



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei  
Algarve · Portugal



Deutsch-Portugiesische  
Industrie- und Handelskammer  
Câmara de Comércio e Indústria  
Luso-Alemã



# Immobilien in Portugal

Juristischer Rat und praktische Tipps

Vorstellung der Broschüre  
(Inhaltsverzeichnis)

Aktuelles und anstehende Reformen

Portimão, 17. Juli 2011

# Heutiger Vortrag

- Notare, Rechtsanwälte, Rechtsbeistände, Buchhalter, Wirtschaftsprüfer
- Portugiesische Steueridentifikationsnummer
- Immobilienmakler – **Neue Rechtslage!**
- Amtliche Unterlagen und Pflichtdokumente
- **Anstehende Änderungen im Steuerrecht!**
- Der Kaufvertrag
- Pflichthandlungen nach dem Kauf
  - **Neu: Gewinnsteuer bei Nichtresidenten!**
- Baurecht
- Kauf durch eine Gesellschaft – **Neues GmbH-Recht!**
- Andere Erwerbsarten
- Dingliche Rechte an Grundstücken
- Überlassung von Immobilien auf Zeit

# Notare, Rechtsanwälte, Rechtsbeistände, Buchhalter, Wirtschaftsprüfer

- **Rechtsanwalt - Advogado:**  
Seit 01. Januar 2009 „Quasi-Notare“
- **Notar - Notário:**  
Beurkundungsfunktion
- **Rechtsbeistand - Solicitador**
- **Vollstreckungsorgan - Solicitador de Execução**
- **Buchhalter - Técnico Oficial de Contas**
- **Wirtschaftsprüfer - Revisor Oficial de Contas**

# Europäischer Anwalt

Anwalt, der sich in einem Mitgliedstaat niederlässt, seine Ausbildung aber in einem anderen Mitgliedstaat absolviert hat

- Erfordert: Einvernehmensanwalt

# Steueridentifikationsnummer

- Eingeführt 1979
- Lebenslang gültig
- Bleibt über den Tod hinaus erhalten
- Identifikation in der Notar- und Behördenpraxis
- Seit 1999 Vergabe mittels Computerprogramm
- Keine Steuerkarten mehr?

# Steuernummer

## **Resident**

- jemand, der sich in Portugal über 183 Tage im Jahr faktisch aufhält
- unbegrenzt steuerpflichtig:  
in Portugal muss sein gesamtes Welteinkommen versteuert werden

## **Nichtresident**

- jemand, der sich weniger als 183 Tage im Jahr in Portugal aufhält
- Bestellung eines steuerlichen Vertreters

# Rechtmäßigkeit der Bestellung eines Steuervertreeters

## **Urteil des EuGH vom 05. Mai 2011, C-267/09**

- Verstoß gegen den freien Kapitalverkehr:  
Geeignet, Person davon abzuhalten, in Portugal  
Kapital zu investieren
- Allgemeiner Verweis auf Bekämpfung der  
Steuerhinterziehung kein ausreichender  
Rechtfertigungsgrund
- Kann Mängel der zwischenstaatlichen  
Auskunftserteilung nicht beheben
- Ausreichend: Verpflichtung zur Mitteilung der  
Adresse im Ausland

# Anweisung an die Finanzämter vom 20.05.2011

— Exmos. Senhores  
Chefes de Finanças  
Coordenadores das Lojas do Cidadão

## EXECUÇÃO DE ACÓRDÃO DO TJUE

1. Na sequência do Acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE), de 5 de Maio de 2011 (Processo C-267/2009 Comissão /Portugal) e independentemente da efectivação das necessárias alterações legislativas, informa-se que, por força directa do referido Acórdão, não é exigível a imposição da designação de representante fiscal aos não residentes com domicílio nos Estados-Membros da União Europeia (UE).
2. Para os residentes em países terceiros continua a ser obrigatória a nomeação de representante fiscal, de acordo com o previsto nos artigos 130.º do Código do IRS, 126.º do Código do IRC e nos n.ºs 4 e 5 do artigo 19.º da Lei Geral Tributária (LGT).
3. No que respeita à validação da informação prestada pelo cidadão não residente sobre a residência no Estado-Membro da UE, importa relembrar que deverá ser sempre exigido ao declarante a exibição do passaporte, ou do certificado de residência ou de documento de identificação idóneo onde conste a morada.

