

# Steuerliche Neuerungen in Portugal ab 2026



**Vortrag von Rechtsanwalt und Advogado Dr. Alexander Rathenau**  
**gehalten anlässlich der Einladung des Autors durch den Schweizer Club**  
**am 18. Januar 2025 in Carvoeiro, Algarve, Portugal**

Dr. Alexander Rathenau  
Kanzlei Dr. Rathenau & Kollegen, Portugal  
Email: [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)  
Web: [www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de)

## **A. Neue steuerliche Regelungen gem. Staatshaushaltsgesetz 2026 in Portugal**

### **1. Auftakt: Warum ein Staatshaushalt in Portugal für Schweizer besonders wichtig ist**

Meine Damen und Herren,

wenn man in der Schweiz einen Staatshaushalt liest, erwartet man Verlässlichkeit. In Portugal erwartet man zusätzlich noch etwas anderes: Richtung.

Der portugiesische Staatshaushalt ist kein reines Zahlenwerk. Er ist jedes Jahr auch ein politisches Instrument. Er sagt, was der Staat will, wovon er genug hat und wofür er Anreize setzen möchte.

Und genau das macht das Staatshaushaltsgesetz 2026 interessant. Es ist kein Gesetz, das Ihnen heute den Boden unter den Füßen wegzieht und morgen wieder etwas anderes sagt. Es ist eher ein Gesetz, das sagt:

Portugal will Entlastung, aber gezielt.

Portugal will Digitalisierung, aber realistisch.

Portugal will Wohnraum, aber genutzt

Portugal will Unternehmen, aber echte Unternehmen.

Wenn ich es in einem Satz zusammenfassen müsste, dann so:

Portugal versucht 2026, durch Steuern nicht nur Geld einzunehmen, sondern Verhalten zu ordnen.

Und genau deshalb lohnt es sich, das Thema nicht als trockene Materie zu sehen. Steuern sind der Moment, in dem Politik wirklich wirksam wird, im Portemonnaie, im Investitionsplan und in der Unternehmensstruktur.

### **2. Einkommensteuer IRS: Was 2026 für Arbeitnehmer, Selbständige und Rentner wichtig ist**

Ich beginne mit der Einkommensteuer, weil sie das Alltagsleben berührt und weil sie in jedem Land den Ton setzt, ob Arbeit als etwas gesehen wird, das man belohnt oder abschöpft.

#### **2.1 Tarifierpassung: Schutz vor kalter Progression**

Portugal passt 2026 die Einkommensteuertabellen an. Die Tarife werden um 3,5 Prozent angehoben. Zusätzlich werden die Steuersätze in den mittleren Tarifstufen leicht reduziert, um jeweils 0,3 Prozentpunkte.

Was bedeutet das in normalem Deutsch?

Das bedeutet: Der Staat versucht zu verhindern, dass Menschen mehr Steuern zahlen, nur weil die Preise steigen.

Viele kennen den Effekt: Man bekommt eine Gehaltserhöhung, aber im Supermarkt wird alles teurer und am Ende bleibt kaum mehr übrig. Wenn dann die Steuerstufen gleich bleiben, rutscht man schnell in eine höhere Stufe und bezahlt mehr Steuer. Das ist kalte Progression.

Das Staatshaushaltsgesetz 2026 versucht, diesen Effekt zu bremsen. Die Botschaft an die arbeitende Mitte lautet:

Wenn die Lebenshaltungskosten steigen, soll die Steuerbelastung nicht automatisch mitsteigen.

Das ist für ein Publikum, das Planbarkeit schätzt, ein wichtiger Punkt. Es geht nicht um spektakuläre Steuersenkungen. Es geht um steuerliche Hygiene.

## **2.2 Existenzminimum: Wo der Staat sagt, hier besteuern wir nicht**

Das Mindestexistenzniveau wird angehoben. Der relevante Betrag liegt 2026 bei 12.880 Euro.

Auch das wirkt auf den ersten Blick wie ein technischer Punkt. Aber in der Praxis heißt es:

Wer nur einen niedrigen Betrag verdient, soll nicht zusätzlich vom Staat belastet werden.

Oder kürzer:

Der Staat besteuert Einkommen, aber er akzeptiert, dass es ein Niveau gibt, das dem Leben dienen muss, nicht der Steuer.

## **2.3 Boni und Prämien: steuerfrei, aber nur bei echter Gehaltserhöhung**

Jetzt ein Punkt, der in Portugal für viele Unternehmen und für viele Arbeitnehmer interessant ist, gerade im Umfeld von leistungsorientierten Organisationen.

Leistungsprämien, Produktivitätsboni, Gewinnbeteiligungen und Gratifikationen bleiben in bestimmten Grenzen steuerlich begünstigt. Der Rahmen liegt bei 6 Prozent des Jahresgrundgehalts.

Aber, und das ist wichtig: Diese Begünstigung gibt es nur dann, wenn gleichzeitig das Grundgehalt real steigt, mit einer Mindeststeigerung von 4,6 Prozent.

Warum macht der Gesetzgeber das so?

Weil er ein Problem aus der Praxis kennt: Manche Arbeitgeber hätten sonst die Möglichkeit, Fixgehalt abzusenken und stattdessen alles als Bonus zu deklarieren. Bonus klingt schön, ist aber oft weniger sozial abgesichert. Das will der Gesetzgeber verhindern.

Die politische Botschaft ist deshalb:

Bonus soll Belohnung sein, nicht ein Etikett für umdeklariertes Gehalt.

## **2.4 Kultur und Bildung: Warum Theaterkarten plötzlich steuerlich zählen**

Ein Punkt, den viele unterschätzen, weil er nicht nach Wirtschaft klingt, aber politisch sehr bewusst ist:

Portugal erweitert die steuerliche Berücksichtigung bestimmter Ausgaben, insbesondere für Bücher und kulturelle Veranstaltungen wie Theater, Konzert, Museum.

