



# DIE GEWINNSTEUER BEIM VERKAUF VON IMMOBILIEN

TEXT: DR. ALEXANDER RATHENAU

**Wer seine in Portugal befindliche Immobilie verkauft, hat besondere Pflichten gegenüber dem portugiesischen Finanzamt. Oft wird vor dem Verkauf keine steuerliche Beratung eingeholt, was zu horrenden Steuerzahlungen führen kann. Rechtsanwalt und Advogado Dr. Alexander Rathenau berät seit vielen Jahren Käufer und Verkäufer im portugiesischen Immobilien- und Steuerrecht und beantwortet zehn typische Fragen**



Anwaltskanzlei  
**Dr. Rathenau & Kollegen**  
 Lagos | Tel. 282 780 270  
 Mob. 919 196 777 | Fax 282 780 279  
[anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)  
[www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de)

## 1. Wenn ich meine portugiesische Immobilie verkaufe, fallen Steuern an?

Ob eine Einkommensteuer anfällt, hängt davon ab, ob ein zu versteuernder Gewinn erzielt worden ist. Unabhängig davon, ob man in Portugal steuerlich ansässig ist oder jemals vorher eine Steuererklärung in Portugal abgegeben hat, muss man im Folgejahr nach dem Verkauf in Portugal eine Steuererklärung betreffend den Immobilienverkauf abgeben. Es spielt keine Rolle, wie lange man Eigentümer der Immobilie war. Allerdings ist ein Gewinn aus dem Verkauf dann nicht zu versteuern, wenn die verkaufte Immobilie vor dem 1.1.1989 erworben wurde und seitdem keine anzeigepflichtige Instandhaltung- oder Umbaumaßnahmen durchgeführt wurden.

## 2. Muss ich eine Steuererklärung in Portugal auch dann abgeben, wenn ich keinen Gewinn erzielt habe?

Auch wenn klar ist, dass kein Gewinn angefallen ist, muss man eine Steuererklärung im Folgejahr nach dem Verkauf in Portugal abgeben. Der Steuerbescheid ergeht dann mit null Euro.

## 3. Wie wird der Gewinn berechnet, wenn ich die Immobilie gekauft habe?

Der Veräußerungsgewinn ergibt sich primär aus dem Differenzbetrag zwischen dem seinerzeitigen Kauf- und dem jetzigen Verkaufspreis. Der Kauf- und Verkaufspreis ist der Preis, der aus den beiden Kaufverträgen hervorgeht. War der Einheitswert der Immobilie (das ist der Wert, auf dessen Grundlage unter anderem die Grunderwerbsteuer berechnet wird) beim Kauf und/oder Verkauf höher als der Kaufpreis, gilt der jeweilige Einheitswert. Der Kaufpreis wird durch einen amtlich festgesetzten Inflationsfaktor berichtigt (Tabelle unter <http://www.immobilienrecht-portugal.de/9.html>). Sind zwischen dem Kauf und Verkauf weniger als 24 Monate vergangen, findet allerdings keine Berichtigung statt. Dem „Kaufpreis“ können außerdem – durch ordentliche Rechnungen und Quittungen belegbare – Ausgaben hinzugerechnet werden, die im unmittelba-

ren Zusammenhang mit dem Kauf standen. Darunter fallen die Grunderwerbsteuer sowie die Beurkundungs- und Grundbuch-Eintragungsgebühr. Des Weiteren zählen zum „Kaufpreis“ Kosten mit werterhöhenden Ausgaben an der Hausstruktur, die in den letzten 12 Jahren (früher nur 5 Jahre) vor dem Verkauf getätigt wurden. Darunter fallen beispielsweise der Austausch einer Tür, die Reparatur des Daches oder ein neuer Farbanstrich. Auch diese Ausgaben müssen mit Rechnungen nachgewiesen werden, die den gesetzlichen Anforderungen genügen. Ferner können Ausgaben im Zusammenhang mit dem Verkauf zum „Kaufpreis“ addiert werden. Darunter fällt vor allem die Provision, die in der Regel vom Verkäufer dem Immobilienmakler gezahlt wurde.

## 4. Wie wird der Anschaffungswert berechnet, wenn ich die Immobilie von meinem Eltern geschenkt bekommen habe?

Wurde die Immobilie unentgeltlich durch Schenkung von nahen Verwandten erworben (vgl. <http://www.immobilienrecht-portugal.de/12.html>), gilt als Anschaffungswert der Einheitswert der Immobilie bis zu zwei Jahre vor der Schenkung. Bei einem unentgeltlichen Erwerb durch eine Erbschaft gilt als Anschaffungswert der Einheitswert der Immobilie zu dem Zeitpunkt, da der Nachlassfall eintritt.

