



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei  
Algarve · Portugal

## Veräußerungsgewinnsteuer bei Immobilien

von Rechtsanwalt (DE) und Advogado (PT) Dr. Alexander Rathenau



Mai 2010

Den Autor erreichen Sie unter [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)

Wer eine Immobilie in Portugal verkauft, ist verpflichtet, eine Einkommensteuererklärung abzugeben. Diese Pflicht trifft auch denjenigen, der durch den Verkauf keinen Gewinn erzielt hat. Rechtsanwalt Dr. Rathenau berät seit Jahren Verkäufer, wenn es um die Reduzierung der Gewinnsteuer geht. Er fasst die aktuelle Rechtslage zusammen.

Die Veräußerungsgewinnsteuer ist eine Art der Einkommensteuer. Das portugiesische Einkommensteuergesetz ist am 01.01.1989 in Kraft getreten. Aufgrund des Verbots der Rückwirkung von Gesetzen zu Lasten der Bürger, dürfen grundsätzlich erst nach dem 01.01.1989 errichtete Gebäude bzw. erworbene Immobilien mit der Gewinnsteuer behaftet werden. Dieses Rückwirkungsverbot gilt nach Auffassung der portugiesischen Finanzverwaltung aber nur für natürliche Personen. Außerdem wird eine Befreiung nicht anerkannt, wenn das Gebäude zwar vor dem 01.01.1989 erworben wurde, jedoch nachträgliche anzeigepflichtige Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahmen durchgeführt wurden. Eine Steuererklärung muss immer abgegeben werden, unabhängig davon, ob ein Gewinn erzielt wurde.

Der Veräußerungsgewinn ergibt sich primär aus dem Differenzbetrag zwischen dem seinerzeitigen Kauf- und dem nunmehrigen Verkaufspreis. *Beispiel:* Kaufpreis: 100.000 € und Verkaufspreis: 300.000,- €; dies ergibt einen Differenzbetrag von 200.000 €. Der Kaufpreis wird durch einen amtlich festgesetzten Inflationsfaktor berichtigt. *Beispiel:* Wurde im o.g. Beispiel die Immobilie 1998 erworben und 2009 verkauft, wird der Kaufpreis von 100.000 € mit 1,33 multipliziert, d.h. der Kaufpreis für die Berechnung der Gewinnsteuer beträgt sodann 133.000 €. Sind zwischen dem Kauf und Verkauf weniger als 24 Monate vergangen, findet keine Berichtigung statt.

Unter „Kaufpreis“ ist der offizielle in der Kaufvertragsurkunde genannte Preis gemeint, auf dessen Grundlage die Grunderwerbsteuer berechnet wurde. Wurde auf einem Grundstück ein Haus vom Verkäufer gebaut, wird zu Gunsten des Verkäufers als „Kaufpreis“ der höchste folgender Beträge herangezogen: Entweder der Einheitswert der Immobilie, auf dessen Basis die jährliche Grundsteuer gezahlt wird oder die Gesamtsumme der Baukosten. Die Baukosten müssen mit ordentlichen Rechnungen belegbar sein, d.h. die Rechnungen müssen die Namen und Steuernummern der Vertragsparteien sowie die Mehrwertsteuer ausweisen. Außerdem muss aus den Rechnungen hervorgehen, dass es sich um Ausgaben im Zusammenhang mit dem konkreten Bau

handelt. Ratsam ist des Öfteren die Stellung eines Antrages auf Neubewertung des Anwesens zwecks Erhöhung des Einheitswertes.

Dem „Kaufpreis“ können außerdem – durch ordentliche Rechnungen bzw. Quittungen belegbare – Ausgaben addiert werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb standen. Darunter fällt die gezahlte Grunderwerbsteuer sowie die Beurkundungs- und Grundbucheintragungsgebühr. Des Weiteren zählen zum „Kaufpreis“ Kosten mit werterhöhenden Ausgaben am Haus, die in den letzten 5 Jahren vor dem Verkauf getätigt wurden. Darunter fallen z. B. der Austausch einer Tür, die Reparatur des Daches oder ein neuer Farbanstrich. Auch diese Ausgaben müssen mit Rechnungen nachgewiesen werden, die den gesetzlichen Anforderungen genügen. Andere Ausgaben, z.B. Umlagen der Hausverwaltung werden nicht berücksichtigt, da das Haus dadurch keine unmittelbare Wertsteigerung erfährt.

