



**DR. RATHENAU & KOLLEGEN**

Rechtsanwälte | Advogados

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

Portugal

Email: [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)

Tel.: (+351) 282 780 270

Fax: (+351) 282 780 279

LAGOS | LISSABON | MADEIRA | AZOREN

## **Das Mais Habitação-Gesetzespaket: Kommentierung** Teil VII: 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.

### **UNTERABSCHNITT II**

#### *Senkung der Einkommensteuer und Abzüge*

##### *Artikel 24*

##### *Änderung des Einkommensteuergesetzes für Einzelpersonen (IRS)*

*Die Artikel 10, 41 und 72 des Einkommensteuergesetzes werden wie folgt geändert:*

##### *Artikel 10*

*[...]*

*5 - [...]:*

*e) Die übertragene Immobilie wurde in den letzten 24 Monaten vor dem Übertragungsdatum als eigener und ständiger Wohnsitz des Steuerpflichtigen oder seines Familienhaushalts genutzt. Letzteres ist durch die jeweilige steuerliche Anschrift nachzuweisen;*

*f) Die Steuerpflichtigen haben diese Ausschlussregelung weder in dem Jahr, in dem die Gewinne erzielt wurden, noch in den drei vorangegangenen Jahren in Anspruch genommen, unbeschadet des Nachweises des Steuerpflichtigen, dass die Nichterfüllung dieser Bedingung auf außerordentliche Umstände zurückzuführen ist.*

*6 - [...]:*

*e) Der Steuerwohnsitz des Steuerpflichtigen oder seines Familienhaushalts ist nicht an der Immobilie angemeldet.*

Art. 10 Einkommensteuergesetz (CIRS) handelt von der Gewinnsteuer als Form der Einkommensteuer natürlicher Personen und ist von großer praktischer Bedeutung. Wer eine Immobilie in Portugal kauft und mit Gewinn verkauft, hat grundsätzlich auf den Gewinn Einkommensteuer zu zahlen.

Das gilt auch für solche Personen, die in Portugal nicht steuerlich ansässig sind, da die bilateralen Abkommen zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung das Besteuerungsrecht dem Land zuweisen, in dem sich die Immobilie befindet.



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Der Gewinn ist die Differenz zwischen Anschaffungswert und erzieltem Kaufpreis. Bei einem klassischen Kauf eines bereits bestehenden Gebäudes ist Anschaffungswert der damals gezahlte inflationsbereinigte Kaufpreis (auf dessen Grundlage die Erwerbsteuern entrichtet wurden), einschließlich der damaligen Erwerbssteuern, der Maklerprovision und durch ordentliche Rechnungen (und Quittungen) nachweisbare werterhöhende Investitionen in die Struktur des Gebäudes, die während der letzten 12 Jahre vor dem Verkauf vorgenommen wurden.

Seit dem 1.1.2023 werden nicht in Portugal steuerlich Ansässige, wie in Portugal steuerlich Ansässige in Bezug auf der Höhe der Steuer behandelt. Vor dem 1.1.2023 sah das Gesetz noch Sonderregelungen für nicht in Portugal steuerlich Ansässige vor. Nicht in Portugal steuerlich Ansässige mussten grundsätzlich 100 % des Gewinnes zu fixen 28 % versteuern, wobei Personen, die in einem EU- oder EFTA-Staat steuerlich ansässig waren, sich für eine günstigere Besteuerung entscheiden konnten.

Seit dem 1.1.2023 gibt es nur noch eine Regelung: Ein Gewinn auf einem Immobilienverkauf wird nur zu 50 % (anstatt zu 100 %) besteuert und es findet die progressive Einkommensteuertabelle (anstatt 28 %) Anwendung. Der Gewinn aus dem Immobilienverkauf fließt außerdem in das übrige Einkommen mit ein. Je höher das Gesamteinkommen im Steuerjahr, je höher der Steuersatz. Der Spitzensteuersatz beträgt grundsätzlich 48 % bei einem Jahreseinkommen von € 78.834,00.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann man allerdings durch die Reinvestition des erzielten Kaufpreises aus dem Immobilienverkauf vermeiden, eine Gewinnsteuer zu zahlen. Hinsichtlich dieser Möglichkeit der Reinvestition bringt das neue *Mais Habitação*-Gesetzespaket Änderungen. Mit dem Inkrafttreten der neuen Regelungen müssen folgende Voraussetzungen für eine Reinvestition vorliegen, die dazu führt, dass entweder keine Gewinnsteuer (= der vollständig erzielte Preis wird reinvestiert) zu zahlen ist oder eine geringere Gewinnsteuer (= nur ein Teil des erzielten Kaufpreises wird reinvestiert) zu entrichten ist:

- 1) Die verkaufte Immobilie diente Wohnzwecken;
- 2) Der Verkäufer nutzte die verkaufte Immobilie als eigene und ständige Unterkunft seit mindestens 24 Monaten vor dem Verkauf. Diese Vorschrift ist neu; bisher war es umstritten, seit wann der Verkäufer die Immobilie als seinen „ersten Wohnsitz“ genutzt haben musste;
- 3) Der Verkäufer hatte an der verkauften Immobilie seit mindestens 24 Monate vor dem Kauf seine steuerliche Ansässigkeitsadresse registriert. Auch diese Regelung ist neu und steht im Einklang mit der unter 2) genannten Voraussetzung;
- 4) Der Verkäufer kauft mit dem Kaufpreiserlös eine neue Immobilie, die Wohnzwecken dient;
- 5) Der Kauf der neuen Immobilie findet entweder in Portugal oder in einem anderen EU- oder EFTA-Staat (u.a. Schweiz) statt;
- 6) Die Reinvestition erfolgt entweder 24 Monate vor oder 36 Monate nach dem Verkauf der Immobilie;



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

**7)** Erfolgte die Reinvestition noch nicht, hat der Verkäufer seine Reinvestitionsabsicht in der Steuerklärung des Jahres zu bekunden, in dem die Immobilie verkauft wurde;

**8)** Der Verkäufer nach dem Kauf der neuen Immobilie innerhalb einer Frist von 12 Monaten in der neuen Immobilie seinen neuen eigenen und ständigen Wohnsitz begründet;

**9)** Der Verkäufer seinen steuerlichen Wohnsitz an der neuen Immobilie registriert hat. Diese Regelung ist neu, dürfte aber nur klarstellenden Charakter haben, da diese Voraussetzung vor dem Inkrafttreten der neuen Regelungen bereits unstreitig vorliegen musste;

**10)** Der Verkäufer von einer -Steuerbefreiung infolge einer Reinvestition weder bereits im Jahr seines Immobilienverkaufes noch während der letzten drei Jahren vor dem Verkauf profitiert hat. Auch diese Voraussetzung ist neu.

Die neuen Regelungen schränken demnach die Möglichkeit einer steuerausschließenden bzw. steuermindernden Reinvestition ein: Der Verkäufer muss in der verkauften Immobilie mindestens 24 Monate bereits mit „ersten Wohnsitz“ gewohnt haben und er darf während der letzten vier Jahre (wenn man das Jahr des Verkaufes mitzählt) nicht bereits von einer derartigen Steuerbefreiung profitiert haben.