



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Rua António Crisógono dos Santos, 29
Bloco 3, Escritório B
8600-678 Lagos

Portugal

Email: anwalt@rathenau.com

Tel.: (+351) 282 780 270

Fax: (+351) 282 780 279

LAGOS | LISSABON | MADEIRA | AZOREN

Portugal – Befreiung von der Grunderwerbsteuer IMT beim Kauf zwecks Weiterverkauf

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

Das portugiesische Grunderwerbsteuergesetz sieht vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen keine Grunderwerbsteuer beim Kauf von Immobilien anfällt, die dazu dienen, weiterverkauft zu werden.

Folgende Voraussetzungen sieht das Gesetz dafür vor:

- 1) Es muss ein Gewerbe angemeldet sein, das den Kauf von Immobilien für den Weiterverkauf beinhaltet; bei einer portugiesischen GmbH kommt es darauf an, ob der Zweck der Gesellschaft den Kauf und Verkauf von Immobilien umfasst;
- 2) Es muss eine Immobilie mit der Absicht gekauft werden, diese weiter zu verkaufen;
- 3) Der Verkauf der Immobilie, die mit der Absicht gekauft wurde, weiter verkauft zu werden, muss innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Kauf wieder verkauft werden;
- 4) Der oben unter 3) genannte Kauf darf durch den Käufer nicht mit der Absicht erfolgen, die Immobilie unter Befreiung von der Grunderwerbsteuer weiter verkauft zu werden;
- 5) Es muss nachgewiesen werden, dass der Käufer sich gewerblich dem Kauf von Immobilien für den Weiterverkauf im letzten Geschäftsjahr gewidmet hat; dafür ist eine Bescheinigung des Finanzamtes vorzulegen, wonach im vorherigen Geschäftsjahr eine Immobilie mit der Absicht erworben wurde, diese weiter zu verkaufen oder eine Immobilie verkauft wurde, die vorher mit der Absicht erworben wurde, weiter verkauft zu werden. Darauf zu achten ist, dass im jeweiligen Kaufvertrag ausdrücklich angegeben ist, dass die Immobilie mit der Absicht erworben wird, sie weiter zu verkaufen;
- 6) Die Immobilie, die mit der Absicht erworben wurde, weiter verkauft zu werden, darf ihren „Zweck“ nicht ändern. Hier ist einiges streitig. Wird z.B. ein unbebautes Grundstück erworben und sodann bebaut weiterverkauft, ist diese Voraussetzung grundsätzlich nicht erfüllt. Laut Rechtsprechung darf keine Umgestaltung bzw. gewichtige Änderung des Grundstückes zwischen dem Kauf und Wiederverkauf stattfinden;
- 7) Es muss ein Antrag beim Finanzamt auf Befreiung von der Grundwerksteuer gestellt werden, d.h. die Befreiung von der Grunderwerbsteuer erfolgt nicht automatisch, sondern nur auf Antrag.