert von baulichen Anlagen wird durch eine mathematische Formel errechnet:  $\text{Steuerwert} = V_c \times A \times C_a \times C_1 \times C_q \times C_v$ . Die Abkürzung "Vc" steht für Basiswert des Gebäudes mit Grundstück. Dieser beträgt seit 2010 603 € pro m<sup>2</sup>. Die Abkürzung "A" meint die Bruttogeschossfläche zuzüglich der unbebauten Restfläche. "Ca" bedeutet die Art der Nutzung des Anwesens. Man unterscheidet u.a. zwischen Gebäuden, die Wohnzwecken dienen und die gewerblich genutzt werden. Die Abkürzung "C1" bezieht sich auf den Ort der Belegenheit der Immobilie. Portugal ist in unterschiedliche Zonen aufgeteilt, sodass der Belegenheitsort ebenso Auswirkungen auf die Höhe des Streitwertes hat. Mit "Cq" sind Qualität und Komfort gemeint. Das Gesetz führt eine Reihe von Eigenschaften auf, die entweder zu einer Erhöhung oder zu einer Reduzierung des Steuerwertes führen. Zu einer Erhöhung des Wertes führt z.B. die Existenz eines Schwimmbades. Die Nichtexistenz eines Aufzuges bei Gebäuden mit mehr als drei Stockwerken führt z.B. zu einer Reduzierung des Wertes. Schließlich steht die Abkürzung "Cv" für das Alter des Gebäudes.

#### **6. Woraus geht der Steuerwert hervor?**

Der Steuerwert geht aus dem sog. Steuerregisterauszug (*Caderneta Predial*) hervor, der darüber hinaus Daten zur Lage, Größe und Bebauung der Immobilie enthält. Im Steuerregisterauszug ist die Formel der Berechnung des Steuerwertes wiedergegeben. Die unter Frage 5 genannten sechs Berechnungskriterien (Vc, A, Ca, C1, Cq und Cv) gehen aus dem Auszug hervor. Diese Information ist wichtig, andernfalls könnten Sie nicht überprüfen, ob die dort angegebenen Zahlen auf Ihr Anwesen zutreffen.

#### **7. Welche Steuersätze gelten bei der Erhebung der Grundsteuer?**

Bei ländlichen Anwesen beträgt die Grundsteuer 0,8 % des Steuerwertes. Gebäude unterliegen einer Grundsteuer in Höhe von 0,3 bis 0,5 % des Steuerwertes. Da es sich bei der Grundsteuer um eine Gemeindesteuer handelt, legt die Gemeinde selbst für ihr Gemeindegebiet den anzuwendenden Steuersatz innerhalb der genannten gesetzlichen Vorgaben fest. Ist eine sog. Offshore-Gesellschaft der schwarzen Liste Steuerschuldnerin, gilt ein einheitlicher Steuersatz von 7,5 %.

#### **8. Wie kann man feststellen, dass der aktuelle Steuerwert überhöht und damit falsch bzw. rechtswidrig ist?**

Die Höhe der Grundsteuer kann vor allem dann reduziert werden, wenn die Berechnung des Steuerwertes veraltet ist. Nach meiner Erfahrung sind sie meisten Steuerwerte veraltet! Es lohnt sich deshalb zu prüfen, ob die Steuerlast reduziert werden kann. Der Steuerwert aller Gebäude, die nach dem 1.12.2003 errichtet wurden oder über die nach dem 1.12.2003 verfügt (verkauft, verschenkt etc.) wurde, wurde nach der unter Frage 5 genannten mathematischen

Formel errechnet. Der Steuerwert aller anderen Gebäude wurde auf Geheiß der sog. Troika bis Ende 2012 im Rahmen einer "Massenneubewertung" - ebenso auf der Grundlage der erwähnten mathematischen Formel des aktuellen Grundsteuergesetzes - neu festgesetzt. Diese Neufestsetzung führte zu einer drastischen Erhöhung der zu zahlenden Grundsteuer. Um die Steuerlast etwas abzumildern, hat der Gesetzgeber eine Übergangsregelung für die Grundsteuer der Jahre 2012 und 2013 (die 2013 und 2014 zu zahlen war) geschaffen. Seit 2014 gilt diese Übergangsregelung, die eine Kappungsgrenze vorsah, nicht mehr. Den Steuerpflichtigen trifft seit 2014 die volle Steuerlast (die Grundsteuer 2014 wurde 2015 fällig). Die Höhe des Steuerwertes ist von großer Bedeutung. Der Steuerwert entscheidet nämlich nicht nur über die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer, sondern kann auch über die Höhe der zu zahlenden Grunderwerbsteuer, Veräußerungsgewinnsteuer und Körperschaftsteuer entscheiden. Deshalb sollte man gegen einen veralteten Steuerwert vorgehen, da das Finanzamt keine Aktualisierung von Amts wegen vornimmt. Ich habe in den letzten Jahren festgestellt, dass vor allem diese drei Berechnungsfaktoren (s. Frage 5) regelmäßig falsch sind: "Vc" (Basiswert), "C1" (Ort der Belegenheit) und "Cv" (Alter). Der aktuelle Basiswert beträgt, wie bereits erörtert, 603 € pro m<sup>2</sup>. Der Steuerwert vieler Gebäude wurde auf der Grundlage veralteter höherer Basiswerte ("Vc") berechnet. Zwischen 2006 und 2008 betrug der Basiswert 615 € pro m<sup>2</sup>, 2015 betrug der Basiswert 612 € pro m<sup>2</sup> und 2009 betrug er 609 € pro m<sup>2</sup>. Die Regierungsverordnung Nr. 420-A aus 2015 hat die Kriterien der Belegenheit der Gebäude ("C1") neu gefasst, sodass der Belegenheitsort der Immobilie seitdem einen geringeren Einfluss auf die Höhe des Steuerwertes haben kann. Es kommt auf die Gemeinde an, in deren Gemeindegebiet sich die Immobilie befindet. Schließlich ist oftmals das Alter ("Cv") im Rahmen der Berechnung des Steuerwertes durch das Finanzamt nicht mehr aktuell. Darauf hinzuweisen ist, dass das Alter des Gebäudes ab dem Tag der Erteilung der Bewohnbarkeitsbescheinigung (oder, falls keine existiert, seit dem Tag der Beendigung des Baus) berechnet wird. Ferner ist hervorzuheben, dass bei Gebäuden, die vor 1951 errichtet wurden, ein Koeffizient von mindestens 0,55 angesetzt wird, obwohl der Koeffizient 0,40 lauten muss, wenn das Gebäude mehr als 60 Jahre alt ist. Auch kommt es häufig vor, dass der Steuerwert bei neuen Gebäuden immer noch mit einem Koeffizient 1 errechnet wird, obwohl dieser nach zwei Jahren seit der Fertigstellung des Baus nur noch 0,90 beträgt.

