



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

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

Portugal

Email: anwalt@rathenau.com

Tel.: (+351) 282 780 270

Fax: (+351) 282 780 279

LAGOS | LISSABON | MADEIRA | AZOREN

Neue Grunderwerbsteuer 2026 für Nichtresidente

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

Der Experte im portugiesischen Immobilienrecht und Immobiliensteuerrecht Dr. Alexander Rathenau erläutert, warum die neue Grunderwerbsteuer ab dem 25. Mai 2026 den Erwerb portugiesischer Wohnimmobilien durch Nichtresidente deutlich verteuert und unionsrechtlich auf unsicherem Boden steht.

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch steuerlich nicht in Portugal ansässige Käufer unterliegt seit dem 25. Mai 2026 einem pauschalen Grunderwerbsteuersatz von 7,5 Prozent. Dabei handelt es sich nicht lediglich um eine tarifliche Anpassung, sondern um einen grundlegenden Systemwechsel.

Die bisherige Grunderwerbsteuer-Systematik für Wohnimmobilien arbeitete mit progressiven Steuersätzen und pauschalen Abzugsbeträgen („*parcelas a abater*“). Für Nichtresidente gilt nunmehr grundsätzlich eine starre Einheitsbesteuerung, die lediglich durch eng formulierte gesetzliche Ausnahmetatbestände durchbrochen wird. Die amtlichen Grunderwerbsteuer-Tabellen 2026 für das portugiesische Festland zeigen deutlich, dass unter dem bisherigen Regime bei Wohnimmobilien bis zu einem Immobilienwert von 633.931 Euro progressive Tarife mit erheblichen Abzugsbeträgen Anwendung fanden, während zwischen 633.931 Euro und 1.150.853 Euro ein Einheitssatz von 6 Prozent galt und erst oberhalb von 1.150.853 Euro der Einheitssatz von 7,5 Prozent zur Anwendung kam.

Die finanzielle Wirkung der Neuregelung ist erheblich.

Bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro steigt die Grunderwerbsteuer nach der Standardtabelle für Wohnzwecke von bisher 8.105,50 Euro auf künftig 18.750 Euro, mithin um 131,32 Prozent. Bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro erhöht sich die Belastung von bislang 27.300,11 Euro auf 37.500 Euro. Bei 800.000 Euro steigt die Steuer von 48.000 Euro auf 60.000 Euro. Erst bei einem Kaufpreis von 1,2 Millionen Euro bleibt die Steuerbelastung mit 90.000 Euro faktisch unverändert, weil in diesem Segment bereits bislang der Einheitssatz von 7,5 Prozent galt.

Besonders betroffen ist damit das mittlere Marktsegment zwischen etwa 300.000 Euro und 900.000 Euro – also genau jener Bereich, in dem viele ausländische Käufer Ferienwohnungen, Zweitwohnsitze oder Alterswohnsitze erwerben. Europarechtlich ist diese Regelung hoch angreifbar, worauf noch näher einzugehen sein wird.

Nach dem aktuellen Gesetzeswortlaut findet die 7,5-Prozent-Regelung keine Anwendung, wenn erstens der Erwerber bereits früher im Sinne von Art. 16 des portugiesischen Einkommensteuergesetzes steuerlich in Portugal ansässig war, zweitens innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb steuerlich ansässig wird oder drittens die Immobilie innerhalb von sechs Monaten nach dem Erwerb zu gesetzlich regulierten Wohnmietbedingungen vermietet wird und in den ersten



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

fünf Jahren nach Erwerb während mindestens 36 Monaten – fortlaufend oder unterbrochen – vermietet bleibt. Der Mietzins darf nach der derzeitigen Regelung im Jahr 2026 die Grenze von monatlich 2.300 Euro nicht überschreiten.

Für die steuerliche Ansässigkeit ist Art. 16 des portugiesischen Einkommensteuergesetzes maßgeblich. Danach gilt insbesondere als steuerlich resident, wer sich innerhalb eines Zwölfmonatszeitraums mehr als 183 Tage in Portugal aufhält oder – selbst bei kürzerem Aufenthalt – über eine Wohnung verfügt, deren objektive Umstände die Absicht erkennen lassen, sie als gewöhnlichen Aufenthalt beizubehalten und zu nutzen. Das portugiesische Recht ordnet zudem ausdrücklich an, dass die steuerliche Ansässigkeit in diesen Fällen grundsätzlich rückwirkend ab dem ersten Tag des Aufenthaltszeitraums wirkt. Die Ansässigkeit ist personenbezogen zu prüfen. Bei mehreren Erwerbern kann die Ausnahme deshalb nicht zwingend für alle Beteiligten identisch greifen. Gerade bei Ehegatten oder gemeinsamen Erwerbsstrukturen kann dies in der Praxis zu komplexen Konstellationen führen.

