



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
Internet: www.anwalt-portugal.de

Steuern und Immobilien im Jahr 2013

Stichwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

von Rechtsanwalt *Dr. Alexander Rathenau* (anwalt@rathenau.com)

Das neue Jahr steht bevor und damit wieder zahlreiche Änderungen im Steuerrecht. Der Experte im Immobilien- und Steuerrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, erläutert an praktischen Beispielen, welche Steuerlast die Immobilienwirtschaft in 2013 erfährt.

Steuern werden in den folgenden drei Phasen des „Lebens“ einer Immobilie erhoben: Vor dem Kauf, während der Nutzung und nach dem Verkauf der Immobilie.

1. Vor dem Kauf der Immobilie: Grunderwerbsteuer und Stempelsteuer

Bei einer entgeltlichen Übertragung einer Immobilie fällt **Grunderwerbsteuer** an. Für den Erwerb eines ländlichen Anwesens gilt ein fixer Steuersatz von 5 %. Wird ein städtisches Anwesen verkauft, das keinen Wohnzwecken dient (z.B. ein Bürogebäude) gilt ein fixer Steuersatz von 6,5 %. Wird ein städtisches Anwesen gekauft, das Wohnzwecken dient, ist danach zu differenzieren, ob es als Erst- oder Zweitwohnsitz erworben wird. Außerdem unterscheiden sich die Steuersätze der Inselgruppen Madeira und Azoren von denjenigen, die für das Festland gelten. Die aktuellen Steuertabellen können im Internet unter www.immobiliennrecht-portugal.de eingesehen werden. Ein besonderer Steuersatz von 10 % gilt beim Kauf von Immobilien durch sog. Offshore-Gesellschaften der „schwarzen Liste“. Das sind Gesellschaften, die ihren Sitz in steuerlich begünstigten Gebieten haben, mit denen Portugal kein Steuerabkommen abgeschlossen hat. Bei einem Immobilienkauf fällt außerdem **Stempelsteuer** an. Sie beträgt 0,8 %. Grundlage der Berechnung ist entweder der Kaufpreis oder der Einheitswert, je nachdem, welcher höher ist. Beispiele:

Kauf	Grunderwerbsteuer	Stempelsteuer	Gesamtbetrag
Wohnhaus Kaufpreis: 300.000,00 € Einheitswert: 150.000,00 €	12.040,68 €	240 € (0,8 %)	12.280,68 €
Wohnhaus in Offshore Kaufpreis: 300.000,00 € Einheitswert: 150.000,00 €	30.000 € (10 %)	240 € (0,8 %)	30.240 €
Bürogebäude Kaufpreis: 300.000,00 € Einheitswert: 150.000,00 €	19.500 € (6,5 %)	240 € (0,8 %)	19.740 €

Land Kaufpreis: 300.000,00 € Einheitswert: 10.000,00 €	1.500 € (5 %)	240 € (0,8 %)	1.740 €
--	---------------	---------------	---------

2. Nutzung der Immobilie: Grundsteuer (und seit neuem Stempelsteuer)

Der Eigentümer einer Immobilie ist verpflichtet, jährlich **Grundsteuer** für das zurückliegende Steuerjahr zu zahlen. 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, ist dieser Steuerschuldner. Grundlage für die Berechnung der Höhe der Grundsteuer ist der Einheitswert des Anwesens. Der Einheitswert von städtischen Anwesen wird nach dem Grundsteuergesetz aus 2004 anhand von verschiedenen Kriterien bestimmt: Bei städtischen Anwesen, die nach 2004 neu bewertet wurden, beträgt die Grundsteuer zwischen 0,3-0,5 % des Einheitswertes. Anderenfalls beträgt die Steuer zwischen 0,5-0,8 %. Bei ländlichen Anwesen beträgt die Grundsteuer 0,8 % des Einheitswertes. Ist eine Offshore-Gesellschaft der „schwarzen Liste“ Steuerschuldnerin, gilt ein einheitlicher Steuersatz von 7,5 %. Das Finanzamt beabsichtigt, bis Ende 2012 alle Häuser und Apartments von Amts wegen zu bewerten, die noch nicht nach dem Grundsteuergesetz aus 2004 bewertet wurden. Die Neubewertung der städtischen Anwesen führt in vielen Fällen zu einer drastischen Erhöhung des Einheitswertes. Um die steuerliche Belastung vorübergehend abzumildern, hat der Gesetzgeber eine Übergangsregelung für die Grundsteuer der Jahre 2012 und 2013 (die 2013 und 2014 zu zahlen ist) geschaffen. Diese Regelung findet aber nur auf Immobilien Anwendung, die von Amts wegen neu bewertet und die nicht nach dem 31.12.2011 veräußert wurden. Die zu zahlende Grundsteuer darf nicht höher ausfallen, als die Grundsteuer des vergangenen Jahres zzgl. des höheren von den folgenden Beträgen: 75 € oder ein Drittel der Differenz zwischen der Höhe der zu zahlenden Grundsteuer auf der Basis des neuen Einheitswertes und der Höhe der geschuldeten Grundsteuer im Jahr 2011. Zur Veranschaulichung folgende Übersicht:

