

TEXT: DR. ALEXANDER RATHENAU



# IMMOBILIENKAUF IN PORTUGAL

## Fragen und Antworten

**Immer mehr Menschen begründen in Portugal ihren Erst- oder Zweitwohnsitz. Der Experte im Immobilienrecht und Immobiliensteuerrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, beantwortet typische Fragen zum Kauf einer Immobilie**

**P**ortugal ist ein Land mit wunderschönen Küsten und einem idyllischen Landesinneren. Das mediterrane Klima trägt zum Wohlbefinden bei. Ferner bietet das Land steuerliche Anreize für neu Zugezogene, insbesondere für Rentner. Auch aus finanzieller Sicht rentiert es sich, in eine portugiesische Immobilie zu investieren. Vorab sollte man sich jedoch informieren.

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

Die Maklerprovision schuldet in aller Regel der Verkäufer der Immobilie. Die Provision beträgt meist 5 % des Kaufpreises zzgl. 23 % MwSt. Als Käufer schulden Sie nur dann die Provision, wenn Sie dem Makler einen schriftlichen Suchauftrag erteilt haben. Bloßer E-Mail-Verkehr genügt dieser Schriftform nicht.

### 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. In Portugal überprüft der Rechtsanwalt, ob die Immobilie unbelastet ist, ob Vorkaufsrechte existieren, ob das Haus legal errichtet wurde, ob die Angaben im Grundbuch zutreffen, ob der Verkäufer auch tatsächlich Eigentümer ist etc. Ihm wird 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. 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?

Nein, denn mit Abschluss des Kaufvertrages bestätigt der Verkäufer, dass er den vollen Kaufpreis erhalten hat. Deshalb muss der Preis mit der Beurkundung bereits entrichtet werden. Möglich und in Portugal üblich ist allerdings der Abschluss eines Kaufvertrages. Dieser beinhaltet eine schuldrechtliche Vereinbarung, durch die für beide Teile die Verpflichtung begründet wird, demnächst den sog. Hauptvertrag (Kaufendvertrag) abzuschließen, durch welchen das Eigentum übergeht. Der Kaufvertrag muss zwar nicht beurkundet werden, jedoch verlangt das Gesetz beim Kauf von Gebäuden die Beglaubigung der Unterschriften. Der Kaufvertrag 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 (*signal*) i.d.R. von 10 % des Kaufpreises. Bei schuldhafter Nichterfüllung des Vertrages durch den Käufer fällt der als *signal* gezahlte Betrag an den Verkäufer. Hat im umgekehrten Fall der Verkäufer den Kaufvertrag schuldhaft nicht erfüllt, hat der Käufer einen Anspruch auf Rückzahlung des *signal* sowie auf Zahlung einer Summe der gleichen Höhe. Alternativ dazu kann die nicht säumige Partei die Erfüllung des Vorvertrages, namentlich den Abschluss des Kaufendvertrages, gerichtlich durchsetzen, wenn die sog. Vollstreckungsklausel im Vertrag aufgenommen wurde.

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

Eine Auflassungsvormerkung deutschrechtlicher Prägung, die einen Anspruch auf Eigentumserwerb sichert, gibt es in Portugal

nicht. Der Kaufvertrag kann jedoch in das portugiesische Grundbuch eingetragen werden. Damit er allerdings den vollen grundbuchrechtlichen Schutz gewährt, muss dem Vorvertrag eine sog. dingliche Wirkung verliehen werden. Das setzt die Beurkundung des Vorvertrages voraus; die bloße Unterschriftenbeglaubigung 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 Kaufvertrag kann vereinbart werden, dass der Käufer die Kaufpreisanzahlung direkt auf das Konto des Verkäufers zu überweisen hat. Der Restkaufpreis, der bei der Beurkundung des Kaufendvertrages zu entrichten ist, darf aber nicht per Banküberweisung entrichtet werden, sondern muss gleichzeitig („Zug um Zug“) mit der Vertragsunterzeichnung fließen. Dafür 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 Rechtsanwalt des Käufers lässt den Bankscheck über sein Fremdkonto, auf dem sich der Kaufpreis befindet, 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. Haben die Ehegatten vor oder nach der Eheschließung keinen (anderslautenden) notariellen Ehevertrag abgeschlossen, gilt der gesetzliche Güterstand der Zugewinnngemeinschaft. Die Zugewinnngemeinschaft unterscheidet sich in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse der Ehegatten nicht von der Gütertrennung. Sind Sie im deutschen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft verheiratet und treten nur Sie als Käufer im Rahmen des Immobilienkaufvertrages in Portugal auf, werden nur Sie Eigentümer der Immobilie.



Foto: AMA / Shutterstock

vom Kreditnehmer bevorzugt. Die Höhe des Zinssatzes ist hier an die sogenannte *Euribor* (*Euro Interbank Offered Rate*) gebunden.

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

Beim Kauf einer Immobilie fallen die Stempelsteuer i.H.v. 0,8 % des Kaufpreises und die Grunderwerbssteuer an. Weitere Hinweise finden Sie unter [anwalt-portugal.de/11.html](http://anwalt-portugal.de/11.html). Ferner zahlen Eigentümer von Immobilien eine jährliche Grundsteuer, die bei Gebäuden i.d.R. 0,4 des sog. Steuerwertes beträgt.

## 13. Darf ich das erworbene Wohnhaus an Touristen vermieten?

Ja, aber die Vermietung setzt 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.

## 14. 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“ 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. Näheres zum Sonderstatus siehe *ESA 12/15* und auf S. 52. ▾



Anwaltskanzlei  
Dr. Rathenau & Kollegen  
[www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de)

## 7. Muss ich mich in Portugal vor dem Immobilienkauf steuerlich registrieren?

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

## 8. 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.

## 9. Haben die Eigentümer der Nachbargrundstücke ein Vorkaufsrecht?

Der Grundstücksnachbar hat ein Vorkaufsrecht, wenn fünf Voraussetzungen vorliegen. 1. Der Vorkaufsberechtigte muss Eigentümer eines Grundstücks sein, welches an das Grundstück angrenzt, des-

sen Verkauf beabsichtigt ist. 2. Es 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. 3. Das Grundstück des Vorkaufsberechtigten darf keine Gesamtfläche aufweisen, welche die einschlägige Landwirtschaftseinheit übersteigt. 4. Der Käufer darf nicht bereits Eigentümer eines Grundstücks sein, welches an das betroffene Grundstück angrenzt. 5. Das Grundstück darf nicht mit einem Gebäude (legal) bebaut sein, das mit der unbebauten Restfläche in einem wirtschaftlichen Zusammenhang steht. Jeder Fall muss konkret anwaltlich geprüft werden.

## 10. 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. Andernfalls steht die Frage der Möglichkeit einer Nutzungsänderung im Raum. Darüber hinaus ist es i.d.R. ratsam eine verbindliche Bauvoranfrage beim Bauamt zu stellen, bevor die Immobilie gekauft wird. Nur die Bauvoranfrage führt zu einer verbindlichen Antwort seitens der Genehmigungsbehörde.

## 11. Finanzieren portugiesische Banken den Hauskauf?

Seit einigen Monaten werden wieder vermehrt Hauskaufkredite vergeben. 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. Daher wird der variable indexierte Zinssatz