Wird der Erwerber erst nach dem Kauf steuerlich in Portugal ansässig oder stellt er die Immobilie dem regulierten Mietmarkt zur Verfügung, so muss er zunächst dennoch die volle Grunderwerbsteuer in Höhe von 7,5 Prozent entrichten. Erst nach Eintritt der gesetzlichen Voraussetzungen kann innerhalb von sechs Monaten ein Antrag auf Erstattung der Differenz zur regulären Besteuerung gestellt werden. Das gesetzgeberische Prinzip lautet also: zuerst zahlen, später zurückfordern. Für den Fall der späteren steuerlichen Ansässigkeit ist die Mechanik noch vergleichsweise klar strukturiert. Der Erwerber entrichtet zunächst die 7,5 Prozent und beantragt sodann innerhalb von sechs Monaten nach Begründung der steuerlichen Ansässigkeit die Rückerstattung des Differenzbetrages.

Problematischer ist hingegen die Konstruktion der Vermietungsausnahme.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes soll der Antrag auf Erstattung bereits innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Mietvertrages gestellt werden. Zu diesem Zeitpunkt kann die gesetzlich geforderte Mindestvermietungsdauer von insgesamt 36 Monaten innerhalb der ersten fünf Jahre naturgemäß noch gar nicht vollständig nachgewiesen werden. Daraus ergeben sich erhebliche praktische und rechtliche Unsicherheiten. Entweder wird die Steuerverwaltung nachträglich überprüfen müssen, ob die Voraussetzungen tatsächlich dauerhaft erfüllt wurden, was erhebliche Rückforderungsrisiken eröffnet, oder der Gesetzgeber hat eine systematisch unausgereifte Regelung geschaffen, die erst durch Verwaltungsanweisungen oder gerichtliche Entscheidungen praktikabel gemacht werden muss.

Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass diese Konstruktion erhebliche Auslegungsprobleme hervorrufen dürfte.

Für die unionsrechtliche Bewertung ist der Ausgangspunkt eindeutig: Art. 63 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union verbietet Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten und – anders als vielfach angenommen – grundsätzlich auch zwischen Mitgliedstaaten und Drittstaaten. Die Problematik betrifft daher nicht nur deutsche, französische oder niederländische Erwerber, sondern grundsätzlich auch Käufer aus dem Vereinigten Königreich oder anderen Drittstaaten, wie den USA, wemgleich die dogmatische Prüfung dort teilweise komplexer ausfallen kann.



Ebenso eindeutig ist ein weiterer Grundsatz der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs: Eine nationale Maßnahme kann bereits dann unionsrechtlich problematisch sein, wenn sie geeignet ist, grenzüberschreitende Investitionen weniger attraktiv zu machen oder abschreckende Wirkung auf Kapitalbewegungen zu entfalten.

Genau an diesem Punkt liegt die zentrale Schwäche der portugiesischen Reform.

Die Regelung knüpft nicht an eine objektbezogene Missbrauchslage an, also etwa an spekulativen Leerstand, kurzfristige Wiederverkäufe oder gezielte Marktverdrängung in angespannten Wohnungsregionen. Stattdessen knüpft sie pauschal an die steuerliche Ansässigkeit des Erwerbers im Zeitpunkt des Immobilienerwerbs an. Dies ist steuertechnisch grob und systematisch problematisch. Ein steuerlich in Portugal ansässiger Käufer und ein Nichtresident erwerben dieselbe portugiesische Wohnimmobilie, lösen denselben Übertragungsvorgang aus und nehmen denselben Immobilienmarkt in Anspruch. Dennoch unterliegt der eine Erwerber weiterhin der regulären progressiven Grunderwerbsteuer-Systematik, während der andere zwingend dem pauschalen 7,5-Prozent-Satz unterworfen wird.

Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs hat bereits mehrfach deutlich gemacht, dass Wohnsitzdifferenzierungen im Steuerrecht nicht schrankenlos zulässig sind.

