



**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 IX: Änderungen beim „Golden Visa“

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 43*

#### *Aufhebung der Aufenthaltsgenehmigungen durch Investitionstätigkeiten*

*Die Unterabschnitte i), iii) und iv) Art. 3 Abs. 1 lit. d) des Gesetzes Nr. 23/2007 vom 4. Juli 2007, in seiner aktuellen Fassung, werden aufgehoben.*

### *Artikel 44*

#### *Aufenthaltsgenehmigung durch Investitionstätigkeiten*

*1 – Neue Anträge auf Aufenthaltsgenehmigungen für Investitionstätigkeiten, die gemäß den Unterabschnitten i), iii) und iv) des lit. d) des Absatzes 1, Artikel 3 des Gesetzes Nr. 23/2007 vom 4. Juli 2007, in der Fassung vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes auf der Basis von Artikel 90-A erteilt wurden, sind ab dem Datum des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzes nicht mehr zulässig.*

*[...]*

Das „Golden Visa“-Programm ist den meistens nur in Form des Erwerbes einer Immobilie in Portugal zu einem Preis von mindestens € 500.000 bekannt. Durch den Erwerb des Aufenthaltstitels erlangt der wohlhabende Drittstaatsangehörige (Nicht-EU/EFTA; vor allem Chinesen haben bisher davon Gebrauch gemacht) das Recht, sich im gesamten Schengener Raum (demnach weit über Portugal hinaus) frei zu bewegen. Auch profitiert er vom Zuzugsrecht naher Familienangehörigen.

Im Jahre 2022 kam es bereits zu ersten Einschränkungen dieser Form des Erwerbes eines Aufenthaltstitels, sehen Sie sich dazu das Video unter [youtu.be/eqyCwBA11Q](https://youtu.be/eqyCwBA11Q) an. Mit dem Inkrafttreten des neuen *Mais Habitação*-Gesetzespakets wird der Erwerb eines Aufenthaltstitels durch einen Immobilienerwerb ganz abgeschafft. Diese Abschaffung betrifft auch die Regionen im Landesinneren sowie die Inselgruppen Madeira (mit Porto Santo) und Azoren. Im Einzelnen wurden folgende Varianten einer Investition, die zum Erwerb eines Aufenthaltstitels führten, abgeschafft:

- 1) Transfer von Kapital in Höhe von € 1,5 Mio. oder mehr;
- 2) Erwerb von Immobilien zu einem Preis von mindestens € 500.000 und
- 3) Erwerb von Immobilien, deren Bau seit mindestens 30 Jahren abgeschlossen ist oder die sich in einem Stadtanierungsgebiet befinden sowie die Durchführung von Sanierungsarbeiten an den erworbenen Immobilien im Gesamtwert von € 350.000 oder mehr.



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Daraus folgt, dass mit dem Inkrafttreten der neuen Regelungen nur noch folgende Varianten einer Investition gestattet sind, die zum Erwerb eines Aufenthaltstitels führen, solange die jeweilige Investition in keinen unmittelbaren oder mittelbaren Zusammenhang mit einer Immobilieninvestition steht:

- 1) Schaffung von mindestens zehn Arbeitsplätzen;
- 2) Transfer von Kapital in Höhe von € 500.000 oder mehr, die in Forschungstätigkeiten öffentlicher oder privater wissenschaftlicher Forschungseinrichtungen, die Teil des nationalen Wissenschafts- und Technologiesystems sind, investiert werden;
- 3) Transfer von Kapital in Höhe von mindestens € 250.000, die für Investitionen oder die Unterstützung der künstlerischen Produktion, der Wiederherstellung oder der Erhaltung des nationalen Kulturerbes durch zentrale und periphere direkte Verwaltungsdienste, öffentliche Institute, Einrichtungen des öffentlichen Unternehmenssektors, öffentliche Stiftungen, private Stiftungen mit Gemeinnützigkeitsstatus, interkommunale Einrichtungen, Einrichtungen des lokalen Unternehmenssektors, kommunale assoziative Einrichtungen und öffentliche Kulturvereine, die Aufgaben im Bereich der künstlerischen Produktion, der Wiederherstellung oder der Erhaltung des nationalen Kulturerbes wahrnehmen, verwendet werden;
- 4) Transfer von Kapital in Höhe von mindestens € 500.000 zum Erwerb von Anteilen an nichtimmobilienbezogenen Anlagen von Körperschaften, die gemäß portugiesischem Recht gegründet wurden, deren Laufzeit ab dem Zeitpunkt der Investition mindestens fünf Jahre beträgt und mindestens 60 % des Investitionsvolumens durch inländische Handelsgesellschaften realisiert wird und bzw. oder
- 5) Transfer von Kapital in Höhe von mindestens € 500.000 zur Gründung eines inländischen Handelsunternehmens, verbunden mit der Schaffung von fünf dauerhaften Arbeitsplätzen, oder zur Erhöhung des Eigenkapitals eines bereits bestehenden inländischen Handelsunternehmens, verbunden mit der Schaffung von mindestens fünf dauerhaften Arbeitsplätzen oder der Aufrechterhaltung von mindestens zehn Arbeitsplätzen, wovon mindestens fünf dauerhaft sind, für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren.

Die in den Nummer 4) und 5) genannten Varianten sind neu bzw. wurden durch das neue Gesetzespaket reformuliert. Das Mindestkapital bzw. die Mindestmenge der Investitionstätigkeit der unter 1), 2) und 3) genannten Varianten kann um 20 % unterschritten werden, wenn die Tätigkeit in Gebieten mit geringer Bevölkerungsdichte erfolgt (vgl. dazu Erlass Nr. 208/2017 vom 13.7.2017 – Gebiete mit weniger als 100 Einwohnern pro Quadratkilometer oder einem Bruttoinlandsprodukt pro Kopf, das weniger als 75 % des nationalen Durchschnitts beträgt).

Die Investitionstätigkeiten werden alle zwei Jahre hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Wissenschaft und Kultur sowie auf die Förderung ausländischer Direktinvestitionen und die Schaffung von Arbeitsplätzen überprüft.