### **9. Wie kann man die Berichtigung bzw. Aktualisierung des Steuerwertes erreichen?**

Sie müssen den Steuerwert Ihrer Immobilie vor dem portugiesischen Fiskus anfechten. Dies setzt eine schriftliche Anfechtung voraus, die i.d.R. von einem Rechtsanwalt erstellt und eingereicht wird. Allerdings ist auf folgendes zu achten: Die Anfechtung ist erst nach drei Jahren seit der letzten Neufestsetzung des Steuerwertes zulässig. Wurde der Steuerwert Ihrer Immobilie jedoch im Rahmen der oben genannten "Massenneubewertung" neu festgesetzt, können Sie bereits seit dem 1.1.2015 die Höhe des Steuerwertes anfechten. Der infolge der Anfechtung festgesetzte korrigierte Steuerwert entfaltet seine (steuerreduzierenden) Wirkungen erst ab dem Steuerjahr, in dem die Anfechtung vorgenommen wurde.

### **10. Kann man von der Pflicht zur Zahlung der Grundsteuer befreit werden?**

Ein Antrag auf Befreiung von der Zahlung der Grundsteuer über einen Zeitraum von maximal drei Jahren hat Erfolg, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen: (1) Der Steuerwert der Immobilie übersteigt nicht 125.000 €; (2) Das Gebäude dient dem eigenen und ständigen Wohnsitz (Erst- bzw. Steuerwohnsitz) des Antragstellers; (3) Das Bruttoeinkommen des Antragstellers betrug im Vorjahr nicht mehr als 153.300 €. Die Steuerbefreiung wird maximal zweimal gewährt. Darüber hinaus sieht das Gesetz eine unbefristete Steuerbefreiung für Antragsteller mit einem Brutto-Jahreseinkommen von bis zu 15.295 € vor, die von Amts wegen erteilt wird. Der Steuerwert des Immobilienvermögens des Steuerpflichtigen darf außerdem nicht 66.500 € überschreiten.

### **11. Gibt es für Familien mit Kindern eine Reduzierung der Höhe der Grundsteuer?**

Seit 2015 sieht das Gesetz vor, dass eine Familie mit einem Kind von einer Ermäßigung von 10 %, mit zwei Kindern von einer Ermäßigung von 15 % und mit drei Kindern von einer Ermäßigung von 20 % profitieren kann. Die Ermäßigung wird von Amts wegen erteilt. Allerdings entscheidet die jeweilige Gemeinde, ob sie diese im Gesetz vorgesehene Steuerermäßigung für Familien mit Kindern erteilt. Die Gemeinde Lagoa (Algarve) sieht z.B. nur eine Steuerermäßigung für Familien mit mindestens drei Kindern vor.

### **12. Gibt es Situationen, in denen man eine Neufestsetzung des Steuerwertes beantragen muss und kann man sich gegen die Neufestsetzung wehren?**

Ja. Der klassische Fall liegt vor, wenn man einen Neubau errichtet oder das existente Gebäude vergrößert hat. Der Eigentümer ist dann verpflichtet, dem Finanzamt die aktuellen Eigenschaften (Größe, Zusammensetzung etc.) der baulichen Anlage bekanntzugeben. Es geschieht i.d.R. mit der Einreichung des genehmigten Bauprojektes. Natürlich besteht die Verpflichtung auch dann, wenn das fertiggestellte (oder bereits genutzte bzw. nutzbare) Gebäude noch nie steuerlich registriert wurde. Hervorzuheben ist, dass es nicht darauf ankommt, ob das Gebäude legal errichtet wurde. Illegale Gebäude werden genauso besteuert, wie legal errichtete bauliche Anlagen. Hieraus wird deutlich, dass die steuerliche Registrierung eines Gebäudes nichts über dessen baurechtliche Legalität aussagt. Zu beachten ist, dass die Neufestsetzung des Steuerwertes durch das Finanzamt innerhalb von 30 Tagen angefochten werden kann. Die Anfechtung führt i.d.R. zu einer zweiten Bewertung, die kostenpflichtig ist. Die zweite Neufestsetzung des Steuerwertes kann gerichtlich angefochten werden.

### **13. Wird der Steuerwert regelmäßig inflationsbereinigt?**

Ja. Der Steuerwert von gewerblich genutzten Gebäuden wird jährlich und der Steuerwert von Wohnimmobilien und alle anderen Gebäuden wird alle drei Jahre inflationsbereinigt. Die Inflationsbereinigung führt in den letzten Jahren zu einer leichten Anhebung des Steuerwertes.

Kontaktieren Sie uns via email: [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)

---