



## Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos - Lissabon - Funchal

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Esqr. 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)

### Immobilienkauf in Portugal: Häufige Fragen und Antworten

Schlüsselwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

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

Portugal ist ein Land mit wunderschönen Küsten und einem idyllischen Landesinneren. Das mediterrane Klima trägt zum Wohlbefinden bei. Ferner bietet Portugal steuerliche Anreize für Neuzugezogene, insbesondere für Rentner. Immer mehr Menschen begründen deshalb in Portugal ihren Erst- oder Zweitwohnsitz. Auch aus finanzieller Sicht rentiert sich in eine portugiesische Immobilie zu investieren. Der Experte im Immobilienrecht und Immobiliensteuerrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, beantwortet typische Fragen zum Kauf einer Immobilie in Portugal

#### **1. Wenn ich eine Immobilie über einen Makler kaufe, muss ich Maklerprovision zahlen?**

Nein. Die Maklerprovision schuldet der Verkäufer der Immobilie. Die Provision beträgt in der Regel 5 % des Kaufpreises zzgl. 23 % MwSt. Der Maklervertrag unterliegt der Schriftform. Wenn Sie keinen schriftlichen Maklervertrag abgeschlossen haben, steht bereits fest, dass Sie keine Provision schulden. Als Käufer schulden Sie nur dann die Provision, falls Sie dem Makler einen schriftlichen Suchauftrag erteilt haben. Bloßer Email-Verkehr genügt dieser Schriftform nicht. Es muss vielmehr ein ordentlicher Vertrag abgeschlossen werden, der den im Gesetz vorgeschriebenen Mindestinhalt aufweisen muss.

#### **2. Ich habe mich mit dem Verkäufer über den Kaufpreis geeinigt. Welcher ist der nächste Schritt?**

Der nächste Schritt besteht darin, einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Anders als in Deutschland übt der Notar in Portugal nur eine reine Beurkundungsfunktion aus, d.h. er formalisiert den Akt. Die Beratung und Vertragsgestaltung obliegt hingegen dem Rechtsanwalt. Es ist der Rechtsanwalt der überprüft, ob die Immobilie unbelastet ist, ob Vorkaufrechte existieren, ob das Haus legal errichtet wurde, ob die Angaben im Grundbuch zutreffen, ob der Verkäufer auch tatsächlich Eigentümer ist, etc. Ihm wird in der Regel eine Vollmacht erteilt, mit der er das Geschäft von Anfang bis Ende abwickeln kann. Der Rechtsanwalt übernimmt auch die Funktion eines Treuhänders. Der Käufer überweist den Kaufpreis (mitsamt den Kaufnebenkosten) auf das Fremdkonto des Rechtsanwaltes. Da das Eigentum an der Immobilie bereits mit dem Kaufvertrag übergeht, wird der Kaufpreis vom Rechtsanwalt per Bankscheck Zug-um-Zug mit dem Vertragsabschluss bezahlt (s. Frage 5). In Deutschland geht das Eigentum an der Immobilie hingegen erst mit dem Grundbucheintrag, der sog. Auflassung, auf den Käufer über. Ein wichtiger Unterschied!

### **3. Ich möchte die Immobilie erst in drei Monaten übernehmen, da ich auch erst dann den vollen Kaufpreis zahlen kann. Kann der Kaufvertrag jetzt bereits abgeschlossen werden?**

Der Kaufvertrag, mit dem das Eigentum übergeht, kann noch nicht abgeschlossen werden. Mit Abschluss des Kaufvertrages bestätigt der Verkäufer nämlich, dass er den vollen Kaufpreis erhalten hat. Deshalb muss der volle Kaufpreis mit der Beurkundung des Kaufvertrages bereits entrichtet werden. Möglich und in Portugal üblich ist allerdings der Abschluss eines Kaufvorvertrages. Ein Kaufvorvertrag beinhaltet eine schuldrechtliche Vereinbarung, durch die für beide Teile die Verpflichtung begründet wird, demnächst den sog. Hauptvertrag abzuschließen. Das ist beim Immobilienerwerb der Kaufendvertrag (d.h. der Vertrag, mit dem das Eigentum auf den Käufer übergeht). Der Kaufvorvertrag muss zwar nicht beurkundet werden, jedoch verlangt das Gesetz beim Kauf von Gebäuden die Beglaubigung der Unterschriften. Der Kaufvorvertrag kann unter einer Bedingung abgeschlossen werden. Dies erfolgt z.B., wenn der Käufer auf einen Bankkredit für die restliche Kaufpreiszahlung angewiesen ist oder der Käufer die Immobilie nur unter der Voraussetzung erwerben möchte, dass diese bebaubar ist. Im Vorvertrag wird ein Zeitraum festgelegt, innerhalb dessen der Kaufendvertrag beurkundet werden soll. Mit Abschluss des Vorvertrages erfolgt eine Kaufpreisanzahlung („*sinal*“) von in der Regel 10 % Kaufpreises. An diese Kaufpreisanzahlung sind wichtige Rechtsfolgen bei schuldhafter Nichterfüllung des Vertrages geknüpft. Bei schuldhafter Nichterfüllung des Käufers fällt der als „*sinal*“ gezahlte Betrag bei Nichtabschluss des endgültigen Vertrages an den Verkäufer. Hat im umgekehrten Fall der Verkäufer den Kaufvorvertrag schuldhaft nicht erfüllt, hat der Käufer einen Anspruch auf Rückzahlung des „*sinal*“ sowie auf Zahlung einer Summe der gleichen Höhe. Erfüllt der Verkäufer sein Versprechen nicht, kann der Käufer auch die Erfüllung des Vertrages, namentlich den Abschluss des Kaufendvertrages, gerichtlich durchsetzen. Damit ihm dies gelingt, sollte im Vorvertrag die Anwendung der sog. besonderen Vollstreckungsvorschriften aufgenommen werden.

