



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Ehegatten: Wer ist der Eigentümer der Immobilie?

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



Mai 2011

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

Viele Ehegatten unterliegen dem Irrtum, dass ihnen die portugiesische Immobilie jeweils zur Hälfte gehört, erläutert Rechtsanwalt Dr. Rathenau, Experte im Immobilien- und Steuerrecht. Dieser Beitrag beantwortet die Frage, wer der tatsächliche Eigentümer der Immobilie ist.

Die Frage, wer der Eigentümer der Immobilie ist, ist von großer Bedeutung. Nur der Eigentümer kann über die Immobilie zu Lebzeiten verfügen und sie vererben. Mit der Eigentümerstellung sind auch diverse steuerrechtliche Aspekte verbunden.

Für die Beantwortung der Frage, ob der Ehemann oder die Ehefrau Alleineigentümer ist oder ob die Immobilie im gemeinsamen Eigentum der Ehegatten steht, kommt es zunächst darauf an, in welchem ehelichen Güterstand die Ehegatten leben. Das Güterrecht befasst sich mit den Vermögensverhältnissen von Ehegatten. Der Güterstand wird durch Heirat begründet und durch Scheidung bzw. Tod eines Ehegatten aufgelöst.

Nach portugiesischem Recht findet auf das Güterrecht das Recht des Staates Anwendung, dessen Staatsangehörigkeit beide Ehegatten zum Zeitpunkt der Eheschließung hatten. Demnach findet deutsches Güterrecht in Portugal Anwendung, wenn beide Ehegatten die deutsche Staatsangehörigkeit zum Zeitpunkt der Eheschließung besaßen. Haben die Ehegatten unterschiedliche Staatsangehörigkeiten, findet das Recht des Staates Anwendung, in dem die Ehegatten zum Zeitpunkt der Eheschließung ihren gewöhnlichen Wohnsitz hatten. Heiratet demnach eine Portugiesin einen Deutschen und wohnen die Ehegatten zum Zeitpunkt der Eheschließung gewöhnlich in Hamburg, ist ebenso deutsches Güterrecht in Portugal anzuwenden.

Es kommt nicht darauf an, in welchem Land die Ehegatten geheiratet haben. Im vorgenannten Beispiel hätten die Eheleute z.B. auch in Dänemark die Ehe eingehen können. Es bleibt bei der Anwendung des deutschen Güterrechts, da sie gewöhnlich in Hamburg lebten. Hatten die Ehegatten zum Zeitpunkt der Eingehung der Ehe keinen gewöhnlichen Aufenthalt, so findet das Recht des Staates auf das Güterrecht Anwendung, in dem der erste eheliche Wohnsitz begründet wurde. Darauf hinzuweisen ist, dass es für die Frage, wo sich der gewöhnliche Aufenthalt zum Zeitpunkt der Eheschließung befand oder der erste eheliche Wohnsitz begründet wurde, nicht darauf ankommt, in welchem Staat die Eheleute polizeilich oder steuerrechtlich gemeldet waren. Vielmehr ist nur der tatsächliche (faktische) Aufenthalt ausschlaggebend.

Das deutsche Güterrecht unterscheidet seit dem Gleichberechtigungsgesetz 1957 zwischen den Güterständen der **Zugewinnngemeinschaft**, der **Gütertrennung** und der **Gütergemeinschaft**. Haben die Ehegatten vor oder nach der Eheschließung keinen notariellen Ehevertrag abgeschlossen, gilt der gesetzliche Güterstand der Zugewinnngemeinschaft. Das portugiesische Güterrecht unterscheidet hingegen zwischen den Güterständen der **Errungenschaftsgemeinschaft** (*comunhão de adquiridos*), **Gütertrennung** (*separação de bens*) und **Gütergemeinschaft** (*comunhão geral*). Haben die Ehegatten vor der Eheschließung (eine Änderung des Güterstandes nach der Eheschließung ist nach portugiesischem Recht grundsätzlich verboten) keine Ehevertrag abgeschlossen, gilt der gesetzliche Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft.

Es kommt in Portugal häufig vor, dass Eheleute, die im deutschen gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft leben, als im portugiesischen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft (*comunhão de adquiridos*) oder Gütergemeinschaft (*comunhão geral*) verheiratet im Grundbuch eingetragen werden. Meistens wird der Fehler bereits im Kaufvertrag vorgenommen. Es handelt sich um Falschbezeichnungen, die nachträglich berichtigt werden müssen. Die überwiegende Mehrheit der deutschen Ehegatten lebt im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft.

Die rechtlichen Unterschiede zwischen dem deutschen gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft und den portugiesischen Güterständen der Errungenschaftsgemeinschaft (*comunhão de adquiridos*) und der Gütergemeinschaft (*comunhão geral*) sind enorm.

Im deutschen gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft erwirbt nur der Ehegatte Eigentum an der Immobilie, der den Kaufvertrag (*Escritura*) unterschreibt. Der Güterstand der Zugewinnngemeinschaft unterscheidet sich nämlich im Hinblick auf das Vermögen der Ehegatten nicht von der Gütertrennung. Hat zum Beispiel nur der Ehemann den Kaufvertrag vor dem Notar unterschrieben, hat nur er Eigentum erworben. Auch dann erwirbt nur der unterzeichnende Ehegatte Eigentum, wenn die Ehegatten im Kaufvertrag (oder im Grundbuch) als in der portugiesischen Gütergemeinschaft lebend (*comunhão geral*) bezeichnet werden, obwohl dies nicht stimmt. Vielmehr muss dann das Grundbuch berichtigt werden.

Anders als im portugiesischen gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft (*comunhão de adquiridos*) entsteht in der deutschen Zugewinnngemeinschaft kein Ehevermögen von Gesetzes wegen. Vielmehr bleibt nach deutschem Recht der jeweilige Ehepartner während der Ehe alleiniger Inhaber seines Vermögens und erwirbt das Eigentum an allem, was er während der Ehe erwirtschaftet. Ebenso verwaltet er sein Vermögen selbständig. Erst nach Beendigung der Ehe findet ein Zugewinnausgleich statt. Dieser erfolgt entweder in Form einer Erhöhung des Erbteils oder durch einen Ausgleichsanspruch desjenigen, der während der Ehe weniger erwirtschaftet hat. In der portugiesischen Errungenschaftsgemeinschaft haben die Ehegatten hingegen ein gemeinsames Ehevermögen, welches sie gesamthänderisch verwalten.

Ehegatten, die bisher dem Irrtum unterlagen, dass die Immobilie ihnen gemeinsam gehört, können eine steuerfreie Schenkung vornehmen. Ist zum Beispiel der Ehemann Alleineigentümer, kann er seiner Ehefrau die Hälfte der Immobilie steuerfrei verschenken. Dadurch wird die ursprüngliche Absicht der Ehegatten, gemeinsam Eigentümer der Immobilie zu sein, nachträglich umgesetzt. Wer in der deutschen Zugewinnngemeinschaft lebt und erfahren möchte, wer Eigentümer der Immobilie ist, sollte den Kaufvertrag (*Escritura*) einsehen. Geht aus dem Kaufvertrag nur „Hans Mustermann, *casado com* Brigitte Mustermann“ hervor, hat nur der Ehegatte Hans Mustermann Eigentum an der Immobilie erworben.

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
Email: anwalt@rathenau.com