Konkret wird ein Mechanismus genutzt, bei dem ein Teil der Mehrwertsteuer aus diesen Rechnungen steuerlich berücksichtigt werden kann, 15 Prozent der Mehrwertsteuer bis zu einem Höchstbetrag von 250 Euro.

Das ist keine Maßnahme, die ein Staatsbudget rettet. Es ist ein Signal.

Portugal sagt:

Kultur ist kein Luxus. Kultur ist Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens und des Standortes.

Es ist auch ein Mechanismus, der Menschen motiviert, Rechnungen zu verlangen. Das hat zwei Seiten: Die Bürger profitieren, und der Staat bekommt bessere Nachverfolgbarkeit von Umsätzen.

## **2.5 Ehrenamt und Feuerwehr: Anerkennung durch Steuerrecht**

Ein weiterer Punkt, der sehr portugiesisch ist und gleichzeitig sehr logisch:

Entschädigungen für freiwillige Feuerwehrleute werden steuerlich begünstigt bis zu einem bestimmten Betrag, der sich am IAS orientiert und in der Größenordnung von 3.222,78 Euro liegt.

Auch das ist nicht fiskalisch entscheidend. Aber es sagt:

Gesellschaftlicher Dienst wird nicht nur gelobt, sondern steuerlich respektiert.

## **3. Körperschaftsteuer IRC: Warum Portugal als Unternehmensstandort konkurrenzfähig bleibt**

Meine Damen und Herren,

kommen wir zur Unternehmensbesteuerung.

Portugal ist steuerlich konkurrenzfähig, ohne ein Niedrigsteuerland zu sein. Und das ist ein entscheidender Unterschied.



Portugal möchte nicht als Steueroase wahrgenommen werden. Portugal möchte als planbarer EU Standort wahrgenommen werden, mit moderaten Sätzen, klarer Gesetzeslage und mit einer Verwaltung, die zwar streng sein kann, aber grundsätzlich nachvollziehbar.

### **3.1 Festland: 19 Prozent, plus gezielte Entlastung für KMU**

Der reguläre Körperschaftsteuersatz auf dem portugiesischen Festland beträgt ab 2026 19 Prozent.

Für kleine und mittlere Unternehmen gibt es eine gezielte Entlastung:

15 Prozent auf die ersten 50.000 Euro zu versteuernden Gewinn.

Das ist nicht zufällig. Der Staat sagt damit:

Der erste Gewinn ist oft der Gewinn, den ein Unternehmen für Wachstum braucht.

Für Personal. Für Investitionen. Für Stabilität. Für Rücklagen.

Wenn man genau diesen ersten Gewinn hoch besteuert, bremst man Wachstum. Deshalb wird der erste Teil begünstigt.

Man kann das in einem Satz erklären, den auch ein Nicht Steuerexperte versteht:

Der Staat will, dass Unternehmen erst wachsen können, bevor sie voll besteuert werden.

### **3.2 Autonome Regionen: Madeira und Azoren**

Jetzt ein Punkt, der für viele Schweizer in Portugal besonders spannend ist, weil er zeigt, dass Portugal nicht überall gleich ist.

Portugal hat autonome Regionen. Madeira und die Azoren.

Und diese Regionen haben steuerlich günstigere Rahmenbedingungen.

#### **Madeira**

Madeira bietet einen regulären Körperschaftsteuersatz von 13,3 Prozent.

KMU erhalten zusätzlich einen günstigeren Satz von 10,5 Prozent auf die ersten 50.000 Euro Gewinn.

Das ist im europäischen Vergleich attraktiv.

Wichtig ist allerdings, das muss man im Vortrag seriös sagen:

Diese Vorteile sind regionalpolitische Instrumente. Sie sind nicht dafür gedacht, dass man nur eine Postadresse hat. Sie sind dafür gedacht, reale wirtschaftliche Aktivität in der Region zu stärken.

Der Merksatz, den man gut sprechen kann:

Madeira belohnt Realität, nicht Briefkästen.

#### **Azoren**

Die Azoren gehen noch weiter.

Der reguläre Satz liegt ebenfalls bei 13,3 Prozent, aber für KMU gibt es einen besonders niedrigen Satz von 8,75 Prozent.

Zusätzlich kann es weitere Reduzierungen geben, je nach Gebiet und konkreter regionaler Einordnung.

Hier ist der einfache Punkt:

Für operative Unternehmen, die tatsächlich in der Region arbeiten, können die Azoren steuerlich ein sehr wettbewerbsfähiges Umfeld sein.

Auch hier gilt:

Diese Vorteile sind an reale Voraussetzungen gebunden. Sonst wäre es nicht EU konform.

### **3.3 Derrama: Der lokale Zuschlag, den viele vergessen**

Und jetzt ein Punkt, der in der Praxis sehr häufig übersehen wird und später zu Überraschungen führt:

In Portugal kann zusätzlich zur Körperschaftsteuer ein kommunaler Zuschlag anfallen, die Derrama.

Dieser Zuschlag kann je nach Gemeinde bis zu 1,5 Prozent betragen.

Das heißt ganz konkret:

Wenn Sie eine Gesellschaft gründen, ist nicht nur der nationale Satz relevant und nicht nur die Region. Auch die Gemeinde spielt eine Rolle.

Das ist ein guter Satz für einen Vortrag:

Steuerplanung endet nicht beim Staat, sie beginnt oft bei der Gemeinde.

#### **4. Mehrwertsteuer IVA: Warum 2026 vor allem für Unternehmen wichtig ist**

Viele Menschen sehen die Mehrwertsteuer als etwas, das der Endkunde zahlt. Unternehmer wissen: Mehrwertsteuer ist oft Liquidität.