## PROCEDIMENTOS A ADOPTAR COM CARÁCTER TRANSITÓRIO

4. Nestes termos e até que a Direcção-Geral de Informática e Apoio aos Serviços Tributários e Aduaneiros (DGITA) conclua os trabalhos inerentes às alterações informáticas que terão de ser efectuadas, nomeadamente para tornar facultativo o campo do Número de Identificação Fiscal (NIF) do representante fiscal, foram determinados, por despacho de 2011.05.20 do Sr. Director – Geral, os seguintes procedimentos:
  - 4.1 Para efeitos de inscrição de cidadãos não residentes com domicílio na UE (e que não optem por ter representante fiscal), deverá:
    - a) No Sistema de Gestão de Registo de Contribuintes (SGRC) seleccionar a opção: "Recolha / Identificação / Contribuinte Singular / Inscrição Oficiosa de Contribuinte Singular;
    - b) No ecrã que a aplicação disponibiliza, deverá preencher todos os campos



# Immobilienmakler

- Immobilienmaklergesellschaft:  
**Empresa de mediação imobiliária**
- Makler/Agent:  
**Angariador imobiliário**
- Überwachung der Tätigkeit durch das Institut für Bau- und Immobilien – InCI, I.P.
- Registrierung und entsprechende Lizenzen
- Maklerzulassungsnummer

# Rechtslage bis 30. Juni 2011

- Gesetz findet immer auf ausländische Makler Anwendung, wenn Immobilien in Portugal vermittelt werden
- Nur: Sociedade de Mediação Imobiliária, Limitada oder S.A.
- Nur Maklertätigkeit!
- Auch Agenten dürfen keiner anderen Tätigkeit nachgehen!

# Rechtslage ab 01. Juli 2011

- Gesetz findet auf ausländische Makler Anwendung, wenn (1) Immobilien in Portugal und (2) Bezug zu einem in Portugal ansässigen Kunden oder Werbung in Portugal stattfindet
- Natürliche Personen oder juristische Personen (auch aus der EU und der EWG). Englische Dokumente müssen nicht übersetzt werden.
- Auch z.B. Hausverwaltung und Vermietung
- Agenten dürfen andere Berufe ausüben
- Pflicht zur Bezeichnung als „Mediação Imobiliária“ bleibt

# Rechtslage ab 01. Juli 2011

- Online-Antrag beim InCI, nach 20 Tagen stillschweigende Genehmigung
- Automatische Verlängerung der Genehmigung
- Neues Tätigkeitsverbot: Keine Wertbegutachtung
- Zweitbüros müssen angezeigt werden
- Internetseite des InCI: Veröffentlichung aller Ordnungswidrigkeiten, Widerruf von Genehmigungen u.a.

# Form und Inhalt des Maklervertrages

- Schriftform
- Bei Standardverträgen: Zusendung des Vertragsentwurfes an das Verbraucherinstitut
- Klare Regeln zu Auftrag, Vergütung und Haftpflichtversicherung
- Fehlerfolge: Nichtigkeit, auf die sich der Makler nicht berufen kann

# Amtliche Unterlagen und Pflichtdokumente

1. Steueridentifikationsnummern der Vertragsparteien
2. Identifikationsdokumente der Vertragsparteien (Achtung: Schweizer)
3. Vollmacht (procuração)

# Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

# Katasterauszug

Katasterauszug ländliches Grundstück



# Katasterauszug

Katasterauszug städtisches Grundstück

# Nutzungsbescheinigung



CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS  
CONT.N.º 880010267 8800 LAGOS

ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO N.º 99/1997

Proc. N.º 37 ANO de 1997  
Nos termos do Artigo 269 do Decreto-Lei N.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei N.º 250/94, de 15 de Outubro, é emitido Alvará de Licença N.º 99 em nome do portador do Bilhete de Identidade N.º \_\_\_\_\_ e N.º de Contribuinte \_\_\_\_\_ O presente Alvará titula a utilização do prédio sito em URB. MAR A VISTA, LOTE 1 VALE DA LAMA, ALV. LIC. 13/91 na freguesia de ODIAXERE descrito na Conserv. Reg. Predial Lagos sob o N.º 00809/231091 que corresponde o Alvará de Licença de Construção N.º 68 emitido em 14/02/96 a favor de \_\_\_\_\_

Por despacho de 19/08/97 foi autorizada a seguinte utilização: HABITAÇÃO DE UM FOGÃO COM UM PISO

E Técnico responsável pela direcção técnica da obra foi ENG. TEC. CIVIL PAULO CARLOS VIEGAS DA COSTA

Inscrito na C.M.L.

sob o N.º 640

Os autores dos projectos foram ARQ.