### **4. Gibt es eine Art Auflassungsvormerkung im portugiesischen Recht?**

Das ist eine berechtigte Frage. Zwischen dem Abschluss des Kaufvorvertrages und der Beurkundung des Kaufendvertrages könnte der Verkäufer nämlich die Immobilie an einen Dritten verkaufen oder die Immobilie könnte durch Gläubiger des Verkäufers gepfändet werden. Eine Auflassungsvormerkung deutschrechtlicher Prägung, die einen Anspruch auf Eigentumserwerb sichert, gibt es in Portugal nicht. Der Kaufvorvertrag kann jedoch in das portugiesische Grundbuch eingetragen werden. Damit er allerdings den vollen grundbuchrechtlichen Schutz gewährt, muss dem Vorvertrag sog. dingliche Wirkung verliehen werden. Die Verleihung von dinglicher Wirkung setzt die Beurkundung des Vertrages voraus, d.h. die bloße Unterschriftenbeglaubigung (s. unter Frage 3) genügt nicht. Aufgrund der damit verbundenen strengen Formvorschriften kommt dies selten vor.

### **5. Kann ich den Kaufpreis direkt von meinem Bankkonto auf das Konto des Verkäufers überweisen?**

Im Kaufvorvertrag kann vereinbart werden, dass der Käufer die Kaufpreisanzahlung direkt auf das Konto des Verkäufers innerhalb einer Frist zu überweisen hat. Der Restkaufpreis, der bei der Beurkundung des Kaufendvertrages zu entrichten ist, darf aber nicht per Banküberweisung entrichtet werden. Mit der Beurkundung des Kaufendvertrages geht unmittelbar das Eigentum an der Immobilie an den Käufer über. Der (restliche) Kaufpreis muss deshalb gleichzeitig ("Zug-um-Zug") mit der Vertragsunterzeichnung fließen. Um dies zu ermöglichen, werden in Portugal Bankschecks (oder bankbestätigte Schecks) verwendet. Der Bankscheck ist ein Scheck, der von der Bank ausgestellt wird; die Bank haftet für dessen Deckung. Der Käufer stellt dadurch sicher, dass er den Kaufpreis nicht vor dem Eigentumsübergang

zahlt. Und der Verkäufer geht nicht die Gefahr ein, den Kaufpreis erst nach der Eigentumsübertragung (oder gar nicht) zu erhalten. Da die Bank für die Deckung des Schecks haftet, geht der Verkäufer auch nicht die Gefahr ein, dass der Scheck nicht gedeckt ist. Der Rechtsanwalt des Käufers lässt den Bankscheck über sein Fremdgeldkonto, auf dem sich der Kaufpreis befindet (s. Frage 2), ausstellen.

#### **6. Kann ich die Immobilie alleine kaufen, auch wenn ich verheiratet bin?**

Besitzen beide Ehegatten die deutsche Staatsangehörigkeit, findet in Portugal das deutsche Ehegüterrecht Anwendung. Das Güterrecht befasst sich mit den Vermögensverhältnissen der Ehegatten. Das deutsche Güterrecht unterscheidet zwischen den Güterständen der Zugewinngemeinschaft, der Gütertrennung und der Gütergemeinschaft. Haben die Ehegatten vor oder nach der Eheschließung keinen (anderslautenden) notariellen Ehevertrag abgeschlossen, gilt der gesetzliche Güterstand der Zugewinngemeinschaft. Der Name "Zugewinngemeinschaft" suggeriert, dass den Ehegatten immer alles zusammen gehört. Das Gegenteil ist aber der Fall! Die Zugewinngemeinschaft unterscheidet sich in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse der Ehegatten nicht von der Gütertrennung. Sind Sie demnach im deutschen Güterstand der Zugewinngemeinschaft verheiratet und treten nur Sie als Käufer im Rahmen des Immobilienkaufvertrages in Portugal auf, werden nur Sie Eigentümer der Immobilie.