Wenn Sie Fehler machen, kostet das Cash. Wenn Sie Strukturen sauber haben, wird es einfacher.

##### **4.1 Gruppen IVA ab 1. Juli 2026**

Portugal führt ab 1. Juli 2026 ein Gruppen IVA Regime ein.

Was bedeutet das in einfachen Worten?

Wenn mehrere Gesellschaften wirtschaftlich zusammengehören und bestimmte Voraussetzungen erfüllen, können sie in der Mehrwertsteuer wie eine Gruppe behandelt werden.

Warum ist das interessant?

Weil innerhalb von Unternehmensgruppen oft Leistungen erbracht werden: Management, Miete, Dienstleistungen, interne Verrechnungen.

Ohne Gruppen IVA kann das zu Mehrwertsteuer Effekten führen, die Liquidität binden.

Mit Gruppen IVA kann vieles konsolidiert und vereinfacht werden.

Die Voraussetzung ist nicht nur, dass man eine Gruppe behauptet, sondern dass man sie nachweisen kann. Es braucht finanzielle Verbindung und organisatorische und wirtschaftliche Verknüpfung.

Für ein Publikum kann man das so formulieren:

Ab Juli 2026 wird Mehrwertsteuer für Gruppen nicht nur eine Pflicht, sondern ein Struktur Werkzeug.

##### **4.2 Kleinunternehmerregelung und Fristen**

Ein zweiter Punkt ist weniger glamourös, aber in der Praxis oft teurer:

Wer unter einer Kleinunternehmerregelung arbeitet und Schwellen überschreitet oder Voraussetzungen verliert, muss sehr schnell reagieren.

Die Frist liegt bei 15 Werktagen für bestimmte Änderungsmeldungen.

Die einfache Wahrheit ist:

Bei der Mehrwertsteuer ist die Steuer oft nicht das Problem. Die Frist ist das Problem.

#### **5. Grunderwerbsteuer IMT: Anpassung, aber keine Schockpolitik**

Viele Zuhörer interessieren sich für Immobilien. Und bei Immobilien ist der Moment der Wahrheit oft der Notartermin, wenn man merkt, dass nicht nur Kaufpreis zu zahlen ist, sondern auch Steuern und Gebühren.

Portugal passt 2026 die Wertstufen der IMT inflationsbedingt an, um 2 Prozent.

Das bedeutet:

Die IMT steigt nicht als neue Belastung, sondern die Schwellen werden angepasst, damit das System nicht automatisch durch Inflation härter wird.

Für den Erwerb einer Immobilie als Hauptwohnsitz gelten Stufen. Wichtig ist weniger, dass jeder diese Stufen auswendig kennt, sondern dass man erkennt:

IMT ist progressiv. Kleine Werte werden anders behandelt als hohe Werte.

Man kann das als Merksatz formulieren:

Portugal besteuert nicht den Kauf, es besteuert die Kaufkraft.  
Zusätzlich gibt es eine eigene Tabelle für junge Erwerber bis 35, die ebenfalls angepasst wird.  
Das ist politisch ein Versuch, Zugang zu Eigentum zu erleichtern, ohne das gesamte Steueraufkommen zu zerstören.

#### **6. Kfz Jahressteuer IUC: Neue Logik, neue Zahlungsweise**

Dieser Punkt wirkt klein, aber er führt in der Praxis oft zu Ärger. Und Ärger entsteht meistens nicht wegen der Höhe, sondern wegen der Fälligkeit.

Portugal stellt das System um.

Bisher war die Logik: Zahlung nach dem Monat der Erstzulassung, wie ein Fahrzeug Geburtstag.  
Bis Ende 2026 bleibt diese Logik grundsätzlich bestehen: Nach dem ersten Jahr zahlt man jährlich bis zum letzten Tag des Monats der Erstzulassung.

Ab 2027 wird das System vereinheitlicht und in ein Stichtagsmodell überführt.

Die neue Logik lautet:

Entscheidend ist, wer am 1. Januar Halter ist.

Die Zahlung wird neu organisiert und grundsätzlich in den April verlagert, mit Ratenmöglichkeiten.

Für 2027 gibt es ein Übergangssystem:

Bis 500 Euro kann in 2 Raten gezahlt werden, Juli und Oktober.

Über 500 Euro in 3 Raten, April, Juli und Oktober.

Die Erklärung, die jeder versteht:

IUC wird vom Geburtstagssystem zum Kalender System.

Und ein wichtiger Praxissatz:

Wenn Sie ein Fahrzeug verkaufen oder abmelden, prüfen Sie unbedingt im Portal das Finanças, ob Sie wirklich nicht mehr als Halter geführt sind. Sonst zahlen Sie weiter, obwohl Sie nicht mehr fahren.

#### **7. Verwaltung und Digitalisierung: Portugal verschiebt Pflichten, um die Wirtschaft nicht zu überfahren**

Jetzt kommen wir zu einem Teil, den Unternehmer oft fast wichtiger finden als Steuersätze.

Die Pflichten.

Portugal geht 2026 einen pragmatischen Weg. Es verschiebt bestimmte Verpflichtungen und verlängert Übergangsregeln.

##### **7.1 SAF T Buchhaltung**

Die Pflicht zur Übermittlung bestimmter Buchhaltungsdaten im SAF T Kontext wird erst ab 2027 eingeführt, und die Abgabe erfolgt erst 2028.

Was heißt das?

Der Staat will Digitalisierung, aber er hat verstanden, dass nicht jede Firma sofort neue Systeme kaufen kann, Mitarbeiter schulen kann und Prozesse umstellen kann.

Man kann das in einem Satz sagen:

Portugal will Digitalisierung, aber keinen wirtschaftlichen Auffahrunfall.

##### **7.2 PDF Rechnungen bleiben zulässig**

Auch hier eine praxisrelevante Nachricht:

PDF Rechnungen bleiben bis Ende 2026 gültig.

