



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos - Lissabon - Funchal

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Esqr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Die neue Vermögensteuer auf Immobilien in Portugal: Fragen und Antworten

Schlüsselwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

Am 1. Januar 2017 ist die sog. Zusatzgrundsteuer (*Adicional ao IMI*) in Kraft getreten. Der Experte im Immobiliensteuerecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau beantwortet die wichtigsten Fragen zu dieser neuen Vermögensteuer, die im Staatshaushaltsgesetz für 2017 vorgesehen war und kurz vor ihrem Inkrafttreten noch Änderungen erfahren hat.

1. Ist die neue sog. Zusatzgrundsteuer der allgemeinen Grundsteuer zuzuordnen?

Nein. Die neue Vermögensteuer ist nicht mit der allgemeinen Grundsteuer zu verwechseln, die davon unberührt bleibt. Während die allgemeine Grundsteuer in die Kassen der Gemeinden fließt, soll die neue Vermögensteuer das staatliche Sozialversicherungssystem finanzieren. Die neue Vermögensteuer tritt an die Stelle der sog. Stempelsteuer (*Imposto de Selo*) auf Luxusimmobilien, wonach Immobilien mit einem Steuerwert von über 1 Mio. € bis Ende 2016 mit 1 % des Steuerwertes belastet wurden.

2. Wer ist Schuldner der neuen Vermögensteuer?

Steuerschuldner sind die Eigentümer, Nießbraucher oder Erbbauberechtigte von städtischen Grundstücken, die sich in Portugal befinden und Wohnzwecken dienen. Auch werden Baugrundstücke erfasst. Ausgenommen sind Immobilien, die gewerblichen, industriellen oder Dienstleistungszwecken dienen.

3. Kommt es darauf an, ob die Immobilie einer natürlichen oder juristischen Person gehört?

Nein. Sowohl natürliche als auch Personenmehrheiten sind Steuerschuldner. Unter den Begriff Personenmehrheiten fallen nicht nur juristische Personen, sondern auch Personenmehrheiten ohne eigene Rechtsfähigkeit. Ferner sind ungeteilte Nachlässe Steuerschuldner. Der ungeteilte Nachlass wird durch den Nachlassverwalter vertreten (*cabeça de casal*).

3. Auf welchen Zeitpunkt wird abgestellt, ob jemand Immobilieneigentum besitzt?

Es kommt darauf an, welche Immobilien am 1. Januar des jeweiligen Jahres auf dem Namen des Steuerschuldners im Steuerkataster (*matriz*) eingetragen sind.

4. Welche Besteuerungsgrundlage gilt für die neue Vermögensteuer?

Besteuerungsgrundlage ist die Summe der Steuerwerte (steuerliche Einheitswerte) der in Portugal gelegenen städtischen Grundstücke des Steuerschuldners. Entscheidend ist somit nicht der Verkehrswert, sondern der Wert, welcher der jeweiligen Immobilie auf der Grundlage der Berechnungsmethode des Grundsteuergesetzes zugewiesen wird. Es ist demnach der Wert, der auch für die Berechnung der allgemeinen Grundsteuer herangezogen wird.

5. Spielt der Steuerwert einer Immobilie eine Rolle oder immer nur die Gesamtsumme der Steuerwerte aller Immobilien?

Relevant ist allein die Gesamtssume der Steuerwerte aller Immobilien des Steuerschuldners am 1. Januar des jeweiligen Jahres. Anders als bei der aufgehobenen Stempelsteuer auf Luxusimmobilien kommt es nicht mehr auf den Wert der einzelnen Immobilie an. Nur solche Anwesen wurden bis Ende 2016 als Luxusimmobilien eingestuft und mit 1 % des Steuerwertes besteuert, die einen Steuerwert von 1 Mio. € hatten. Seit den 1. Januar 2017 wird auf die Gesamtsumme des Immobilienvermögens abgestellt, unabhängig vom Steuerwert der einzelnen Immobilie.

6. Wird die neue Vermögensteuer auf die Gesamtsumme des Steuerwertes des Immobilienvermögens berechnet oder gibt es einen Freibetrag?

Ist Steuerschuldner eine natürliche Person oder ein ungeteilter Nachlass besteht ein Freibetrag von 600.000,00 €. Beträgt die Gesamtssume des Steuerwertes des Immobilienvermögens zum Beispiel 650.000,00 €, unterliegt nur der Differenzbetrag von 50.000,00 € der Vermögensteuer. Ist Steuerschuldner hingegen eine juristische Personen oder sonstige Personenmehrheit, existiert kein Freibetrag. Eine Gesellschaft, die eine Immobilie besitzt, welche Wohnzwecken dient oder als Baugrundstück ausgewiesen ist, profitiert somit nicht von dem genannten Freibetrag von 600.000,00 €.

7. Ist es von Bedeutung, ob eine (oder mehrere) Immobilie(n) im Vorjahr von der allgemeinen Grundsteuer befreit waren?

Ja. Der Steuerwert solcher Immobilien, die von der allgemeinen Grundsteuer im Vorjahr befreit waren oder nicht der Besteuerung unterlagen, fließt nicht in die Berechnung der Gesamtssume des Steuerwertes des Immobilienvermögens für die Ermittlung der neuen Vermögensteuer ein.

8. Kommen Ehegatten und Personen, die eine faktischen Lebensgemeinschaft bilden, nur in den Genuss eines Freibetrags von 600.000,00 €?

Nein. Ehegatten und Personen, die eine faktischen Lebensgemeinschaft bilden, können optieren zusammen veranlagt zu werden. Dann kommen sie in den Genuss eines Freibetrages von 1,2 Mio. € (2 X 600.000,00 €).