#### **7. Die Immobilie gehört einer Gesellschaft. Soll ich die Anteile der Gesellschaft oder die Immobilie aus der Gesellschaft heraus kaufen?**

Der Erwerb der Anteile an der Gesellschaft hat den Vorteil, dass keine Erwerbssteuern (Grunderwerbsteuer und Stempelsteuer, s. unter Frage 13) anfallen. Bei einer portugiesischen GmbH muss nur darauf geachtet werden, dass kein Gesellschafter mehr als 74 % der Anteile erwirbt. Dann fallen keine Erwerbssteuern an. Handelt es sich um eine ausländische Gesellschaft, muss darauf geachtet werden, dass der Gesellschaftssitz sich nicht in einem sog. Steuerparadies befindet, der auf der sog. "Schwarzen Liste" des Fiskus steht. Der Erwerb einer portugiesischen Immobilie durch eine ausländische Gesellschaft kann mehrere Vorteile mit sich bringen: a) Anonymität, da es kein öffentliches Handelsregister gibt, b) Geheimhaltung der persönlichen Daten der Aktionäre durch den Rechtsanwalt, c) Diskretion (höchste Stufe an Datenschutz), d) garantierter Haftungsschutz ohne Stammkapitalpflicht, e) Steuerbefreiung im Sitzstaat, f) keine Buchführungs- und Bilanzierungspflicht (keine Buchhalter- oder Steuerberaterkosten), g) unbürokratische Übertragung der Aktien auf den/die Erben im Todesfall und h) Steuervorteile beim Verkauf der Aktien der Gesellschaft. Die Übernahme einer (inländischen oder ausländischen) Gesellschaft setzt natürlich voraus, dass die anwaltliche Prüfung und Analyse des Unternehmens positiv ausfällt und die laufenden Kosten (Buchhaltung u.a.) überschaubar sind.

#### **8. Muss ich mich in Portugal vor dem Immobilienkauf steuerlich registrieren und welche Konsequenzen hat die Registrierung?**

Ja, da Sie eine portugiesische Steuernummer benötigen. Bei jeder steuerrelevanten Handlung (Kauf einer Immobilie, Bestellung einer Hypothek, etc.) müssen die Steueridentifikationsnummern der beteiligten Personen angegeben werden. Auch eine juristische Person (z.B. eine deutsche GmbH) muss sich vor dem Abschluss eines Immobiliengeschäftes in Portugal steuerlich registrieren. Sollten Sie Ihren gewöhnlichen Wohnsitz nicht nach Portugal verlegen, ist darauf zu achten, dass der Rechtsanwalt Sie als „Nicht-Steuerresident“ beim portugiesischen Fiskus einträgt. Der Fiskus sendet Ihnen dann jegliche Korrespondenz nach Deutschland bzw. an Ihren Erstwohnsitz. Wer sich als "Steuerresident" anmeldet, d.h. mit einer portugiesischen Anschrift, gilt als in Portugal unbeschränkt steuerpflichtig. Das portugiesische Steuerrecht stellt u.a. darauf ab, ob man sich in Portugal über 183 Tage im Kalenderjahr aufhält. Wer un-

beschränkt steuerpflichtig ist, ist grundsätzlich verpflichtet, sein gesamtes Welteinkommen in Portugal zu versteuern.

### **9. Welche Unterlagen müssen vom Verkäufer vor dem Immobilienkauf vorgelegt werden?**

Die wichtigsten Unterlagen sind: a) Grundbuchauszug, b) Steuerkatasterauszug, c) Bauabnahmebescheinigung (Bewohnbarkeitsbescheinigung), d) Energiezertifikat, e) Technische Wohnungsbescheinigung, f) Personalausweis(e), g) Genehmigtes Architekturprojekt, h) Inventarliste (Möbel, Zubehör), i) Nachweis der Benachrichtigung von Vorkaufsberechtigten und j) Löschungsbewilligung bei einer Hypothek o. Ä.