Das verschafft vielen Betrieben Zeit, um nicht unter Druck in teure Systeme zu wechseln.

##### **7.3 Inventarbewertung**

Ein weiteres Beispiel für Pragmatismus: Die Pflicht zur Inventarbewertung wird nicht abrupt durchgedrückt, wenn die technische Realität vieler kleiner und mittlerer Unternehmen das nicht leisten kann.

Der Staat hat erkannt: Aufwand und Nutzen müssen in einem Verhältnis stehen.

## **8. Zusammenführung: Was ist die Leitidee des Staatshaushalts 2026**

Meine Damen und Herren,  
wenn ich das gesamte Staatshaushaltsgesetz 2026 in einem Bild beschreiben müsste, wäre es eine Steuerung über Leitplanken.

Portugal sagt:

Arbeite, und wir schützen dich vor schleichender Mehrbelastung.

Leiste mehr, und wir lassen Boni steuerlich attraktiv, aber nicht missbrauchbar.

Gründe Unternehmen, und wir senken die Körperschaftsteuer, vor allem für KMU.

Wähle Regionen mit realer Tätigkeit, und du kannst steuerlich besonders wettbewerbsfähig arbeiten. Strukturiere Unternehmensgruppen, und wir geben dir ab Juli 2026 ein neues Werkzeug in der Mehrwertsteuer.

Nutze Fahrzeuge und halte deine Daten sauber, weil das System bei IUC auf einen Stichtag umstellt. Und digitalisiere, aber nicht panisch, weil der Staat die Pflichten verschiebt, um die Realität zu berücksichtigen.

Der Satz, den du am Ende gut sprechen kannst, lautet:

Portugal ist 2026 kein Land der steuerlichen Überraschungen. Es ist ein Land der steuerlichen Lenkung.

Und damit passt es sehr gut zu dem, was viele Schweizer schätzen:

Planungssicherheit, Klarheit und ein System, das nicht jeden Monat neu erfunden wird.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihre Aufmerksamkeit.

## **B. Vorgesehene steuerliche Änderungen im Rahmen der Förderung von Wohnraum in Portugal - Gesetzesvorschlag 47/XVII/1.<sup>a</sup>**

### **I. Einführung**

Am 2. Dezember 2025 wurde im Parlament der Portugiesischen Republik die Gesetzesvorlage Nr. 47/XVII/1.<sup>a</sup> eingebracht. Diese Vorlage war zuvor am 28. November 2025 im Ministerrat verabschiedet worden und ermächtigt die Regierung, steuerliche Entlastungsmaßnahmen zur Förderung des Wohnungsangebots zu beschließen.

Ziel dieser Gesetzesinitiative ist es, durch Änderungen verschiedener bestehender Rechtsvorschriften gezielt Anreize für die Errichtung, Sanierung, den Erwerb sowie die Vermietung von Wohnraum zu moderaten Preisen zu schaffen. Der Gesetzgeber reagiert damit auf den angespannten Wohnungsmarkt und verfolgt eine klare wohnungspolitische Lenkungsfunction über das Steuerrecht.

### **II. Einkommensteuer (IRS)**

Die Gesetzesvorlage sieht ein Bündel von steuerlichen Entlastungsmaßnahmen im Bereich der Einkommensteuer (IRS) vor, die sich insbesondere auf Vermietung und Investitionen in Wohnimmobilien beziehen.

#### **1. Vermietung von Wohnraum**

##### **a) Besteuerung der Mieteinnahmen**

Der Gesetzesvorschlag enthält eine gezielte steuerliche Förderung für die Vermietung von Wohnraum zu moderaten Mieten.

Konkret betrifft dies Mietverträge, die ausschließlich zu Wohnzwecken abgeschlossen werden und bei denen die monatliche Miete den SchwellenwHöchstwert der sogenannten *renda moderada* nicht überschreitet. Die Höhe dieser Miete ist noch nicht gesetzlich festgelegt; max. werden es 2.300 €/Monat sein.

Für die daraus erzielten Mieteinnahmen sieht der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2029 eine reduzierte autonome Besteuerung im Rahmen der Einkommensteuer vor. Anstelle der regulären Besteuerung soll eine fixe Steuer von 10 % zur Anwendung kommen, sofern keine für den Steuerpflichtigen günstigere Regelung greift.

Auch für juristische Personen ist eine steuerliche Entlastung vorgesehen. Im Rahmen der Körperschaftsteuer werden die entsprechenden Mieteinkünfte nur zu 50 % in die steuerliche Bemessungsgrundlage einbezogen, ebenfalls befristet bis Ende 2029.

Diese Maßnahmen stellen insgesamt eine erhebliche steuerliche Begünstigung dar und verfolgen das klare Ziel, Vermieter zu motivieren, Wohnraum zu sozial verträglichen, moderaten Mieten anzubieten und damit das Angebot im Wohnungsmarkt zu erhöhen.

#### **b) Steuerliche Begünstigungen für Mieter**

Auch die Mieter sollen steuerlich entlastet werden, sofern der Mietvertrag innerhalb der Parameter der „renda moderada“ liegt.

Vorgesehen ist eine Erhöhung des maximalen jährlichen Abzugsbetrags für gezahlte Mieten in der Einkommensteuer wie folgt:

- 2025: 700 €
- 2026: 900 €
- 2027: 1.000 €

Diese Maßnahme soll insbesondere Haushalte mit mittlerem Einkommen entlasten.

(derzeit gilt der Grundsatz: 15 % der gezahlten Jahresmiete - Höchstbetrag: 502 € pro Jahr dürfen in Abzug gebracht werden)

## **2. Verkauf von Wohnimmobilien und Reinvestition**

### **a) Steuerbefreiung von Veräußerungsgewinnen**

Der Gesetzesvorschlag sieht eine Befreiung von der IRS-Besteuerung auf Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Wohnimmobilien vor, sofern der erzielte Verkaufserlös reinvestiert wird.