## 5. Wie wird der Anschaffungswert berechnet, wenn ich nur das Bauland gekauft und selbst das Haus errichtet habe?

Wurde die Immobilie durch den Verkäufer selbst bebaut, gilt als Anschaffungswert der höhere der folgenden Werte: Der Einheitswert der bebauten Immobilie zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Kaufpreis des unbebauten Grundstücks (wie unter 3.) zuzüglich der nachweisbaren Baukosten. Baukosten können nur mit ordentlichen Rechnungen nachgewiesen werden, welche die Steuernummern beider Parteien und die Mehrwertsteuer ausweisen. Einige Finanzämter verlangen auch die dazugehörigen Quittungen, da Rechnungen alleine nicht den Nachweis erbringen, dass diese auch



bezahlt wurden. Die Rechnungen sollten auch erkennen lassen, dass sie sich auf den konkreten Bau beziehen.

#### 6. Kann ich den Gewinn steuermindernd oder steuerausschließend reinvestieren?

Eine Reinvestition, die steuermindernd oder steuerausschließend wirkt, ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich: a) Der Verkäufer war zum Zeitpunkt der Veräußerung in Portugal steuerlich an der verkauften Immobilie ansässig; b) Der Verkäufer hat die verkaufte Immobilie vor dem Verkauf als Erstwohnsitz verwendet; c) Der erzielte Kaufpreis (abzüglich der Amortisation eines Darlehens, das zum Hauskauf aufgenommen wurde) wird vollständig oder teilweise dazu verwendet, Folgendes in Portugal oder in der EU (z.B. Deutschland) zu tun: (i) Kauf einer Wohnimmobilie; (ii) Kauf von Bauland; (iii) Errichtung einer Wohnimmobilie oder (iiii) Vergrößerung oder Renovierung einer Wohnimmobilie; d) die Reinvestition erfolgt entweder 24 Monate vor dem Verkauf oder 36 Monate nach dem Verkauf; e) die erworbene bzw. errichtete/vergrößerte/renovierte Wohnimmobilie muss wiederum als Erstwohnsitz bestimmt sein. Spätestens innerhalb von zwölf Monaten nach der Reinvestition

muss man seinen Erstwohnsitz in der Wohnimmobilie gründen. In den oben unter (ii), (iii) und (iiii) genannten Reinvestitionsvarianten müssen spätestens nach 48 Monaten der Neubau bzw. die Änderungen an der Wohnimmobilie beim Finanzamt registriert werden und die Immobilie muss innerhalb von fünf Jahren als Erstwohnsitz verwendet werden. Wird nur ein Teilbetrag des erzielten Kaufpreises reinvestiert, wirkt die Steuerminderung nur proportional im Verhältnis Gewinn und Reinvestition.

#### 7. Wie werde ich als steuerlich Nichtansässiger besteuert?

Ist der Verkäufer nicht steuerrechtlich Resident, werden 100 % des bereinigten Veräußerungsgewinns mit einem festen Steuersatz von 28 % besteuert. Er kann aber dafür optieren, wie ein steuerlich Ansässiger besteuert zu werden (*s. unter 8.*). In diesem Falle muss er aber sein gesamtes Welteinkommen dem portugiesischen Fiskus offen legen, damit dieser im Rahmen der progressiven Besteuerung den Steuersatz ermitteln kann.

#### 8. Wie werde ich als steuerlich Ansässiger besteuert?

Ist der Verkäufer in Portugal steuerrechtlich

Resident, unterliegen nur 50 % des Veräußerungsgewinns der Besteuerung. Diese 50 % unterliegen einem progressiven Steuersatz. Der Spitzensteuersatz kann im Steuerjahr 2015 bei einem Einkommen von über € 250.000 knapp über 50 % betragen.

#### 9. Kann der Steuerbescheid angefochten werden?

Der Steuerbescheid ergeht in der Regel im September des Folgejahres nach dem Verkauf. Die Anfechtungsfrist beträgt grundsätzlich 120 Tage nach dem Ende der Zahlungsfrist. Nach dem Ablauf der Zahlungsfrist geht die Steuerschuld allerdings in das Vollstreckungsverfahren über.

#### 10. Wer kann mir bei der Steuererklärung helfen bzw. wie bereite ich mich darauf vor?

Die steuerliche Beratung obliegt dem beauftragten Rechtsanwalt im Rahmen des Verkaufes der Immobilie. Der Rechtsanwalt hat die Aufgabe, vor dem Verkauf die Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Steuerminderung oder einem Steuerauschluss führen. Er hat den Verkäufer umfassend zu beraten. ▽