### **10. Haben die Eigentümer der Nachbargrundstücke ein Vorkaufsrecht?**

Der Grundstücksnachbar hat ein Vorkaufsrecht, wenn sechs Voraussetzungen vorliegen. Erstens muss der Vorkaufsberechtigte Eigentümer eines Grundstücks sein, welches an das Grundstück angrenzt, dessen Verkauf beabsichtigt ist. Zweitens muss ein Grundstück zum Verkauf anstehen, das eine Gesamtfläche aufweist, die unterhalb der Landwirtschaftseinheit liegt. Bei unbewässerten Flächen in der Algarve beträgt die Einheit 5,0 Hektar. Drittens darf auch das Grundstück des Vorkaufsberechtigten keine Gesamtfläche aufweisen, welche die einschlägige Landwirtschaftseinheit übersteigt. Viertens darf der Käufer nicht bereits Eigentümer eines Grundstücks sein, welches an das betroffene Grundstück angrenzt. Fünftens darf kein Grundstück mit einem Gebäude (legal) bebaut sein, das mit der unbebauten Restfläche im wirtschaftlichen Zusammenhang steht. Jeder Fall muss konkret anwaltlich geprüft werden.

### **11. Mir wurde vom Verkäufer versichert, dass die sich auf dem Grundstück befindliche Ruine wiederaufgebaut werden kann. Darf ich darauf vertrauen?**

Nein. Manche Ämter erlauben den Wiederaufbau einer Ruine nur, wenn alle Mauern und das Dach noch vorhanden sind. Außerdem gilt es zu prüfen, ob das Gebäude früher tatsächlich zu Wohnzwecken benutzt wurde. Anderenfalls steht die Frage der Möglichkeit einer Nutzungsänderung im Raum. Darüber hinaus ist es in der Regel ratsam eine verbindliche Bauvoranfrage beim Bauamt zu stellen, bevor die Immobilie gekauft wird. Nur die Bauvoranfrage führt zu einer verbindlichen Antwort seitens der Genehmigungsbehörde.

### **12. Finanzieren portugiesische Banken den Hauskauf?**

Seit einigen Monaten werden wieder vermehrt Hauskaufkredite vergeben. Die Höhe der zu zahlenden Darlehensrate hängt insbesondere von drei variablen Faktoren ab: a) der Höhe der Darlehenssumme, b) der Kreditlaufzeit und c) der Art des Zinses. Üblich ist in Portugal die Vereinbarung eines variablen Zinssatzes. Es ist zwischen dem indexierten und dem nicht indexierten Zinssatz zu unterscheiden. Bei dem nicht indexierten Zinssatz hängt die Zinsschwankung von der internen (willkürlichen) Entscheidung des Kreditinstituts ab und ist deshalb nicht zu empfehlen. Deshalb wird der variable indexierte Zinssatz vom Kreditnehmer bevorzugt. Die Höhe des Zinssatzes ist hier an die sogenannte Euribor (*Euro Interbank Offered Rate*) gebunden.

### **13. Welche Steuern fallen beim Kauf an und welche Steuern muss ich als Immobilieneigentümer jährlich zahlen?**

Beim Kauf einer Immobilie fallen Grunderwerbsteuer und Stempelsteuer an. Die Höhe der Grunderwerbsteuer hängt von mehreren Faktoren, insbesondere von der Höhe des Kaufpreises, ab. Die aktuelle Tabelle finden Sie unter <http://anwalt-portugal.de/11.html>. Die Höhe der Stempelsteuer beträgt 0,8 % des Kaufpreises. Eigentümer von Immobilien zahlen die jährliche Grundsteuer, die bei Gebäuden in der Regel 0,4 des sog. Steuerwertes beträgt.

**14. Darf ich das erworbenen Wohnhaus an Touristen vermieten oder dürfen das nur Hotels?**

Sie dürfen Ihr Wohnhaus an Touristen vermieten. Die Vermietung für kurze Dauer, üblicherweise an Touristen, setzt aber eine Art "Vermietungslizenz" voraus. Ferner muss der Gewerbetreibende seine Vermietungstätigkeit beim portugiesischen Finanz- und Sozialversicherungsamt anmelden, da die Mieterträge in Portugal zu versteuern sind und es sich um ein sozialversicherungspflichtiges Gewerbe handelt.

**15. Habe ich steuerliche Vorteile, wenn ich die Immobilie als Erstwohnsitz kaufe?**

Je nach Höhe des Kaufpreises fällt die Höhe der Grunderwerbsteuer niedriger aus, wenn Sie die Immobilie als Erstwohnsitz kaufen. Der Kauf der Immobilie als Erstwohnsitz setzt die steuerliche Registrierung als "Steuerresident" (s. Frage 8) voraus. Dies ermöglicht Ihnen, den sog. steuerlichen Sonderstatus *residente não habitual* zu beantragen, der dazu führen kann, dass Sie auf Ihr ausländisches Einkommen (insb. Ruhegehalt) in Portugal keine Steuern zahlen müssen. Der Sonderstatus wird ausführlich unter [www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de) erläutert.

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

---