



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

Die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Immobilien nach portugiesischem Einkommensteuerrecht

Teil III: Bemessungsgrundlage, Steuersatz und steuerfreie Reinvestition

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

Nachdem in den ersten beiden Teilen dieser Beitragsreihe die Ermittlung des Veräußerungspreises, die Bestimmung des Anschaffungswertes, die Inflationsbereinigung sowie die Berücksichtigung wertsteigernder Aufwendungen behandelt wurden, widmet sich dieser abschließende Teil der eigentlichen Besteuerung des Veräußerungsgewinns.

Zudem werden die wichtigsten Möglichkeiten vorgestellt, wie sich die Steuerlast ganz oder teilweise vermeiden lässt – insbesondere durch die Reinvestition des Verkaufserlöses.

A. Wie hoch ist die Steuer auf den Veräußerungsgewinn?

Eine der häufigsten Fehlvorstellungen im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie in Portugal besteht darin, dass der gesamte Veräußerungsgewinn der Einkommensteuer unterliegt. Dies ist nicht der Fall. Nach dem portugiesischen Einkommensteuerrecht wird der ermittelte Veräußerungsgewinn grundsätzlich nur zur Hälfte steuerlich berücksichtigt. Diese Regelung gilt heute für alle natürlichen Personen gleichermaßen – unabhängig davon, ob sie in Portugal steuerlich ansässig sind oder nicht.

Der steuerpflichtige Teil des Gewinns wird anschließend nicht isoliert besteuert, sondern dem übrigen Einkommen des betreffenden Steuerjahres hinzugerechnet. Auf dieser Grundlage wird sodann der progressive Einkommensteuertarif angewendet. Für Steuerpflichtige mit Wohnsitz außerhalb Portugals hat dies eine wichtige Konsequenz: Auch die im Ausland erzielten Einkünfte müssen gegenüber der portugiesischen Finanzverwaltung offengelegt werden, da sie für die Bestimmung des Steuersatzes berücksichtigt werden. Eine erneute Besteuerung dieser Einkünfte erfolgt aufgrund der Doppelbesteuerungsabkommen jedoch grundsätzlich nicht.

Beispiel: Nach der Gewinnermittlung der vorherigen Teile ergibt sich ein Veräußerungsgewinn von € 53.591. Davon sind lediglich 50 %, also ¹¹SEP € 26.796, steuerpflichtig. Erzielt der Steuerpflichtige daneben weitere Einkünfte in Höhe von € 25.000, wird der anzuwendende Steuer-satz anhand eines Gesamteinkommens von rund € 51.800 ermittelt. Besteuert wird jedoch ausschließlich der steuerpflichtige Teil des Veräußerungsgewinns.

B. Ehegatten und gemeinsame Veranlagung

Für in Portugal steuerlich ansässige Ehegatten kann die gemeinsame Veranlagung erhebliche Vorteile bringen. Bei der sog. *tributação conjunta* werden die Einkünfte beider Ehegatten zusammengerechnet und anschließend rechnerisch halbiert. Der progressive Steuertarif wird auf diesen halbierten Betrag angewendet. Die sich daraus ergebende Steuer wird anschließend wieder verdoppelt. Dadurch wird die Progressionswirkung deutlich gemildert.



Besonders vorteilhaft ist diese Regelung, wenn nur ein Ehegatte Einkünfte erzielt. In einem typischen Fall kann sich die Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn dadurch um mehrere Tausend Euro reduzieren.

Für nicht in Portugal ansässige Personen steht diese Möglichkeit grundsätzlich nicht zur Verfügung. Sie werden regelmäßig einzeln veranlagt.

C. Steuerfreie Reinvestition in eine neue Hauptwohnung

Die wichtigste Steuervergünstigung des portugiesischen Einkommensteuerrechts besteht in der Möglichkeit, den Veräußerungsgewinn vollständig oder teilweise von der Besteuerung auszunehmen. Entscheidend ist hierbei ein häufig übersehener Punkt: Nicht der Gewinn, sondern der Verkaufserlös ist maßgeblich. Ausgangspunkt ist daher der tatsächlich erzielte Kaufpreis. Von diesem wird lediglich ein eventuell noch bestehendes Immobiliendarlehen abgezogen, das für den Erwerb der verkauften Immobilie aufgenommen worden war. Wird dieser Erlös innerhalb der gesetzlichen Fristen reinvestiert, kann die Besteuerung ganz oder teilweise entfallen.