ENG. TEC. CIVIL

Inscritos na C.M.L. 735, 640 E ICP - 05005379PIC

sob o N.º

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Dec.-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Dec.-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

O Presidente da Câmara Municipal, \_\_\_\_\_

Registado na Câmara Municipal supra, no livro N.º \_\_\_\_\_ sob o N.º 80

A receita deste Alvará foi cobrada pela Guia N.º 99 de 27.06.27

O/A Chefe Da Secção, \_\_\_\_\_

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS  
Serviço de Arquivo e Gestão Documental

CERTIDÃO

Certifico, que a presente é fotocópia constituída por 1 folha do Alvará de Licença de Utilização n.º 99/1997, passado em 27/06/1997, no nome de

e está conforme o original.

Lagos, 02/03/2011

A Assistente Técnica,


A | R

# Befreiung



CÂMARA MUNICIPAL  
**MUNICÍPIO DE ALJEZUR**  
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE OBRAS E URBANISMO

-----CERTIDÃO-----

----- Maria do Pilar Mesquita Costas, Chefe de Divisão de Urbanismo e Habitação da Câmara Municipal de Aljezur, em cumprimento do despacho do Senhor Presidente da Câmara, datado de quinze de Outubro de dois mil e dez, exarado na informação do Sector de Fiscalização, número duzentos e cinco barra dois mil e dez, referente ao requerimento apresentado em sete de Outubro de dois mil e dez, por Alexandre Rathenau, na qualidade de mandatário dos proprietários

, solicitando que lhe seja emitida certidão em como a construção do prédio sito em Corte de Sobre , freguesia e concelho de Aljezur, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º42, da secção AD e na matriz urbano sob o artigo n.º2109, descrito na Conservatória do Registo Predial de Aljezur sob o n.º5514, se realizou antes de 7 de Agosto de 1951, certifico que:-----

-----De acordo com a referida informação, o prédio sito em Corte Sobre, freguesia e concelho de Aljezur, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º42, da Secção AD e na matriz urbana sob o artigo 2109, descrito na Conservatória do Registo Predial de Aljezur sob o n.º5514, foi construído antes de 7 de Agosto de 1951.-----

----- Divisão de Urbanismo e Habitação da Câmara Municipal de Aljezur, aos dezanove dias do mês de Outubro de dois mil e dez.-----

A Chefe de Divisão de  
Urbanismo e Habitação

Arqª Maria do Pilar Mesquita Costas

**CONTA:** Câmara : N.º4 e N.º5 da Tabela Geral de Taxas e Licenças do Município de Aljezur.....25.16 €

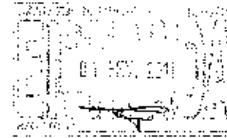
São: Vinte cinco euros e dezasseis cêntimos

Pago por guia de receita n.º 2695 de 24/10/2010

# Technische Wohnungsbescheinigung

## FICHA TÉCNICA DA HABITAÇÃO

Rénova  Definitiva



### 1. Prédio urbano / fracção autónoma

Votação do Plano Municipal de Ordenamento do Território, nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Código Postal: 2015-XXXX  
 Fracção autónoma / unidade autónoma nº \_\_\_\_\_  
 Regulamento Urbanístico do Município de \_\_\_\_\_  
 Licença Municipal de Habitação nº \_\_\_\_\_  
 Área da fracção de ocupação: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (incluindo \_\_\_\_\_) para utilização para construção de até a \_\_\_\_\_ meses

### 2. Promotor imobiliário

OU CULTA, nos termos do nº 3 do artigo 4.º do D.L. 55/2007 de 25 de Março

Nome: José António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº \_\_\_\_\_ NIF/NIPC: 90-000000  
 Morada: Rua 1.ª de Maio, nº 11, 2.º andar, 2015-XXXX, Lisboa, Portugal. Código Postal: 2015-XXXX

### 3. Autor do projecto de arquitectura

Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº \_\_\_\_\_ NIF/NIPC: 90-000000  
 Morada: Rua 1.ª de Maio, nº 11, 2.º andar, 2015-XXXX, Lisboa, Portugal. Código Postal: 2015-XXXX