Die Reinvestition muss erfolgen in:

- den Erwerb einer anderen Wohnimmobilie,
- die für Wohnraumvermietung zu moderater Miete bestimmt ist.

### **b) Voraussetzungen für die Steuerbefreiung**

Die Steuerbefreiung ist an folgende Bedingungen geknüpft:

- Die Reinvestition muss in einem Zeitraum erfolgen, der
  - 24 Monate vor oder
  - 36 Monate nach dem Zeitpunkt der Veräußerung liegt.

Diese zeitliche Vorgabe entspricht im Übrigen bereits dem heute im Einkommensteuergesetz vorgesehenen Reinvestitionsregime.

- Der Steuerpflichtige muss seine Absicht zur Reinvestition, auch wenn diese nur teilweise erfolgt, in der Einkommensteuererklärung des Jahres der Veräußerung erklären und den entsprechenden Betrag angeben.
- Die Steuerbefreiung entfällt insbesondere dann, wenn:



- das neu erworbene Objekt nicht innerhalb von sechs Monaten vermietet wird,
- es nicht mindestens 36 Monate, zusammenhängend oder unterbrochen, innerhalb der ersten fünf Jahre vermietet bleibt, oder
- die Immobilie innerhalb von fünf Jahren nach der Reinvestition oder – falls später – nach der Realisierung des Veräußerungsgewinns veräußert oder verschenkt wird.



### III. Mehrwertsteuer (IVA)

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Gesetzesvorschlags betrifft die Mehrwertsteuer.

#### 1. Reduzierter Mehrwertsteuersatz von 6 %

In die Liste I des portugiesischen Mehrwertsteuergesetzes soll eine neue Position aufgenommen werden, die die Anwendung eines reduzierten IVA-Satzes von 6 % (statt des regulären Satzes von 23 %) vorsieht für Bau- oder Sanierungsleistungen insbesondere an Immobilien, die

- zur Eigennutzung als Hauptwohnsitz des Erwerbers oder
- zur Wohnraumvermietung bestimmt sind, sofern der Verkaufspreis oder die monatliche Miete 2.300 € nicht überschreitet.

Die Vorschrift betrifft Bau- und Sanierungsleistungen, die einem sozialpolitisch begünstigten Zweck dienen und deshalb in den Anwendungsbereich eines ermäßigten Mehrwertsteuersatzes fallen sollen.

Begünstigt sind ausschließlich Immobilien, die entweder

- zum Verkauf als Eigen- und Dauerwohnsitz des späteren Erwerbers bestimmt sind, oder
- zur Vermietung zu Wohnzwecken vorgesehen sind.

Voraussetzung für die steuerliche Begünstigung ist in beiden Fällen, dass

- entweder der Verkaufspreis der Immobilie oder
- bei Vermietung der monatliche Mietzins

die gesetzlich festgelegten Höchstgrenzen nicht überschreiten. Diese Höchstgrenzen betragen bei Verkauf 648.022 € und bei Vermietung 2.300 € betragen.

Mit dieser Einschränkung soll sichergestellt werden, dass die steuerliche Begünstigung ausschließlich solchen Bau- und Sanierungsprojekten zugutekommt, die tatsächlich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen.

#### 2. Voraussetzungen im Einzelnen

##### a) Verkauf zur Eigennutzung

- Bei Erwerb muss IMT gezahlt worden sein,
- Die Immobilie muss innerhalb von 24 Monaten nach Nutzungsfreigabe veräußert werden.

##### b) Vermietung

- Die Vermietung muss von IVA befreit sein (insbesondere keinen Gewerbe zugewiesen sein),
- Der Mietvertrag muss ordnungsgemäß bei der Steuerbehörde gemeldet werden,
- Der erste Mietvertrag muss innerhalb von 24 Monaten nach Nutzungsfreigabe in Kraft treten,
- Die Immobilie muss mindestens 36 Monate innerhalb der ersten fünf Jahre vermietet bleiben.

#### 3. Sonderfall: Eigennutzung ohne Verkauf oder Vermietung



Für Bauvorhaben, die ausschließlich der Eigennutzung als Haupt- und Dauerwohnsitz dienen und nicht dem Verkauf oder der Vermietung unterliegen, sieht der Gesetzesvorschlag ein Sonderregime zur teilweisen Rückerstattung der Mehrwertsteuer (IVA) vor.

Begünstigt sind natürliche Personen, die außerhalb einer unternehmerischen oder freiberuflichen Tätigkeit Bauleistungen im Wege eines Werkvertrags (empreitada) unmittelbar erwerben und deren Mehrwertsteuer bis zum 31. Dezember 2032 fällig wird.

Voraussetzung ist, dass der für den Bau bestimmte Grund und Boden – oder, sofern höher, der eingetragene Steuerwert der Immobilie – zuzüglich der Baukosten die gesetzlich festgelegten Höchstgrenzen (noch nicht in Kraft) nicht überschreitet. Diese Höchstgrenze beträgt 648.022 €.

Zu den berücksichtigungsfähigen Baukosten zählen auch fest mit dem Gebäude verbundene Ausstattungsgegenstände, technische Einrichtungen sowie wertsteigernde Dienstleistungen, sofern sie ihrer Natur nach dauerhaft mit der Immobilie verbunden sind. Nicht begünstigt ist hingegen der bloße Erwerb von Baumaterialien ohne entsprechende Bauleistung.

Im Rahmen dieses Regimes wird nicht der gesamte Steuerbetrag, sondern lediglich

- die Differenz zwischen der tatsächlich gezahlten IVA zum Normalsatz von 23 % und
- derjenigen IVA, die sich bei Anwendung des ermäßigten Steuersatzes von 6 % ergeben hätte,

erstattet.

