



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

Das Mais Habitação-Gesetzespaket: Kommentierung Teil VI: Steuerliche Änderungen

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau und Rosa Bauer

Im Oktober 2023 ist das *Mais Habitação*-Gesetzespaket in Kraft getreten. In dieser Beitragsreihe kommentiert Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau die neuen Regelungen. Bei der Übersetzung des Gesetzestextes hat Rosa Bauer, Studentin der Übersetzungswissenschaft an der Universität Heidelberg, mitgewirkt.

Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Erwerb zum Zwecke der Weiterveräußerung.

Die Artikel 7 und 11 des Grunderwerbsteuergesetzes erhalten folgende Fassung:

Artikel 7

Zwangsvermietung von leerstehenden Wohnungen

[...]

[...]

4 - Wenn das Anwesen innerhalb eines Jahres weiterverkauft wurde, ohne erneut zum Wiederverkauf zu stehen und die Steuer gezahlt wurde, wird diese Steuer auf Antrag des Betroffenen vom Finanzchef annulliert, begleitet von einem Nachweis der Transaktion. Die beschriebene Sachlage gilt als nachträgliches Ereignis im Sinne und für die Zwecke des Art. 70 Abs. 4 des Gesetzbuches über das Steuerverfahren.

Artikel 11

5 - Der Erwerb, auf den Art. 7 Bezug nimmt, profitiert nicht von der Steuerbefreiung, sollte festgestellt werden, dass die für den Wiederverkauf erworbenen Anwesen eine andere Verwendung erhielten oder dass sie nicht innerhalb eines Jahres wiederverkauft wurden oder erneut zum Wiederverkauf erworben wurden.

6 - Bei den im vorherigen Absatz beschriebenen Fällen, ist die Steuer ab dem Zeitpunkt des Erwerbs fällig, zuzüglich kompensatorischer Zinsen gemäß Art. 33.

[...]

10 - Als die in Abs. 5 genannten abweichenden Verwendungen gelten der Abschluss von Arbeiten, Bauarbeiten, Verbesserungen oder andere Änderungen, die eine Änderung des steuerlichen Vermögenswerts bewirken können.



Wer sich gewerblich dem Kauf und den Verkauf von Immobilien widmet, konnte bisher unter folgenden Voraussetzungen von der Grunderwerbsteuer befreit werden bzw. bekam die gezahlte Steuer nach dem Wiederverkauf erstattet:

- i)* der Käufer hat das richtige Gewerbe (Nummer CAE68100) angemeldet,
- ii)* er hat im Kaufvertrag angegeben, dass der Kauf zum Wiederverkauf erfolgte,
- iii)* der Wiederverkauf erfolgte innerhalb von drei Jahren,
- iv)* die Immobilie nach dem Kauf keine andere Verwendung erhielt (z. B. Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum)
- und *v)* der Verkauf erfolgte nicht erneut zum Wiederverkauf durch den Erwerber.

Seit 2023 ist die Steuer auch beim Vorliegen dieser Voraussetzungen zu zahlen und es erfolgt jedoch eine Erstattung der Steuer nach dem Wiederverkauf. Eine Befreiung direkt beim Kauf erfolgt nur, wenn der Gewerbetreibende nachweist, dass er während der letzten zwei Jahren vor dem Kauf bereits Immobilien wiederverkauft hatte, die er für den Zweck erwarb.

Mit dem Inkrafttreten des *Mais Habitação*-Gesetzespakets verkürzt sich die genannte Drei-Jahres-Frist auf ein Jahr, d. h. der Wiederverkauf der Immobilie muss bereits innerhalb eines Jahres erfolgen, um die Erstattung der Grunderwerbsteuer erfolgreich beantragen zu können.

Ferner wird klargestellt, dass der Gesetzeswortlaut „die Immobilie darf nach dem Kauf keine andere Verwendung erhalten haben“ sehr weit auszulegen ist. Darunter fallen jegliche Bauarbeiten und sonstige Veränderungen, die eine Änderung des steuerlichen Vermögenswerts bewirken können. Wird die Immobilie demnach nach dem Kauf etwa vergrößert oder in ihrer Nutzung verändert (z. B. aus einer Garage wird ein Schlafzimmer), ist eine Erstattung der Steuer ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Steuerbefreiung bzw. -erstattung wird dadurch weiter eingeschränkt.

ABSCHNITT V

Steuerliche Vorteile Änderung des Gesetzes über Steuervergünstigungen (EBF)

Artikel 74-A

Überführung von Alojamento Local-Immobilien in die dauerhafte Vermietung

1 - Einkünfte aus Mietverträgen über Immobilien, die als dauerhafte Unterkunft genutzt werden, sind von der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer befreit, sofern folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a) Sie resultieren aus Immobilien, die zuvor im Rahmen eines Alojamento Local-Gewerbes genutzt wurden und in die dauerhafte Wohnraumvermietung überführt wurden;*
- b) Die Registrierung des Alojamento Local-Gewerbes erfolgte bis zum 31.12.2022 und die Immobilie wurde bis zu diesem Zeitpunkt auch für diesen Zweck genutzt;*
- c) Der Mietvertrag wird bis zum 31.12.2024 geschlossen und im Finanzportal registriert.*

2 - Die Befreiung gemäß vorherigem Absatz gilt für Mieteinkünfte bis zum 31. Dezember 2029.



Art. 74-A des Gesetzes über Steuervergünstigungen (EBF) ist neu.

Der Gesetzgeber möchte durch eine zeitlich befristete Befreiung von der Einkommensteuer (bzw. bei juristischen Personen von der Körperschaftssteuer) einen weiteren Anreiz dafür schaffen, dass kurzzeitige *Alojamento Local*-Vermietungen in langfristige – klassische – Vermietungen umgewandelt werden. Derjenige, der seine bestehende *Alojamento Local*-Unterkunft in klassischen Mietraum überführt, zahlt auf seine Mieteinkünfte, die er bis zum 31.12.2029 erzielt, unter folgenden Voraussetzungen keine Einkommensteuer:

- 1) Die *Alojamento Local*-Registrierung bzw. Lizenzerteilung erfolgte bis zum 31.12.2022;
- 2) Der Wohnraum befand sich bis zum 31.12.2022 auch tatsächlich in der *Alojamento Local*-Vermietung, d. h. es darf nicht ausgesetzt worden sein;
- 3) Der langfristige – klassische – Mietvertrag wird bis zum 31.12.2024 abgeschlossen und wird auch innerhalb dieser Frist auf dem Finanzamt-Webportal registriert (in Portugal muss jeder Mietvertrag online registriert und die Stempelsteuer i. H. v. 10 % eines Monatsmietzinses entrichtet werden).