### 4. Autores dos projectos de especialidades

ESTRUTURAS	Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº _____ NIF/NIPC: 90-000000 <input type="checkbox"/>
INSTALAÇÃO E PREPARAÇÃO DE ÁGUAS	Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº _____ NIF/NIPC: 90-000000 <input type="checkbox"/>
INSTALAÇÃO DE REDE ELECTRICA	Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº _____ NIF/NIPC: 90-000000 <input type="checkbox"/>
INSTALAÇÃO DE GÁS	Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº _____ NIF/NIPC: 90-000000 <input type="checkbox"/>
INSTALAÇÃO DE RADIADORES E ELEVADORES	Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº _____ NIF/NIPC: 90-000000 <input type="checkbox"/>
INSTALAÇÕES TÉRMICAS	Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº _____ NIF/NIPC: 90-000000 <input type="checkbox"/>
INSTALAÇÃO ACÚSTICA	Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº _____ NIF/NIPC: 90-000000 <input type="checkbox"/>
	Nome: _____, documento de identificação pessoal nº _____ NIF/NIPC: _____ <input type="checkbox"/>
	Nome: _____, documento de identificação pessoal nº _____ NIF/NIPC: _____ <input type="checkbox"/>

### 5. Construtor

OU admissão directa

Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº \_\_\_\_\_ NIF/NIPC: 90-000000  
 Morada: Rua 1.ª de Maio, nº 11, 2.º andar, 2015-XXXX, Lisboa, Portugal. Código Postal: 2015-XXXX

### 6. Técnico responsável da obra

Nome: João António da Costa Pereira, documento de identificação pessoal nº \_\_\_\_\_ NIF/NIPC: 90-000000  
 Morada: Rua 1.ª de Maio, nº 11, 2.º andar, 2015-XXXX, Lisboa, Portugal. Código Postal: 2015-XXXX

# Energiezertifikat



N.º CER  
CED000043286629



## CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO

Morada / Localização Urbanização Parque do Molho, Lote 59

Localidade LAGOS Freguesia LAGOS (S. SEBASTIÃO)

Concelho LAGOS Região Portugal Continental

Data de emissão 17/01/2011 Data de validade 17/01/2021

Nome do perito qualificado Claudia Alexandre Jorge Costa Cardoso Moço Teixeira N.º de PQ PQ00478

Imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos

sob o n.º 78 Art. matricial n.º 3586 Fogo/Fração autón. Única

Este certificado resulta de uma verificação efectuada no edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 102/2008 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte [www.adene.pt](http://www.adene.pt)

### 1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

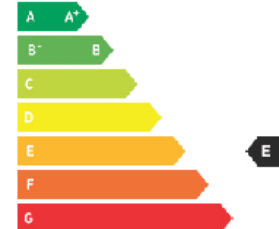
#### INDICADORES DE DESEMPENHO

Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes 13,32 kgep/m².ano

Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B<sup>-</sup>) 5,59 kgep/m².ano

Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes 3,1 toneladas de CO<sub>2</sub> equivalentes por ano

#### CLASSE ENERGÉTICA



### 2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	118,78 kWh/m².ano	50,3 kWh/m².ano
Arrefecimento	7,94 kWh/m².ano	22 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	33,8 kWh/m².ano	36,62 kWh/m².ano

#### NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idénticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante das indicadas e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas equivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para cada (formato) de energia utilizada(s) (0,250 kgep/m³ para electricidade e 0,200 kgep/m³ para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na de sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO<sub>2</sub> equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO<sub>2</sub> por kgep.

A classe energética resulta de modo entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A<sup>+</sup>, seguida das classes A, B, B<sup>-</sup>, C e, por último, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2009 apenas poderão ser classificados iguais ou superiores a B<sup>-</sup>. Para mais informação sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte [www.adene.pt](http://www.adene.pt)

# Amtliche Unterlagen und Pflichtdokumente

9. Erschließungsbescheinigung der  
Gemeinde bei Wohnsiedlungen  
(loteamentos)

- Nach März 1992

10. Besonderheiten beim Denkmalschutz

# Achtung

- Kauf eines ländlichen Grundstücks durch mehrere Personen
  - Gilt auch bei Ehegatten, die im deutschen gesetzlichen Güterstand verheiratet sind
- Belastung mit einer Hypothek
  - Löschungsbewilligung
- Beteiligung Minderjähriger