Die Reinvestition kann insbesondere erfolgen durch: den Erwerb einer neuen Wohnimmobilie; den Erwerb eines Baugrundstücks und die anschließende Errichtung eines Wohnhauses; die Erweiterung oder wesentliche Verbesserung einer anderen Immobilie.

Voraussetzung ist stets, dass die neue Immobilie dem Steuerpflichtigen oder seinem Haushalt als Hauptwohnsitz dient. Die Reinvestition kann nicht nur in Portugal erfolgen, sondern grundsätzlich auch in anderen EU- oder EWR-Staaten.

Von zentraler Bedeutung sind die Fristen: Der Verkaufserlös muss frühestens 24 Monate vor und spätestens 36 Monate nach dem Verkauf reinvestiert werden. Darüber hinaus muss bereits in der Steuererklärung des Verkaufsjahres ausdrücklich erklärt werden, dass eine Reinvestition beabsichtigt ist. Diese Erklärung wird in der Praxis häufig vergessen – mit der Folge, dass der gesamte Steuervorteil verloren geht.

D. Reinvestition für Personen im Ruhestand

Für ältere Steuerpflichtige besteht eine weitere interessante Möglichkeit. Wer das 65. Lebensjahr vollendet hat oder sich bereits im Ruhestand befindet, kann den Veräußerungserlös alternativ in bestimmte Altersvorsorgeprodukte investieren. Hierzu zählen insbesondere: kapitalbildende Lebensversicherungen; private Pensionsfonds; staatliche Kapitalisierungsmodelle; paneuropäische private Pensionsprodukte (PEPP).

Auch in diesen Fällen kann die Besteuerung des Veräußerungsgewinns vollständig oder teilweise vermieden werden. Die Reinvestition muss grundsätzlich innerhalb von sechs Monaten nach dem Verkauf erfolgen. Ziel dieser Regelung ist es, älteren Personen die steuerfreie Umwandlung von Immobilienvermögen in eine langfristige Altersvorsorge zu ermöglichen.



E. Neue Reinvestitionsmöglichkeit: Bezahlbarer Mietwohnraum

Der portugiesische Gesetzgeber hat 2026 eine zusätzliche Form der steuerbegünstigten Reinvestition geschaffen, um private Investitionen gezielt in den Markt für bezahlbaren Wohnraum zu lenken.

Danach kann der Verkaufserlös aus einer veräußerten Immobilie auch in den Erwerb einer anderen Immobilie in Portugal reinvestiert werden, die anschließend zu Wohnzwecken vermietet wird. Voraussetzung ist allerdings, dass die vereinbarte Miete die gesetzlich festgelegten Höchstgrenzen nicht überschreitet (derzeit € 2.300/Monat). Die Begünstigung knüpft dabei nicht an den erzielten Gewinn, sondern an den Veräußerungserlös an.

Wird dieser vollständig reinvestiert, kann die Besteuerung des Veräußerungsgewinns vollständig entfallen.

Erfolgt die Reinvestition nur teilweise, wird die Steuerbefreiung entsprechend anteilig gewährt. Der Gesetzgeber hat die Begünstigung jedoch an mehrere Bedingungen geknüpft. Die Reinvestition muss innerhalb bestimmter Fristen erfolgen und bereits in der Einkommensteuererklärung des Verkaufsjahres angekündigt werden.

Zudem muss die erworbene Immobilie innerhalb kurzer Zeit tatsächlich vermietet werden und über mehrere Jahre dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Auch eine vorzeitige Veräußerung kann zum rückwirkenden Wegfall des Steuervorteils führen.

Die neue Regelung bietet insbesondere Eigentümern interessante Gestaltungsmöglichkeiten, die nach dem Verkauf ihrer Immobilie keine neue Hauptwohnung erwerben möchten, ihr Kapital aber weiterhin im portugiesischen Immobilienmarkt investieren wollen. Gleichzeitig verfolgt der Gesetzgeber das wohnungspolitische Ziel, zusätzliche Mietwohnungen im bezahlbaren Segment zu schaffen.

Wie bei allen steuerlichen Begünstigungen empfiehlt sich jedoch eine sorgfältige Planung bereits vor Abschluss des Kaufvertrages. Denn nur wer die gesetzlichen Voraussetzungen und Fristen beachtet, kann die steuerlichen Vorteile tatsächlich in Anspruch nehmen.