Ehegatten, die im Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung oder Gütergemeinschaft verheiratet sind und nicht zusammen verlangt werden möchten, können in einer gemeinsamen Erklärung angeben, welche Immobilien Eigengut des jeweiligen Ehegatten und welche Gemeinschaftsgut darstellen. Die gemeinsame Erklärung muss Online über das Portal des Finanzamtes zwischen dem 1. April und 31. Mai des jeweiligen Jahres abgegeben werden.

9. Können ungeteilte Nachlässe verhindern, dass sie wie eine juristische Person als ein Ganzes steuerlich behandelt werden?

Ja. Damit jeder Erbe nur mit seinem Vermögen bzw. Erbquote veranlagt wird, muss der Nachlassverwalter alle Erben identifizieren sowie deren Erbquoten angeben. Im Anschluss daran muss jeder Erbe seine Erbquote ebenso schriftlich gegenüber dem Finanzamt bestätigen. Die Erklärung des Nachlassverwalters muss zwischen dem 1. und 31. März und die Erklärung des einzelnen Erben zwischen dem 1. und 30. April des jeweiligen Jahres abgegeben werden. Sobald dies geschehen ist, wird als Gesamtsumme des Steuerwertes des Immobilienvermögens des einzelnen Erben nur der Steuerwert seiner Erbquote (zuzüglich seines sonstigen Immobilienvermögens) als Besteuerungsgrundlage der Vermögensteuer herangezogen.

10. Welchen Steuersatz hat die neue Vermögensteuer?

In der ersten Fassung des Gesetzesvorschlages betrug der Steuersatz noch allgemein 0,3 %. Dies wurde grundlegend geändert. Der Steuersatz bei juristischen Personen beträgt nun 0,4 % und bei natürlichen Personen, einschließlich ungeteilter Nachlässe, 0,7 %. Diese Steuersätze gelten aber nur dann, wenn die Gesamtsumme des Steuerwertes des Immobilienvermögens nicht 1 Mio. € überschreitet. Beispiel: Besitzt eine natürliche Person Immobilienvermögen (Wohnimmobilien oder Baugrundstücke) mit einem Steuerwert von insgesamt 800.000,00 €, so gilt Folgendes: 800.000,00 € abzüglich des Freibetrages von 600.000,00 € = 200.000,00 € X Steuersatz von 0,7 % = 1.400,00 € an Vermögensteuer. Diese Vermögensteuer wird zusätzlich zur allgemeinen Grundsteuer erhoben. Überschreitet die Gesamtsumme des Steuerwertes des Immobilienvermögens die Marge von 1 Mio. €, wird der darüber hinaus gehende Betrag mit einem Satz von 1 % besteuert.

11. Beträgt der Steuersatz bei juristischen Personen immer 0,4 %?

Nein. Solche Immobilien, die zwar von einer juristischen Person gehalten werden, aber durch deren Gesellschafter, Organe der Gesellschaft (Geschäftsführer, Vorstand, Aufsichtsratsmitglied etc.) oder den Ehegatten, Eltern oder Kindern dieser Personen genutzt werden, unterliegen dem Steuersatz von 0,7 %, der für natürliche Personen gilt. Überschreitet die Gesamtsumme des Steuerwertes dieses Immobilienvermögens die Marge von 1 Mio. €, wird auch hier der darüber hinaus gehende Betrag mit einem Satz von 1 % besteuert.

12. Gilt ein besonderer Steuersatz für sog. Offshore-Gesellschaften?

Ja. Immobilienvermögen, das durch eine ausländische Gesellschaft gehalten wird, die ihren Sitz in einem Staat hat, der in der "schwarzen Liste" des Fiskus gelistet ist, wird mit einem Steuersatz von 7,5 % besteuert. Beispiel: Besitzt eine Offshore-Gesellschaft eine Wohnimmobilie mit einer Steuerwert von 400.000,00 €, gilt Folgendes: 400.000,00 € X 7,5 % = 30.000,00 €. Hinzu kommt noch die allgemeine Grundsteuer von 7,5 %, sodass die jährliche Steuerlast stolze 60.000,00 € beträgt.

13. Wann wird die neue Vermögensteuer erhoben und bis wann muss die Steuer gezahlt werden?

Die Vermögenssteuer wird durch das Finanzamt im Juni des jeweiligen Jahres für das laufende Jahr - auf der Basis der Gesamtsumme des Steuerwertes des Immobilienvermögens zum 1. Januar des laufenden Jahres - erhoben. Die Steuer muss sodann bis Ende September entrichtet werden. Ehegatten und Personen, die eine faktischen Lebensgemeinschaft bilden und die sich für eine Zusammenveranlagung entschieden haben, haften für die Steuerschuld als Gesamtschuldner. Anzumerken ist, dass die allgemeine Grundsteuer hingegen immer erst im Folgejahr für das zurückliegende Jahr erhoben wird.

14. Kann die entrichtete Vermögensteuer von der Steuer abgesetzt werden?

Natürliche Personen können die entrichtete Vermögensteuer grundsätzlich im Rahmen von Einkommen aus Wohnimmobilien oder Baugrundstücken absetzen. Juristische Personen können die gezahlte Steuer grundsätzlich als Ausgaben im Rahmen der Körperschaftsteuer geltend machen. Für weitergehende Fragen wenden Sie sich bitte an Rechtsanwalt und *advogado* Dr. Alexander Rathenau unter anwalt@rathenau.com.

Kontaktieren Sie uns via email: anwalt@rathenau.com