



## Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Portugal - Algarve

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)

### DIE GRUNDERWERBSTEUER 2011

anwält. Beratung

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

Rechtsanwalt Dr. Rathenau, Experte im Immobilien- und Steuerrecht, informiert über die im Jahr 2011 anfallende Grunderwerbsteuer. Er geht außerdem auf die wichtigsten Fälle ein, in denen Grunderwerbsteuer zu zahlen ist. Ferner zeigt er auf, in welchen Situationen eine Befreiung von der Steuerpflicht vorliegt.

Käufern von Immobilien trifft grundsätzlich die Pflicht, vor dem Kauf Grunderwerbsteuer (*Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis*) zu zahlen. Die Steuereinnahmen fließen der jeweiligen Gemeinde zu. Die Steuer fällt nicht nur beim Kauf von Volleigentum an, sondern auch beim entgeltlichen Erwerb eines Nießbrauchsrechtes, Erbbaurechts oder einer Grunddienstbarkeit. Im Steuerjahr 2011 gelten folgende Steuersätze:

**1.) Ländliche Grundstücke (*prédios rústicos*):** Ein ländliches Grundstück ist eine Fläche mit den sich ggf. darauf befindlichen Bauten. Diese dürfen jedoch keine wirtschaftliche Unabhängigkeit im Verhältnis zum unbebauten Grundstücksteil aufweisen. Für den Erwerb eines ländlichen Anwesens gilt ein fixer Steuersatz von 5 %.

**2.) Städtische Anwesen (*prédios urbanos*):** Ein städtisches Grundstück ist das mit dem Boden verbundene Gebäude einschließlich der Grundstücksfläche, die als Garten oder Freifläche dient. Für städtische Anwesen, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, ist der Steuersatz von der Lage des Grundstücks, dem Grundstückswert und von der Art der Nutzung abhängig. Zu beachten ist, dass ein „gemischtes Anwesen“ („*prédio misto*“), d.h. ein Anwesen, welches sich aus einem ländlichen und städtischen Anwesen zusammensetzt und als „*misto*“ im Grundbuch registriert ist, zwei gesonderten Steuersätzen unterliegt. Der ländliche Teil unterliegt dem genannten Satz von 5 % und die Steuer für den städtischen Teil berechnet sich nach einer der nachfolgenden Tabellen, die danach unterscheiden, ob der Käufer die Immobilie als Haupt- der Zweitwohnsitz nutzen wird.

#### Tabelle I: Hauptwohnsitz auf dem Festland:

Kaufpreis (in Euro)	Steuersatz (in %)	Abzug (in Euro)
Bis 92.407	0	-
92.407-126.403	2	1.848,14
126.403-172.348	5	5.640,23
172.348-287.213	7	9.087,19
287.213-574.323	8	11.959,32
Höher als 574.323	6	-

**Tabelle II: Zweitwohnsitz auf dem Festland:**

Kaufpreis (in Euro)	Steuersatz (in %)	Abzug (in Euro)
Bis 92.407	1	-
92.407-126.403	2	924,07
126.403-172.348	5	4.716,16
172.348-287.213	7	8.163,12
287.213-550.836	8	11.035,25
Höher als 550.836	6	-

Auf den Inselgruppen Madeira und Azoren gelten andere Sätze, die auf Anfrage genannt werden können. Bei **sonstigen Gebäuden**, die nicht Wohnzwecken dienen (z.B. Bürogebäuden), gilt ein fixer Steuersatz von 6,5%. Ein besonderer Steuersatz von 8% gilt bei dem Kauf von Immobilien durch **sog. Offshore-Gesellschaften**. Dies sind Gesellschaften, die ihren Sitz in einem steuerlich begünstigten Gebiet haben (s. dazu ESA 12/10).

Käufern von Immobilien ist oftmals unbekannt, dass die Grunderwerbsteuer u.a. in folgenden Fallkonstellationen entrichtet werden muss:

- a) Vor dem Abschluss des Kaufvorvertrages, wenn dem Kaufversprechenden gestattet wird, die Immobilie zu nutzen (= Schlüsselübergabe);
- b) Vor dem Abschluss des Kaufvorvertrages, wenn der Kaufversprechende das Recht erhält, seine Vertragsposition auf einen Dritten zu übertragen (es muss nicht zur Übertragung kommen; vielmehr fällt die Steuer sogar ein zweites Mal an, falls die Übertragung erfolgt);
- c) Zum Zeitpunkt, in dem der Kaufversprechende eines Kaufvorvertrages seine Vertragsposition auf einen Dritten überträgt, der sodann mit dem Verkäufer den Endkaufvertrag abschließt, auch wenn im ursprünglichen Kaufvorvertrag nicht ausdrücklich die Zulässigkeit der Übertragung vorgesehen war;
- d) Vor dem Abschluss des Mietvertrages, wenn der Mieter nach Zahlung aller vereinbarten Mietraten Eigentümer der Immobilie werden soll;
- e) Vor dem Abschluss des Mietvertrages, wenn dieser eine Vertragslaufzeit von über 30 Jahre vorsieht;
- f) Vor dem Erwerb von Anteilen einer *Limitada*-Gesellschaft, die eine Immobilie hält und ein Gesellschafter mehr als 75 % der Anteile erwirbt;
- g) Vor der Unterzeichnung einer Vollmacht über den Erwerb einer Immobilie, die der Vertretene dem Vertreter unwiderruflich erteilt.

Von der Zahlung der Grunderwerbsteuer befreit sind u.a. folgende Situationen:

- a) Kauf einer Immobilie, die als ständigen und eigenen Wohnsitz (= Hauptwohnsitz) dient und für unter 92.407 € erworben wird (s. Tabelle I);
- b) Kauf von Immobilien zum Wiederverkauf im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit;

- c) Erwerb der Immobilie durch Ausübung der Kaufoption nach Beendigung des Leasingvertrages;
- d) Kauf einer Wohnung (oder eines Haus), die sich in einem vom Staat festgelegten „begünstigten Gebiet“ befindet, vorausgesetzt der Käufer ist zwischen 18-35 Jahre alt, u.a.;
- e) Erwerb eines städtischen Anwesens, das vom Staat in das Wiederaufbauprogramm integriert wurde, vorausgesetzt, der Käufer beginnt mit den Bauarbeiten innerhalb von 2 Jahren nach dem Erwerb.

Dem Käufer einer Immobilie in Portugal ist bereits aufgrund der Komplexität des Grunderwerbsteuergesetzes frühzeitig zu raten, anwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Es bestehen unterschiedliche Gesetzestücken. Seit dem 1.1.2011 muss z.B. der Käufer einer Immobilie, die er als Hauptwohnsitz (s. Tabelle I) innerhalb einer Frist von 6 Monaten tatsächlich bewohnen.

---

Stichwörter:

Scheidung, Ehe, Güterstand, Trennung, Hochzeit, Standesamt, Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portugiesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer portugal, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portuguese Law.