

Steuern & Immobilien im Jahr 2013



Anwaltskanzlei
Dr. Rathenau & Kollegen
Lagos
Tel.: 282 780 270
Mob.: 919 196 777
Fax: 282 780 279
anwalt@rathenau.com
www.anwalt-portugal.de

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.immobiliengrecht-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 (siehe Beispiele Tabelle 1).

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

Der Eigentümer einer Immobilie ist verpflichtet, jährlich Grundsteuer für das zurückliegende Steuerjahr zu zahlen. Ent-

Tabelle 1

Kauf	Grunderwerbsteuer	Stempelsteuer	Gesamtbetrag
Wohnhaus Kaufpreis: € 300.000 Einheitswert: € 150.000	€ 12.040,68	€ 240 (0,8 %)	€ 12.280,68
Wohnhaus in Offshore Kaufpreis: € 300.000 Einheitswert: € 150.000	€ 30.000 (10 %)	€ 240 (0,8 %)	€ 30.240
Bürogebäude Kaufpreis: € 300.000 Einheitswert: € 150.000	€ 19.500 (6,5 %)	€ 240 (0,8 %)	€ 19.740
Land Kaufpreis: € 300.000 Einheitswert: € 10.000	€ 1.500 (5 %)	€ 240 (0,8 %)	€ 1.740

Tabelle 2

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

scheidend 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 be-

wertet 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 siehe Übersicht Tabelle 2).

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 %. (Die Beispiele in Tabelle 3 verdeutlichen die Steuerlast.)

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. (Siehe die Gegenüberstellung der Einkommensteuertabellen 4.)

Tabelle 3

Beispiele*	2012 Grundsteuer	2013 Grundsteuer	Stempelsteuer	Gesamt 2013
Haus in Lagos Einheitswert: € 1.500.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 15.000	€ 21.000
Haus in Almancil in Offshore Einheitswert: € 1.500.000	€ 112.500	€ 112.500	€ 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 %.

Tabelle 4

Einkommen 2012		Einkommen 2013	
Jährliches Einkommen	Steuer	Jährliches Einkommen	Steuer
Bis € 4.898	11,5 %	Bis € 7.000	14,5 %
Zwischen € 4.898 - € 7.410	14 %	Zwischen € 7.000 - € 20.000	28,5 %
Zwischen € 7.410 - € 18.375	24,5 %	Zwischen € 20.000 - € 40.000	37 %
Zwischen € 18.375 - € 42.259	35,5 %	Zwischen € 40.000 - € 80.000	45 %
Zwischen € 42.259 - € 61.244	38 %	Mehr als € 80.000	48 %
Zwischen € 61.244 - € 66.045	41,5 %		
Zwischen € 66.045 - € 153.300	43,5 %		
Mehr als € 153.300	46,5 %		

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 %)!