



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

### Artikel 72

*(Besondere Steuersätze) [...]*

1 - [...]:

*e) Die Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen.*

*2 - Die Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien, die Wohnzwecken dienen, einschließlich derer, die in Art. 8 Abs. 5 lit. b) genannt sind, unterliegen einem eigenständigen Steuersatz von 25 %.*

*3 - Für Einkünfte aus dauerhaften Wohnraummietverträgen mit einer Laufzeit von 5 und nicht mehr als 10 Jahren wird eine Reduzierung um 10 Prozentpunkten des entsprechenden eigenständigen Steuersatzes angewendet. Bei jeder Erneuerung mit gleicher Laufzeit wird eine Reduzierung um 2 Prozentpunkte angewendet, wobei die Reduzierungen für Verlängerungen des Vertrags einer Obergrenze von 10 Prozentpunkten unterliegen.*

*4 - Für Einkünfte aus Mietverträgen der dauerhaften Wohnraumvermietung mit einer Laufzeit von 10 und weniger als 20 Jahren wird eine Reduzierung um 15 Prozentpunkte des entsprechenden eigenständigen Steuersatzes angewendet.*

*5 - Für Einkünfte aus Mietverträgen der dauerhaften Wohnraumvermietung mit einer Laufzeit von 20 Jahren oder länger sowie für Einkünfte aus Mietverträgen über das Dingliche Dauerwohnrecht (*Direito real de Habitação Duradoura*), soweit es sich um die monatliche Geldleistung handelt, wird eine Reduzierung um 20 Prozentpunkte des entsprechenden eigenständigen Steuersatzes angewendet.*

*[...]*

*20 – Wenn die in den Abs. 3, 4 und 5 genannten Mietverträge vor Ablauf ihrer Laufzeit oder ihrer Verlängerungen aufgrund eines dem Vermieter zurechenbaren Grundes oder im Falle eines Dinglichen Dauerwohnrechts (*Direito real de Habitação Duradoura*) im Einvernehmen der Parteien beendet werden, erlischt das Recht auf die dort vorgesehenen Steuerreduktionen, mit Wirkung ab Beginn des Vertrags oder der Verlängerung.*

*Die Einkommensbezieher müssen im Jahr der Vertragsbeendigung diesen Umstand zwecks*



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

*Berichtigung der Differenz zwischen dem in den einschlägigen Jahren gezahlten Steuerbetrag und dem Betrag, der auf Basis des tatsächlich vergangenen Zeitraums anzuwenden wäre, zuzüglich Verzugszinsen, erklären.  
[...]*

*23 – Die Bestimmungen in den Abs. 3 bis 5 gelten nicht für Einkünfte aus Wohnraummietverträgen, die ab dem 1. Januar 2024 abgeschlossen wurden und deren monatliche Miete die allgemeinen Mietpreisgrenzen je nach Wohnungstyp und Gemeindegebiet um mehr als 50 % gemäß Art. 10 Abs. 1 lit.*

*a) des Gesetzesdekrets Nr. 68/2019 vom 22. Mai 2019, in seiner aktuellen Fassung, überschreitet.*

*24 – Für neue Mietverträge, die von den Bestimmungen in den Abs. 3 bis 5 profitieren, wird eine zusätzliche Reduktion von 5 Prozentpunkten des entsprechenden eigenständigen Steuersatzes angewendet, wenn die Miete des vorherigen Mietvertrags um mindestens 5 Prozentpunkte niedriger war.*

Art. 72 Einkommensteuergesetz (CIRS) regelt u .a. die Besteuerung von Mieteinkommen. Neu ist, dass Mieterträge aus der Vermietung von Wohnraum nur noch mit 25 % besteuert werden. Bisher betrug der Steuersatz 28 %. Der Steuersatz von 28 % findet weiterhin auf sonstige Mietverträge Anwendung, die keinen Wohnraum zum Gegenstand haben.

Um Eigentümern von Wohnraum einen Anreiz zu geben, Mietverträge mit einer längeren Laufzeit abzuschließen, ermäßigt sich die Höhe der Einkommensteuer je länger die Laufzeit des Mietvertrages ist. Die Steuerreduzierung setzt voraus, dass kein Mietvertrag vorliegt, der nach dem 1.1.2024 abgeschlossen wurde und dessen Mietzins um 50 % die allgemeine Mietpreisgrenze (vgl. Dekret Nr. 68/2019 vom 22.05.2019) überschreitet. Einen Überblick gewährt nachstehende Tabelle:

Laufzeit	Reduzierung	Weitere Reduzierung	Weitere Reduzierung
Bis 5 Jahre	--	--	--
Von 5 bis 10 Jahre	10 %	2 % bei jeder Verlängerung um die gleiche Laufzeit (bis max. 10 %)	5 %, sollte die Höhe des Mietzinses im Vergleich zum letzten Mietvertrag um mindestens 5 % geringer sein
Von 10 bis 20 Jahre	15 %	--	5 %, sollte die Höhe des Mietzinses im Vergleich zum letzten Mietvertrag um mindestens 5 % geringer sein
20 Jahre oder mehr	20 %	--	5 %, sollte die Höhe des Mietzinses im Vergleich zum letzten Mietvertrag um mindestens 5 % geringer sein



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Nach Art. 72 Abs. 20 CIRS entfällt die Steuer-reduzierung, wenn sich der Mietvertrag aufgrund eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, vor dem Ablauf der vereinbarten Laufzeit auflöst. In diesem Falle hat der Vermieter den regulären Steuersatz zzgl. entsprechender Verzugszinsen auf den nicht abgeführten Teil-Steuerbetrag zu zahlen.

Zu dem in Art. 72 Abs. 5 CIRS genannten „Dingliche Dauerwohnrecht“ (*Direito Real de Habitação Duradoura*), das am 10.1.2020 in Kraft getreten ist, zu finden auf unserer Website (in die Suchmaske „Dauerwohnrecht“ eingeben).