Der Rückerstattungsantrag ist ausschließlich elektronisch bei der Steuer- und Zollbehörde (Autoridade Tributária e Aduaneira) einzureichen und zwar innerhalb von 12 Monaten nach der baurechtlichen Nutzungsfreigabe.

Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

- die eindeutige Identifikation der Immobilie,
- gegebenenfalls die Angaben zu Miteigentümern und deren Anteilen,
- die Bauverträge (empreitada),
- der Nutzungstitel nach dem Baurecht,
- der Nachweis über den Wert des Grundstücks sowie
- sämtliche Rechnungen über die Baukosten.

Die Steuerbehörde ist verpflichtet, die Rückerstattung innerhalb von maximal 150 Tagen nach Eingang eines vollständig und ordnungsgemäß gestellten Antrags vorzunehmen. Die Auszahlung erfolgt ausschließlich per Banküberweisung auf das bei der Steuerbehörde hinterlegte Konto.

Entfallen die gesetzlichen Voraussetzungen – insbesondere die Nutzung als Haupt- und Dauerwohnsitz – nachträglich, ist die Steuerbehörde berechtigt, die gewährte Rückerstattung innerhalb von vier Jahren zu korrigieren und gegebenenfalls eine Nachversteuerung vorzunehmen.

#### **4. Zeitlicher Anwendungsbereich**

Die Anwendung des reduzierten IVA-Satzes ist zeitlich begrenzt:

- Städtebauliche Verfahren müssen zwischen 25. September 2025 und 31. Dezember 2029 eingeleitet werden,

- Die Steuerentstehung der IVA muss zwischen 1. Januar 2026 und 31. Dezember 2032 liegen.

#### IV. Grunderwerbsteuer (IMT)

##### 1. Erwerb durch Nichtansässige

Für den Erwerb von Wohnimmobilien durch **nicht in Portugal steuerlich ansässige Personen** ist die Anwendung eines **einheitlichen IMT-Steuersatzes von 7,5 %** vorgesehen.

Grundsätzlich gilt, dass

- **keine Steuerbefreiungen oder Steuerermäßigungen** anwendbar sind,
- die IMT **zwingend mit 7,5 %** erhoben wird, sofern der Erwerber zum Zeitpunkt des Erwerbs **nicht steuerlich ansässig** ist.

Ausnahmsweise kann es jedoch zu einer **nachträglichen steuerlichen Entlastung** kommen, wenn einer der folgenden Tatbestände erfüllt ist:

- der Erwerber wird **innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb** als steuerlich ansässig in Portugal anerkannt, jeweils im Sinne von Artikel 16 des Einkommensteuergesetzbuchs (Código do IRS), oder
- die erworbene Immobilie wird **innerhalb von sechs Monaten nach dem Erwerb** zu Wohnzwecken vermietet, wobei der **monatliche Mietzins die gesetzlich festgelegten Höchstgrenzen der „renda moderada“ (2.300 €/Monat) nicht überschreitet**
- diese Vermietung erfolgt für **mindestens 36 Monate**, zusammenhängend oder unterbrochen, **innerhalb der ersten fünf Jahre** nach dem Erwerb.

In diesen Fällen erfolgt die steuerliche Entlastung **nicht im Voraus**, sondern ausschließlich **auf Antrag des Steuerpflichtigen im Wege einer Rückerstattung** durch die Steuerbehörde.

Erstattet wird dabei der **Differenzbetrag** zwischen der ursprünglich gezahlten IMT in Höhe von 7,5 % und der IMT, die sich bei Anwendung der **regulären Steuersätze** ergeben hätte.

Exkurs:

**EU-Rechtliche Bewertung der portugiesischen**

**IMT-Regelung für Nichtansässige**

**Hintergrund der Regelung**

Portugal plant, den Grunderwerb von Wohnimmobilien durch nicht in Portugal steuerlich ansässige Personen mit einem einheitlichen Steuersatz von 7,5 % IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões) zu belasten. Steuerresidenten in Portugal genießen demgegenüber die regulären progressiven IMT-Sätze (je nach Immobilienwert gestaffelt bis max. 7,5 %) sowie gewisse Steuervergünstigungen beim Ersterwerb von Hauptwohnsitzen. Nach der vorgeschlagenen Neuregelung gilt für Nichtansässige im Grundsatz:

Keinerlei IMT-Freistellungen oder -Ermäßigungen (z.B. keine reduzierten Sätze für Hauptwohnsitze).

Pauschal 7,5 % IMT auf den Kaufpreis, unabhängig vom Immobilienwert.

Ausnahmen / Erstattungsmöglichkeit: Unter bestimmten Bedingungen können Käufer im Nachhinein eine Rückerstattung der Differenz zum normalen Steuertarif beantragen. Dies ist möglich, wenn innerhalb von 2 Jahren nach dem Kauf der steuerliche Wohnsitz nach Portugal verlegt wird oder wenn die Immobilie binnen 6 Monaten nach Erwerb für mindestens 36 Monate

zu Wohnzwecken mit “renda moderada” (gedeckelter Mietzins, max. ca. 2.300 €) vermietet wird. In diesen Fällen erstattet die Finanzbehörde auf Antrag den Betrag, um den die zunächst gezahlte 7,5%-IMT die reguläre IMT-Steuer (bei Anwendung der normalen Tarife) überstieg.

Ziel der Maßnahme: Die Regierung begründet den Einheitssatz damit, dass nicht ansässige Käufer (oft Zweitwohnsitz- oder Ferienhauskäufer) bisher begrenzte Steuerlast in Portugal tragen, aber zum Druck auf den Wohnungsmarkt beitragen. Durch die höhere IMT sollen ausländische Nachfrage abgekühlt und Wohnraum für Einheimische erschwinglicher gehalten werden. Gleichzeitig will man Investoren nicht abschrecken, weshalb die Maßnahme als „gerechte Anpassung“ dargestellt wird.