Ferner können Ausgaben im Zusammenhang mit dem Verkauf dem „Kaufpreis“ addiert werden. Darunter fällt die Provision, die vom Verkäufer an den Immobilienmakler gezahlt wurde. Dieser Posten war bisher heftig umstritten. Erst im Juli 2008 hat die Finanzverwaltung in einem Gutachten erklärt, dass die Maklerprovision angerechnet werden kann. Auch hierfür muss eine ordentliche Rechnung vorgelegt werden. Außerdem muss die Vermittlungstätigkeit des Maklers aus der Verkaufsurkunde hervorgehen. Die Angabe des Namens der Maklergesellschaft mitsamt Zulassungsnummer im Kaufvertrag ist gesetzlich vorgeschrieben.

Ist der Verkäufer in Portugal steuerrechtlich Resident, unterliegen nur 50 % des Veräußerungsgewinns der Besteuerung. Beispiel: Im o.g. Beispiel wurden 2.300 € als Grunderwerbsteuer und 700 € für die Beurkundung sowie Eintragung ausgegeben. Ferner wurde im Jahr 2008 ein neues Dach für 8.000 € errichtet. Der Gewinn beträgt hier 78.000 € ( $300.000 € - [100.000 € \times 1,33 + 2.300 € + 700 € + 8.000 €] = 300.000 € - 144.000 € = 156.000 € \times 50 \% = 78.000 €$ ). Der Höchstsatz der Einkommensteuer betrug im Steuerjahr 2009 bei einem zu versteuernden Einkommen von über 64.110,00 EUR 42 % (progressive Steuertabelle). Gem. der Steuertabelle erfolgt sodann noch ein Abzug von 7.135,28 €. Demnach beträgt die zu zahlende Steuer 25.624,72 € ( $78.000 € \times 42 \% - 7.135,28 €$ ).

Ist der Verkäufer hingegen nicht steuerrechtlich Resident, werden hingegen 100 % des bereinigten Veräußerungsgewinns mit einem festen Steuersatz von 25 % besteuert. Gebietsfremde werden damit höher besteuert als Gebietsansässige. Am 10. Oktober 2007 stellte der Europäische Gerichtshof aber fest, dass diese Ungleichbehandlung gegen das Gemeinschaftsrecht verstößt. Daraufhin hat der portugiesische Gesetzgeber Unionsbürgern ein Optionsrecht eingeräumt: Sie können wählen, ob sie nach dem fixen Steuersatz von 25 % oder gemäß der progressiven Tabelle, wie Inländer, besteuert werden wollen. Es bleibt allerdings weiterhin unklar, ob die 50% -Regelung für Residenten auf Gebietsfremde ausgeweitet oder ob sie für Gebietsansässige „gekippt“ wird.

Eine die Steuer ausschließende Reinvestition kann nur erfolgen, wenn dargelegt werden kann, dass das Haus/ Apartment in Portugal zu eigenen und ständigen Wohnzwecken genutzt wurde. Die Reinvestition muss im Erwerb einer neuen Wohnung in Portugal oder in einem anderen Mitgliedstaat der EU bestehen, die ebenso dem ständigen Wohnsitz des Steuerpflichtigen dient. Die Reinvestition kann innerhalb von 36 Monaten nach dem Verkauf oder bis zu 24 Monate vor dem Verkauf erfolgen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Re-Investition auch den Kauf eines Baugrundstücks beinhalten. Wird nur ein Teilbetrag des Wertzuwachses erneut investiert, erstreckt sich die Steuervergünstigung lediglich auf den investierten Teil. Aufgrund der Komplexität des Steuerrechts ist stets zu empfehlen, fachkundigen Rat einzuholen. Wer Steuern sparen möchte, sollte frühzeitig die richtigen Weichen stellen.

Kontakt Daten der Kanzlei:

Dr. Rathenau und Kollegen  
Kanzlei für Immobilien- und Steuerrecht  
Rua António Crisógno dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D, E  
8600-678 Lagos  
Portugal  
Tel: (00351) 282 780 270  
Fax: (00351) 282 780 279  
Web: [www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de)  
Email: [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)