



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Checkliste zum Immobilienkauf- und verkauf

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



August 2010

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

Dr. Alexander Rathenau, versierter Rechtsanwalt im portugiesischen Immobilienrecht, fasst in der nachfolgenden Scheckliste die wichtigsten Informationen für Käufer und Verkäufer von Immobilien zusammen. Die Scheckliste spiegelt die neueste Gesetzeslage wieder.

1. Welche Unterlagen müssen vorhanden sein?

Spätestens am Tag der Beurkundung des notariellen Endvertrages (*Escritura*) müssen folgende Unterlagen vorhanden und fachkundig überprüft sein:

a) Portugiesische Steuernummern aller Vertragsparteien

- Die Vertragspartei, die weniger als 183 Tage in Portugal ansässig ist, benötigt für die Beantragung einer portugiesischen Steuernummer einen sog. Steuervertreter.
- Eine ausländische juristische Person, die im Sitzstaat Rechtsfähigkeit besitzt, kann in Portugal Eigentum erwerben. Sie muss aber vorher in Portugal steuerrechtlich registriert werden und erhält dann eine Steuernummer

b) Personalausweise oder Reisepässe der Vertragsparteien bzw. Handelsregisterauszug

Beide Vertragsparteien können sich durch Vollmachten vertreten lassen.

c) Grundbuchauszug, der nicht älter als 6 Monate ist bzw. gültiger Zugangscode zum elektronischen Grundbuchregister via Internet (*Certidão*)

d) Auszug der Immobilie des Finanzamtes (Katasterauszug), der nicht älter als 1 Jahr ist (*Caderneta*)

e) Bei einem Gebäude: Nutzungsbescheinigung im Original oder von der Gemeinde beglaubigte Abschrift der Nutzungsbescheinigung (*Alvará de Licença de Utilização/Habitação*)

- Wurde die Nutzungsbescheinigung noch nicht von der Gemeinde erteilt, aber bereits beantragt, genügt u.U. die Vorlage des Baufreigabebescheins
- Da das portugiesische Baurecht erst am 7.8.1951 (und auch nur in Bezug auf bestimmte Gemeinden) in Kraft getreten ist, sind Gebäude, die vor dem 7.8.1951 errichtet wurden, von der gemeindlichen Nutzungsbescheinigung befreit

f) Bei einem Gebäude: Technische Wohnungsbescheinigung (*Ficha Técnica de Habitação*)

- Die Vorlage einer Technischen Wohnungsbescheinigung ist nur Pflicht bei fertiggestellten Gebäuden, die Wohnzwecken dienen und für die nach dem 30.04.2004 die gemeindliche Nutzungsbescheinigung beantragt wurde
- Die Pflicht zur Vorlage einer Technischen Wohnungsbescheinigung erfasst solche Gebäude nicht, die zwar wiederaufgebaut, erweitert oder in ihrer Struktur geändert, jedoch vor dem 7.8.1951 errichtet wurden

g) Energieausweis (*Certificado Energético*):

Seit dem 1. Januar 2009 gilt sowohl für neue als auch für bestehende Häuser in Portugal die "Ausweispflicht"; der Ausweis gilt für 10 Jahre ab Ausstellungsdatum

h) Bei Wohnsiedlungen (*Loteamentos*): Erschließungsbescheinigung der Gemeinde oder Nachweis der Entrichtung einer Kautions, welche die Erschließungskosten sichert

- Die Pflicht zur Vorlage der Erschließungsbescheinigung bzw. der Nachweis der Entrichtung einer Kautions besteht nur bei der *erstmaligen* Veräußerung der jeweiligen eigenständigen Wohneinheit der Wohnsiedlung

Auf Wohnsiedlungen, die vor März 1992 errichtet wurden, findet diese Regelung keine Anwendung

i) Bei Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen, als kulturelles Erbgut ausgewiesen sind oder sich in einer besonderen Schutzzone befinden: Nachweis, dass der geplante Verkauf der portugiesischen Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde angezeigt wurde. Dem Staat steht hier ein Vorkaufsrecht zu

j) Im Falle des Kaufes eines ländlichen Grundstückes durch mehrere Personen: Nachweis, dass die Gemeinde den Kauf in Miteigentümergeinschaft genehmigt hat

Diese Regelung findet auch Anwendung, wenn deutsche Eheleute, die im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft oder Gütertrennung leben, beabsichtigen, das Grundstück zusammen zu kaufen

k) Ist die Immobilie mit einer Hypothek belastet, die nicht auf den Käufer übergehen soll: Vorlage der Bescheinigung des Hypothekengläubigers, worin dieser erklärt, den Käufer unwiderruflich zu ermächtigen, vor dem Grundbuchamt die Hypothek zu löschen

l) Wird die Immobilie von einem Minderjährigen (vertreten durch seine Eltern) verkauft: Nachweis der gerichtlichen Genehmigung des Verkaufes

m) Bei jeder entgeltlichen Übertragung einer Immobilie (Kauf): Nachweis des Finanzamtes der Entrichtung der Grunderwerbsteuer oder Nachweis des Finanzamtes, dass der Verkauf grunderwerbsteuerbefreit ist

n) Bei jeder entgeltlichen Übertragung einer Immobilie (Kauf): Nachweis des Finanzamtes der Entrichtung der Stempelsteuer (0,8-Stempelsteuer)

2. Auf was ist besonders zu achten?

- a) Ist der Verkäufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen?
- b) Ist die Immobilie mit Rechten Dritter oder sonstwie belastet (z.B. Hypotheken, Nießbrauchrechte, Nutzungsrechte, Pfändungen, Klageverfahren u.a.)?

- c) Hat der Verkäufer den geplanten Verkauf den Vorkaufberechtigten in der gesetzlich vorgeschriebenen Art und Weise angezeigt?
- d) Ist der Verkäufer nicht nur Eigentümer, sondern auch alleiniger rechtmäßiger Besitzer?
- e) Hat der Verkäufer die Grundsteuern der Immobilie der letzten 4 Jahre vor dem Verkauf gezahlt?
- f) Erfasst die vorliegende Nutzungsbescheinigung des Hauses/Apartments das Anwesen als Ganzes oder wurden illegale Erweiterungen oder Veränderungen durchgeführt?
- g) Soll ein Baugrundstück erworben werden, ist sicherzustellen, dass dieses tatsächlich bebaubar ist
- h) Wird eine Wohnung erworben, die Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, ist darauf zu achten, dass die regelmäßigen Verwaltungsgebühren für die Pflege der Gemeinschaftsflächen etc. vom Verkäufer gezahlt wurden

3. Pflichtenhandlungen des Käufers nach dem Kauf

- a) Anzeige des Kaufes beim Finanzamt (Frist: 60 Tage)
- b) Antrag auf Neubewertung der Immobilie, falls gesetzlich vorgeschrieben (Frist: 60 Tage)
- c) Eintragung des Kaufs beim Grundbuchamt (Frist: i.d.R. 10 Tage)
- d) Ggf. Antrag auf Befreiung der Zahlung von Grundsteuer (Frist: i.d.R. 60 Tage)
- e) Anzeige des Kaufes bei der Gemeinde (z.B. beim Erwerb eines Restaurants; Frist: 30 Tage)

4. Pflichthandlung des Verkäufers nach dem Verkauf

Steuererklärung im darauffolgenden Jahr

Kontaktdaten 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
Email: anwalt@rathenau.com