### **EU-rechtliches Diskriminierungsverbot und Kapitalverkehrsfreiheit**

Aus Sicht des EU-Rechts ist entscheidend, ob die unterschiedliche steuerliche Behandlung gegen das Diskriminierungsverbot oder die Grundfreiheiten verstößt. Grundsätzlich verbietet das EU-Primärrecht Diskriminierungen aufgrund der Staatsangehörigkeit (Art. 18 AEUV) sowie ungerechtfertigte Beschränkungen der Grundfreiheiten, hier insbesondere des freien Kapitalverkehrs (Art. 63 AEUV). Immobilieninvestitionen fallen unter den Schutz der Kapitalverkehrsfreiheit. Eine nationale Regelung, die ausländische EU-Bürger bzw. Nichtansässige steuerlich schlechterstellt, kann diese Freizügigkeit einschränken. Nach ständiger Rechtsprechung des EuGH sind alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen Mitgliedstaaten grundsätzlich verboten – Ausnahmen sind nur bei zwingenden Gründen des Allgemeininteresses und Verhältnismäßigkeit zulässig.

Indirekte Diskriminierung: Die portugiesische IMT-Regel knüpft formal an den steuerlichen Wohnsitz an, nicht direkt an die Staatsangehörigkeit. Dennoch trifft der 7,5%-Einheitssatz faktisch vor allem ausländische Käufer (Unionbürger, die ihren Wohnsitz in einem anderen EU-Staat haben). Portugiesische Steuerinländer – einschließlich im Land lebender EU-Ausländer – bleiben von der Erhöhung verschont, während EU-Bürger aus dem Ausland mehr zahlen müssen. Eine solche Unterscheidung nach Wohnsitz gilt als indirekte Diskriminierung von EU-Ausländern, da sie nicht in gleicher Lage sind wie Inländer und vom Immobilienerwerb in Portugal abgeschreckt werden können. Bereits der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mehrfach entschieden, dass steuerliche Schlechterstellungen von Nichtansässigen unzulässig sind, sofern keine Rechtfertigung greift. So wurde z.B. die frühere unterschiedliche Besteuerung von Immobiliengewinnen in Portugal (50 % Steuerbefreiung für Ansässige, volle Besteuerung bei Nichtansässigen) als Verstoß gegen EU-Recht verurteilt. In der Folge sah sich Portugal gezwungen, diese Diskriminierung zwischen ansässigen und nicht-ansässigen Bürgern zu beenden.

Konkrete Parallelen: Die neue IMT-Regelung weist vergleichbare Unterschiede auf. Ein EU-Bürger mit Wohnsitz z.B. in Deutschland würde beim Immobilienkauf in Portugal pauschal 7,5 % zahlen, selbst wenn Inländer für dieselbe Immobilie nach regulärer Tarifstaffel weniger (z.B. 0 % bis 6 % bei niedrigeren Werten oder beim Hauptwohnsitz) schulden würden. Dies stellt eine Mehrbelastung allein aufgrund des Auslandswohnsitzes dar. Nach Auffassung von Experten und der bisherigen EuGH-Rechtsprechung dürfte dies als Beschränkung des freien Kapitalverkehrs angesehen werden. Die Regel macht den Immobilienerwerb für EU-Ausländer unattraktiver, was dem Geist des gemeinsamen Binnenmarkts widerspricht.

Zudem gibt es Berichte, dass portugiesische Auswanderer (Emigranten) von der Neuregelung ausgenommen werden sollen. Sollte dies zutreffen, würden Portugiesen im EU-Ausland den günstigeren Residenten-Tarif behalten, während andere EU-Bürger im Ausland den teureren Satz zahlen. Eine derart differenzierte Ausnahme nach Staatsangehörigkeit wäre direkt

diskriminierend und eindeutig unvereinbar mit dem EU-Diskriminierungsverbot. EU-Staatsangehörige dürfen innerhalb der Union nicht allein aufgrund ihrer Nationalität unterschiedlich besteuert werden.

### **Zulässige Rechtfertigung?**

Ein mitgliedstaatlicher Eingriff in eine Grundfreiheit kann ausnahmsweise gerechtfertigt sein, wenn zwingende Gründe des Allgemeinwohls vorliegen und die Maßnahme verhältnismäßig ist. Die portugiesische Regierung nennt als Motiv die Entschärfung der Wohnungsnot und eine fairere Belastung ausländischer Käufer zur Finanzierung des lokalen Wohnungsmarkts. Sozialpolitische Ziele wie die Sicherung erschwinglichen Wohnraums könnten prinzipiell ein legitimer Allgemeinwohlgrund sein. Allerdings unterzieht der EuGH solche Maßnahmen einer strengen Verhältnismäßigkeitsprüfung:

**Geeignetheit:** Die Maßnahme muss das verfolgte Ziel tatsächlich fördern. Zweifelhaft ist, ob eine IMT-Erhöhung für Nichtansässige merklich zur Entspannung des Wohnungsmarkts beiträgt, da ausländische Käufer nur einen begrenzten Marktanteil haben (ca. 5 % der Transaktionen laut Statistik).

**Erforderlichkeit:** Mildere Mittel dürften geprüft werden. Etwa könnte Portugal auf allgemeine Maßnahmen setzen (z.B. Bau von Sozialwohnungen, generelle Zweitwohnsitzabgaben), die weniger freizügigkeitseinschränkend sind. Ein selektiver Steuersatz nur für Auswärtige ist ein starker Eingriff in den Kapitalverkehr.