# Grunderwerbsteuer

- Nachweis des Finanzamtes erforderlich, dass Grunderwerbsteuer entrichtet wurde bzw. Verkauf von Grunderwerbsteuer befreit ist
- Neue Steuersätze seit 01. Januar 2011
- Zeitpunkt der Errichtung



# Höhe der Steuer

- Ländliche Grundstücke: Steuersatz 5 %
- Städtische Anwesen: abhängig von Lage des Grundstücks, dem Grundstückswert und der Art der Nutzung
- Kauf durch sog. Offshore-Gesellschaften:  
Gesellschaft hat ihren Sitz in steuerlich begünstigten Gebieten  
Steuersatz 8 %  
Beliebt: Delaware, USA

# Die Stempelsteuer

- Vom 24. Dezember 1660
- Besteuerung bestimmter Rechtshandlungen und Situationen
- 0,8 % des Kaufpreises bzw. des beim Finanzamt registrierten Wertes, entscheidend ist der höhere Wert
- Zeitpunkt der Errichtung, je nach Vertragstyp

# Die Grundsteuer

- Fälligkeit der Grundsteuer im April
- Höhe richtet sich nach Einheitswert
- Einheitswert abhängig von Lage, Qualität, Baukosten, Grundstücksfläche, Nutzungsart und Alter
- Höhe:
  - Ländliche Grundstücke: 0,8 %
  - Neubewertete städtische Grundstücke: 0,2 – 0,4 %
  - Noch nicht neu bewertete Grundstücke: 0,4 – 0,7 %

# Anstehendes Änderungen im Steuerrecht „Rettungsplan“

Ziel der Reformen:

1. Bekämpfung der Verschuldung der portugiesischen Familienhaushalte
2. Ankurbelung des portugiesischen Mietmarktes
3. Ankurbelung der Immobilienwirtschaft

# Umsetzungen bis Ende 2011

- Drastische Reduzierung der Absetzbarkeit von Darlehensraten und Kreditzinsen
- Abschaffung bzw. drastische Reduzierung der Grundsteuerbefreiung
- Überprüfung der geltenden Regelungen zur Neubewertung von Immobilien zwecks Ermittlung neuer Einheitswerte
- Neubewertung aller städtischen und ländlichen Immobilien

# Umsetzungen bis Ende 2011

- Erstellung von „ statistischen Methoden“ zwecks automatischer Aktualisierung der Immobilienbewertungen
- Reduzierung der Grunderwerbsteuer
- Vorschläge zur Änderung des Mietrechts (Stärkung der Rechte des Vermieters)
- Vereinfachung der Verfahren auf Genehmigung von Renovierungsarbeiten, auch im vertraglichen Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter

# Weitere Änderungen

Bis Ende 2011:

- Beschleunigung der Gerichtsverfahren
- Neues Schiedsgerichtsgesetz
- Reduzierung der Absetzbarkeit von Arzt- und Medikamentenrechnungen und privater Versicherungskosten um 2/3
- MWst.-Satz von 23 % bleibt bis 2013
- Erhöhung der MWst. auf Strom und Gas (z.Z. 6 %)
- Abschaffung von Mehrwertsteuerbefreiungen
- Erhöhung der Kfz-Einfuhrsteuer und der Tabaksteuer
- Überprüfung aller Steuerbegünstigungen
- Änderung des Insolvenzrechts

# Weitere Änderungen

Im Jahr 2012:

Reform des Arbeits- und Sozialrechts:  
Reduzierung der Abfindungen der  
Arbeitnehmer bei Kündigung,  
Vereinfachung der Kündigung durch den  
Arbeitgeber bei „fehlender Anpassung des  
Arbeitnehmers“ u.a.



# Der Kaufvorvertrag

- Vereinbarung über die Verpflichtung demnächst den Kaufendvertrag (eigentlicher Kaufvertrag) abzuschließen
- Gesetzlich ausdrücklich vorgesehen
- Sicherung des Erwerbs
- Eintragung ins Grundbuch möglich
- Kaufvorvertrag mit dinglicher Wirkung
- Vertragsparteien
- Gestaltung (Form und Nutzungsbescheinigung)
- Anzahlung und Reugeld
- Schuldhaftes Nichterfüllen
- Vollstreckungsklausel

# Kaufendvertrag und Eigentumserwerb

- Durch den formwirksam geschlossenen Kaufvertrag wird das Eigentum erworben!
- Eintragung in das Grundbuch deklaratorisch und keine Voraussetzung für den Eigentumserwerb
- Eintragung stellt sicher, dass das gleiche Grundstück nicht nachträglich an weitere Personen veräußert wird
- Auf die absolute Wirkung kann sich nur derjenige berufen, der sein Recht zuerst zur Eintragung gebracht hat.