Nichtresidenten dürfen nicht pauschal als objektiv unvergleichbar behandelt werden, wenn die zugrunde liegenden Sachverhalte wirtschaftlich vergleichbar sind. Gerade im Bereich der Besteuerung grenzüberschreitender Immobilieninvestitionen hat der Gerichtshof wiederholt steuerliche Sonderbelastungen beanstandet, die faktisch überwiegend ausländische Investoren treffen. Die portugiesische Regelung weist genau diese Struktur auf. Formal wird zwar nicht an die Staatsangehörigkeit angeknüpft, sondern an die steuerliche Ansässigkeit. Faktisch trifft die Belastung jedoch überwiegend ausländische Erwerber und entfaltet damit eine mittelbar diskriminierende Wirkung.

Portugal wird sich voraussichtlich auf legitime Gemeinwohlziele berufen. Naheliegend sind insbesondere der Schutz des Wohnungsmarktes, die Dämpfung externer Nachfrage, die Bekämpfung steigender Immobilienpreise sowie die Förderung langfristiger Wohnraumvermietung. Diese Ziele sind politisch nachvollziehbar. Allein ihre Existenz genügt unionsrechtlich jedoch nicht. Die Maßnahme muss darüber hinaus geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne sein. Gerade daran bestehen erhebliche Zweifel.

Besonders kritisch ist die Konstruktion der nachträglichen Rückerstattung.

Eine diskriminierende oder beschränkende Grundregel wird nicht automatisch unionsrechtskonform, nur weil sie theoretisch später korrigiert werden kann. Der Erwerber verliert zunächst Liquidität, trägt das volle Verwaltungs- und Nachweisrisiko und muss komplexe Fristen- und Dokumentationspflichten einhalten. Im Fall der Vermietungsausnahme kommt zusätzlich die bereits dargestellte zeitliche Inkonsistenz hinzu: Der Antrag soll früh gestellt werden, während die materiellen Voraussetzungen erst Jahre später endgültig erfüllt werden können. Aus unionsrechtlicher Sicht spricht vieles dafür, dass bereits diese Vorfinanzierungslast und die erhebliche Rechtsunsicherheit Teil der Beschränkung des Kapitalverkehrs sind.



Hinzu kommt, dass Portugal deutlich mildere und zielgenauere Mittel zur Verfügung gestanden hätten. Wenn tatsächlich die Entspannung des Wohnungsmarktes beabsichtigt war, hätte man etwa an die tatsächliche Nutzung der Immobilie anknüpfen können, beispielsweise durch gezielte Leerstandsabgaben oder besondere Belastungen kurzfristiger spekulativer Weiterveräußerungen. Ebenso denkbar wären regionale Sonderregelungen für besonders belastete Gemeinden oder eine neutrale Förderung langfristiger Vermietung über Steuervergünstigungen oder kommunale Förderprogramme gewesen. All diese Instrumente wären unionsrechtlich deutlich weniger problematisch gewesen als eine pauschale Sonderbesteuerung nichtresidenter Erwerber.

Für betroffene Käufer ergeben sich daraus erhebliche praktische Konsequenzen.

Wer einen Erwerb plant, sollte frühzeitig prüfen, ob ein tatsächlicher steuerlicher Zuzug nach Portugal vor dem Kauf oder jedenfalls innerhalb des gesetzlichen Zweijahreszeitraums realistisch und dokumentierbar ist. Wer die Vermietungsausnahme nutzen möchte, sollte diese von Beginn an rechtlich sauber strukturieren und sämtliche mietrechtlichen und steuerlichen Voraussetzungen präzise dokumentieren.

Es spricht vieles dafür, dass die neue Regelung langfristig Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen werden wird. Denkbar sind sowohl verwaltungsgerichtliche Verfahren in Portugal als auch spätere Vorabentscheidungsverfahren vor dem Europäischen Gerichtshof. Die entscheidende Frage wird letztlich lauten, ob Portugal grenzüberschreitende Immobilienerwerbe über die Schiene der steuerlichen Ansässigkeit schlechter stellen darf, obwohl der wirtschaftliche Vorgang selbst identisch ist. Meine Einschätzung fällt eindeutig aus: Politisch mag die Reform kurzfristig populär erscheinen. Rechtlich ist sie jedoch unnötig grob, systematisch unsauber konstruiert und unionsrechtlich deutlich verwundbarer, als der pauschale 7,5-Prozent-Satz auf den ersten Blick vermuten lässt.