



**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

## Immobilienkauf – Befreiung von der Erwerbsteuer

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

Seit August 2024 sind junge Menschen beim Immobilienkauf von Erwerbsteuern befreit. Die Steuerbefreiung erfasst sowohl die Grunderwerb- als auch die Stempelsteuer. Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, Experte im Immobilien- und Steuerrecht, erklärt die neue Gesetzeslage und beantwortet die häufigsten Fragen dazu.

### 1. Welche jungen Menschen sind von der Grunderwerb- und Stempelsteuer befreit?

Die Befreiung gilt für junge Menschen bis einschließlich 35 Jahre. Es kommt auf das Alter des Erwerbers zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages der Immobilie an, mit dem das Eigentum auf den Käufer übergeht. Voraussetzung ist allerdings, dass der Käufer im Jahr des Immobilienerwerbs nicht mehr als „unterhaltsberechtig“ für steuerliche Zwecke gilt, auch wenn er bis zum Kauf noch bei seinen Eltern wohnt.

Nicht mehr als „unterhaltsberechtig“ im genannten Sinne werden vor allem solche Personen angesehen, die über 25 Jahre alt sind oder mehr als das Mindestgehalt verdienen. Zudem darf der Käufer zum Zeitpunkt des Hauskaufs und in den drei Jahren davor kein Eigentum an einer anderen Wohnimmobilie besitzen oder besessen haben. Diese Befreiung gilt für alle jungen Menschen, die die Voraussetzungen erfüllen, unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit.

### 2. Welche Immobilien sind von den Erwerbsteuern befreit?

Die vollständige Befreiung von der Grunderwerb- und Stempelsteuer wird nur für Immobilien bis zu einem Kaufpreis von € 316.772 gewährt. Nur Wohngebäude, die von jungen Menschen bis 35 Jahre für den ersten eigenen und dauerhaften Wohnsitz erworben werden, können von der Befreiung profitieren. Wenn der Erwerber in seinem Leben bereits Eigentümer eines Wohngebäudes war, hat er nur dann Anspruch auf diese Vergünstigung, wenn er seit mehr als drei Jahren kein Immobilieneigentümer mehr ist. Von der Befreiung ausgeschlossen sind Häuser, die nicht als eigener und dauerhafter Wohnsitz genutzt werden.

### 3. Verlieren junge Menschen das Recht auf die Steuerbefreiung, wenn das Wohngebäude zu einem Kaufpreis von über € 316.772 erworben wird?

Nein. Solange das Wohngebäude für einen Betrag von € 633.453 oder weniger gekauft wird, bleibt das Recht auf vollständige Befreiung bestehen, allerdings nur für den Teil, der € 316.772 nicht übersteigt. Die Befreiung findet zwischen € 316.772 und € 633.453 nur teilweise statt. Beispielsweise müsste für ein Haus, das für € 400.000 erworben wurde, bis zum 1.8.2024 ein Betrag von € 22.009,86 an Erwerbsteuern gezahlt werden (nachzurechnen unter <https://anwalt-portugal.de/immobilienkauf/#Steuerrechner>).



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Angenommen, der Kauf wird von einem Paar zu gleichen Teilen getätigt, so hätte jeder von ihnen € 11.004,93 zu zahlen. Der jüngere Partner des Paares, der die Voraussetzungen für die Befreiung erfüllt und nicht älter als 35 Jahre ist, profitiert jedoch von einer Befreiung in Höhe von € 7.342,90, dem Höchstbetrag, auf den er Anspruch hätte, wenn das Haus € 316.772 kosten würde. Das bedeutet, dass dieser junge Mensch noch € 3.662,03 zahlen müsste, um die Immobilie für € 400.000 mit seinem Partner zu kaufen. In diesem Beispiel zahlt das Paar somit schließlich € 14.666,96 an Erwerbsteuern, statt der € 22.009,86, die bis zum 1.8.2024 fällig gewesen wären. Für Wohngebäude, die zu einem Preis von über € 633.453 erworben werden, gibt es keine Steuerbefreiung.

### **4. Verliert ein Erwerber-Paar das Recht auf Steuerbefreiung, wenn nur einer von ihnen unter 35 Jahre alt ist?**

Nein. Die Befreiung bleibt bestehen, jedoch nur für den Teil, den der jüngere Partner zahlen müsste. Die Voraussetzungen für die Befreiung werden individuell für jeden Erwerber geprüft, wobei die Kosten zu gleichen Teilen aufgeteilt werden. Beispielsweise müsste für ein Wohngebäude, das für € 200.000 erworben wird, ein Betrag von € 5.577,58 an Erwerbsteuern gezahlt werden. Da der jüngere Partner des Paares von der Befreiung profitiert, ist er von der Zahlung seiner Hälfte dieses Betrags (€ 2.788,79) befreit. Der andere Partner muss jedoch die restlichen € 2.788,79 zahlen.