# Vorkaufsrecht Grundstücksnachbar

- Voraussetzungen:
  - Nachbarschaft
  - Gesamtfläche unterhalb Landwirtschaftseinheit (z.B. 5 ha in der Algarve für ein unbewässertes Grundstück)
  - Grundstück des Vorkaufsberechtigten darf nicht größer als Landwirtschaftseinheit sein
  - Keine Bebauung oder Baugenehmigung (landwirtschaftlicher Zweck)
  - Käufer ist nicht bereits Nachbar
- Weitere Vorkaufsrechte:
  - z.B. Mieter und Mitinhaber

# Finanzierung des Immobilienkaufs

- Höhe der Darlehenssumme abhängig von:
  - Kreditlaufzeit
  - Art des Zinses
- Laufzeit des Darlehens
- Zinsart:
  - Üblich ist ein variabler Zinssatz, der indexiert ist, d.h. an den Euribor (Euro Interbank Offered Rate) gebunden ist
  - Anpassung jede 3, 6 oder 12 Monate möglich, üblich sind 6 Monate
  - Hinzu kommt: Spread (Gewinn der Bank)

# Sicherheiten

- Die Hypothek (hipoteca):
  - Einführung
  - Arten von Hypotheken
  - Umfang der Hypothek
  - Erlöschen der Hypothek
  - Vorrangige Forderungen
- Die Bürgschaft (fiança)

# Pflichthandlungen des Verkäufers nach dem Kauf

- Einkommensteuererklärung hinsichtlich des erzielten Veräußerungsgewinns
- Anschaffungspreis  $\Leftrightarrow$  Verkaufspreis

# Berechnung der Steuer Resident

170.000,00 €

X

50 %

=

**85.000,00 € (zu versteuernder Gewinn)**

**Steuer:**

85.000,00 €

X

42 % (Steuersatz 2010, progressiv)

=

35.700,00 €

-

7.246,18 € (Abzug)

=

**28.453,82 € (zu zahlende Steuer)**

# Berechnung der Steuer Nichtresident

170.000,00 € (zu versteuernde Gewinn)

X

25 % (Steuersatz)

=

42.500,00 € (zu zahlende Steuer)



# Europarechtswidrigkeit der portugiesischen Regelung

- EuGH!
- Finanzdirektion hat am 11.01.2011 eine Steuerbescheid des Finanzamtes Lagoa im Gerichtsverfahren aufgehoben.
- Reinvestitionen

# Baurecht (Juni 2010)

- Genehmigung (licença) und Voranzeige (comunicação prévia)
- Genehmigungsbedürftigkeit
- Genehmigungsfähigkeit
- Nutzungserlaubnis (autorização de utilização)
- Exkurs: Werkvertragsrecht

# Kauf unter Beteiligung von Gesellschaften

- Mindestkapital für Limitadas abgeschafft
- Vorteile

# Eigentumserwerb auf sonstige Weise

- Schenkung (contrato de doação)
- Vererbung (herança)
- Ersitzung (usucapião)
- Tausch (permuta)
- Zuwachs (acessão industrial imobiliária)

# Vererbung

- Anwendung deutschen Rechts
- Checkliste:
  - Vermögensverzeichnis
  - Überprüfung des Grundbuches
  - Schenkung unter Lebenden
  - Vollmachten (procurações)
  - Prüfung der Erbsituation
  - Vermächtnis

# Dingliche Rechte an Grundstücken

- Hypothek (hipoteca)
- Erbbaurecht (direito de superfície)
- Nießbrauch (usufruto)
- Wohnungsrecht (direito de uso e habitação)
- Grunddienstbarkeit (servidão predial)

# Überlassung von Immobilien auf Zeit

- Miete
- Pacht von ländlichen Grundstücken  
(arrendamento rural)

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

**Bitte stellen Sie Ihre Fragen!**