Beispiele *	2012	2013	2014	2015
Haus in Luz Einheitswerte: 5.629,00 € alt 97.560,00 € neu	39,40 €	156,35 €	273,29 €	390,24 €
Haus in Carvoeiro Einheitswerte: 65.000,00 € alt 710.500,00 € neu	455 €	1.250,67 €	2.046,34 €	2.842 €
Haus in Almancil in <i>Offshore</i> * Einheitswerte: 350.000,00 € alt 750.000,00 € neu	26.250 €	56.250 €	56.250 €	56.250 €

* In den Beispielen wurde ein Steuersatz von 0,7 % für nicht neu bewertete Anwesen und von 0,4 % für neu bewertete Anwesen angenommen. Bei Offshore-Immobilien gilt der fixe Satz von 7,5 %.

* Auf Offshore-Immobilien findet die Übergangsregelung keine Anwendung.

Immobilien mit einem Einheitswert von über 1 Mio. € zahlen ab sofort zusätzlich zur Grundsteuer eine **Stempelsteuer**. Die Höhe der Stempelsteuer beträgt 1 %. Wird die Immobilie durch eine Offshore-Gesellschaft der „schwarzen Liste“ gehalten, beträgt sie 7,5 %. Folgende Beispiele sollen die Steuerlast verdeutlichen:

Beispiele *	2012	2013		Gesamt in 2013
Haus in Lagos Einheitswert:	Grundsteuer 6.000 €	Grundsteuer 6.000 €	Stempelsteuer 15.000 €	21.000 €

1.500.000,00 €				
Haus in Almandil in <i>Offshore</i> Einheitswert: 1.500.000,00 €	Grundsteuer 112.500 €	Grundsteuer 112.500 €	Stempelsteuer 112.500 €	225.000 €

* In den Beispielen wurde ein Grundsteuersatz von 0,4 % angenommen und dass die erörterte Übergangsregelung keine Anwendung findet. Bei Offshore-Immobilien gilt der fixe Grundsteuersatz von 7,5 %.

3. Verkauf der Immobilie: Veräußerungsgewinnsteuer (Art der Einkommensteuer)

Wird eine Immobilie mit Gewinn verkauft, fällt Veräußerungsgewinnsteuer an. Wer seine Immobilie im Jahr 2013 verkauft, muss mit einer im Vergleich zu 2012 hohen Steuer rechnen. Das macht die Gegenüberstellung der Einkommensteuertabellen deutlich:

Einkommen 2012	
Jährliches Einkommen	Steuer
Bis 4898 €	11,5 %
Zwischen 4898 € und 7410 €	14 %
Zwischen 7410 € und 18 375 €	24,5%
Zwischen 18 375 € und 42 259 €	35,5 %
Zwischen 42 259 € und 61 244 €	38 %
Zwischen 61 244 € und 66 045€	41,5 %
Zwischen 66 045 € und 153 300 €	43,5 %
Mehr als 153 300 €	46,5 %

Einkommen 2013	
Jährliches Einkommen	Steuer
Bis 7000 €	14,5 %
Zwischen 7000 € und 20 000 €	28,5 %
Zwischen 20 000 € und 40 000 €	37 %
Zwischen 40 000 € und 80 000 €	45 %
Mehr als 80 000 €	48 %

Das Einkommen im Jahr 2013 unterliegt außerdem einem zusätzlichen Steuersatz in Höhe von 4 %. Bei einem Einkommen ab 80.000 € fällt außerdem ein weiterer Steuersatz von 2,5 % an. Daraus ergibt sich ein Spitzensteuersatz von 54,5 % (48 % + 4 % + 2,5 % = 54,5 %)!

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.