### **5. Was passiert, wenn ein Paar ein Haus kauft und es nur für einen der beiden der erste eigene und dauerhafte Wohnsitz ist?**

Auch hier wird die Steuerbefreiung anerkannt, solange es sich um den ersten eigenen und dauerhaften Wohnsitz für den Partner handelt, der zum Zeitpunkt des Immobilienkaufes jünger als 35 Jahre ist und alle übrigen Voraussetzungen erfüllt. In diesem Fall profitiert dieser Partner von der Befreiung auf seinen Anteil der zu zahlenden Steuern. Der andere Partner hat jedoch keinen Anspruch auf eine Steuerbefreiung.

### **6. Verliert ein junger Mensch das Recht auf Steuerbefreiung, wenn er ein geerbtes oder geschenktes Wohngebäude besitzt?**

Ja, das Recht auf die Befreiung geht verloren. Um von der Befreiung zu profitieren, darf der junge Mensch in den drei Jahren vor dem Kauf des Wohngebäudes kein Eigentum an einem anderen Wohngebäude gehabt haben, auch nicht im Wege eines Erwerbes durch Erbschaft oder Schenkung. Dasselbe gilt, wenn der junge Mensch innerhalb der letzten drei Jahre Miteigentümer eines Wohngebäudes war. Das betrifft auch Immobilieneigentum im Ausland, das Wohnzwecken dient, auch wenn das Gesetz dies nicht ausdrücklich erwähnt.

### **7. Gibt es Einkommensgrenzen für junge Menschen, um die Steuerbefreiung in Anspruch zu nehmen?**

Nein, solange der junge Mensch alle -Voraussetzungen für die Befreiung erfüllt (s. Frage 1), kann er unabhängig von seinem Einkommen davon profitieren.



### **8. Gilt die Steuerbefreiung auch für im Bau befindliche Häuser?**

Nein, die Befreiung gilt nur für den Kauf von bereits fertiggestellten Wohngebäuden, d. h. bezugsbereiten Einfamilienhäusern und Wohnungen.

### **9. Muss man Geld an den Staat zurückzahlen, wenn die Immobilie nicht mehr als eigener und dauerhafter Wohnsitz genutzt wird?**

In einigen Fällen kann es zum Verlust der Befreiung kommen. Wer von der Befreiung der Erwerbsteuern profitiert, muss die Immobilie für mindestens sechs Jahre ab dem Zeitpunkt des Erwerbs als eigenen und dauerhaften Wohnsitz nutzen. Es gibt jedoch einige Ausnahmen, die dazu führen, dass die Steuern nicht nachträglich entrichtet werden müssen:

- i)* wenn die Immobilie verkauft wird;
- ii)* wenn sich der Familienstand aufgrund von Heirat, Scheidung, Lebenspartnerschaft oder der Geburt von neuen Angehörigen ändert und die Immobilie weiterhin als Wohnsitz genutzt wird und
- iii)* wenn der Arbeitsort um mehr als 100 km vom Wohnort entfernt ist und die Immobilie weiterhin als Wohnsitz genutzt wird. -Darauf hinzuweisen ist ferner, dass der Anspruch auf die Befreiung von den Erwerbsteuern verfällt, wenn die Immobilie nicht -innerhalb von sechs Monaten nach dem Erwerb als eigener und dauerhafter Wohnsitz genutzt wird.

### **10. Was müssen junge Menschen tun, um von der Steuerbefreiung zu profitieren?**

Die Anwendung der Befreiung erfolgt auto-matisch, jedoch müssen bestimmte Schritte vor dem Finanzamt vorgenommen werden, bei denen Rechtsanwälte gerne helfen. Die Beratung und Erledigung der steuerlichen Pflichten erfolgen regelmäßig im Rahmen der Abwicklung des Immobilienkaufes durch Rechtsanwälte. Wie allgemein bekannt, agiert der Rechtsanwalt des Käufers einer Immobilie in Portugal ähnlich wie ein Notar in Deutschland. Der Rechtsanwalt kümmert sich um alle Phasen des Immobilienerwerbes.