**Angemessenheit:** Die Belastung darf nicht außer Verhältnis zum Nutzen stehen. Hier werden EU-Ausländer pauschal mit dem Höchstsatz besteuert – unabhängig vom Immobilienwert oder individuellen Umständen – was sehr weitgehend erscheint. Die Regel greift auch, wenn keine Spekulationsabsicht vorliegt (z.B. Familie kauft Ferienwohnung).

Bereits in einem ähnlichen Kontext (verschärfte Besteuerung bei “blacklisted” Offshore-Investoren) wurde bezweifelt, dass pauschal erhöhte Steuersätze verhältnismäßig sind. Fachleute kritisierten, dass ein solches System auf einer widerlegungsfreien Steuervermeidungs-Vermutung beruhe und weit über das Ziel hinausschieße. Übertragen auf die 7,5%-Regel lässt sich argumentieren, dass Portugal hier pauschal alle Auslandsansässigen so behandelt, als würden sie den Wohnungsmarkt schädigen, ohne Einzelfallprüfung oder Ausnahmen (außer im Nachhinein durch Wohnsitzverlegung/Vermietung). Dies erscheint unverhältnismäßig strikt.

**Fazit:** Verstoß gegen EU-Recht wahrscheinlich

Die Einführung eines einheitlichen IMT-Steuersatzes von 7,5 % nur für nicht in Portugal ansässige Immobilienkäufer ist aller Voraussicht nach europarechtswidrig. Sie stellt eine indirekte Diskriminierung von EU-Bürgern aus anderen Mitgliedstaaten dar und beschränkt den freien Kapitalverkehr innerhalb der EU. Bereits in der Vergangenheit musste Portugal eine diskriminierende Steuerregelung im Immobilienbereich nach einem Urteil des EuGH revidieren. Auch die neue IMT-Verschärfung dürfte gegen die EU-Grundfreiheiten verstoßen, sofern kein überzeugender Rechtfertigungsgrund anerkannt wird. Zwar dient die Maßnahme einem sozialpolitischen Anliegen (Wohnraumversorgung), doch ist fraglich, ob sie den strengen Verhältnismäßigkeitsanforderungen des EuGH standhält. Insgesamt spricht vieles dafür, dass diese Regelung gegen das EU-Diskriminierungsverbot verstößt und somit nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Sollte sie in Kraft treten, wäre eine Anfechtung auf EU-Ebene (etwa durch ein Vertragsverletzungsverfahren oder vor nationalen Gerichten mit Vorabentscheidungsersuchen) zu erwarten.

## **2. Erstkauf von gefördertem Wohnraum**

Zusätzlich ist eine IMT-Befreiung vorgesehen für:

- den **erstmaligen** entgeltlichen Erwerb einer Wohnimmobilie oder einer selbständigen Einheit eines Wohngebäudes,
- die ausschließlich als **Eigen- und Dauerwohnsitz** genutzt wird,
- sofern es sich um Wohnraum mit **kontrollierten Baukosten** handelt (klassisches Instrument des sozialen Wohnungsbaus; vgl. u. a. Portaria n.º 65/2019 und einschlägiges Sonderregime),

wobei die konkrete steuerliche Begünstigung von einer entsprechenden Beschlussfassung der jeweiligen **Gemeindeversammlung** abhängt.

Im Einzelnen können die Gemeinden vorsehen, dass:

- der Erwerb vollständig von der IMT befreit wird, wenn der für die Steuerberechnung maßgebliche Immobilienwert den Höchstwert der ersten Wertstufe gemäß Artikel 17 Absatz 1 Buchstabe b des IMT-Gesetzbuchs nicht überschreitet (derzeit 324.058,00 €),
- für den über diesen Schwellenwert hinausgehenden Teil des Immobilienwerts die ermäßigten IMT-Sätze der ersten Wertstufe zur Anwendung kommen.

Darüber hinaus profitieren entgeltliche Erwerbe von Wohnraum mit kontrollierten Baukosten von einer Anrechnung auf die Stempelsteuer (Imposto do Selo) gemäß Tarifposition 1.1 der Stempelsteuertabelle, und zwar bis zur Höhe der Steuer, die sich aus der Anwendung dieser Tarifposition auf den oberen Grenzwert der ersten IMT-Wertstufe ergibt.

Von diesen steuerlichen Begünstigungen ausgeschlossen sind Erwerber, die zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung oder in den drei vorangegangenen Jahren bereits Inhaber eines Eigentumsrechts oder eines dinglichen Teilrechts an einer zu Wohnzwecken bestimmten städtischen Immobilie waren.

In Fällen des Miteigentumserwerbs, des Erwerbs eines Teilrechts oder bei Immobiliaustauschgeschäften wird der maßgebliche Wertgrenzbetrag anteilig bzw. entsprechend der Wertdifferenz reduziert.

Erwerben Ehegatten eine Immobilie, die gemeinsames Vermögen begründet, sind die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung sowie die IMT-Berechnung für jeden Ehegatten getrennt und zu gleichen Teilen zu prüfen; jeder Ehegatte hat hierzu eine eigene Erklärung gemäß Artikel 19 Absatz 1 des IMT-Gesetzbuchs abzugeben.

Die genannten steuerlichen Vorteile entfallen rückwirkend, sofern einer der in Artikel 11 Absatz 8 des IMT-Gesetzbuchs vorgesehenen Tatbestände eintritt, insbesondere bei Wegfall der Zweckbindung als Eigen- und Dauerwohnsitz.

## **V. Schlussbemerkung**

Dieser Gesetzesvorschlag stellt einen umfassenden steuerpolitischen Eingriff dar, der gezielt auf langfristige Vermietung, Reinvestition und Eigennutzung ausgerichtet ist. Zugleich erhöht er die Anforderungen an Planung, Dokumentation und steuerliche Strukturierung.

Noch ist der Vorschlag nicht in Kraft, doch er gibt bereits heute eine klare Richtung vor, in die sich das portugiesische Immobilien- und Steuerrecht entwickeln wird.