



Dr. Rathenau & Kollegen

Kanzlei für Immobilienrecht und Steuerrecht

Portugal

Immobilienrecht Portugal

Freitag, den 30. September 2016

Referat von *Dr. Alexander Rathenau*, RA und Advogado

- 14:15 bis 15:15 Uhr (ca. 60 Minuten) -

Im Anschluss: Advogada *Tânia Pinheiro* (Immobiliensteuerrecht)

Kauf einer Immobilie

1. Funktion der beteiligten Berufsträger

a) **Rechtsanwalt und Notar**

- Bedeutung der RA-Tätigkeit
- Aufgabe der Notare
- Aber seit 01.01.2009 auch RA

b) **Immobilienmakler**

- In aller Regel: Vertrag nur mit dem Verkäufer
- Übliche Provision: 5 % zzgl. MWSt.
- Strenge Schriftform
- In der Regel: Nicht exklusiv (kein Alleinauftrag)

c) **Sonstige** wie Grundbuchbeamter, Wertgutachter usw.

2. Vorbereitungen für einen Kauf

a) Steuerliche Registrierung des Käufers

- Steueridentifikationsnummer (*número de identificação fiscal*) seit 1979
- Natürliche und juristische Personen

b) Personalausweis oder Reisepass bzw. aktueller Handelsregisterauszug

- Besonderheiten bei der Identifizierung
- Bei ausländischen Gesellschaft – Vollmacht

c) Entscheidung, wer die Immobilie kauft

- Einzelfallprüfung, auch Offshore-Gesellschaften sind üblich

d) Vollmacht an den Rechtsanwalt

- Form: Formvorschriften des Rechtsgeschäftes!
- Sonderfall in Portugal: Unwiderrufliche Vollmacht

e) Einsicht in das Grundbuch

→ Elektronisches bzw. digitales Grundbuch

f) Einsicht in den Steuerregisterauszug

→ RA kann Steuerregister per Internet einsehen

g) Problem: Klärung der Grenzen bzw. Größe des Grundstücks

→ Liegenschaftskataster gibt es bisher nur in einigen Gemeinden

→ Problem: Zeichnungen auf Polyester-Papier

h) Problemfall: Grundstücke auf dem 50-Meter-Küstenstreifen

→ Offensichtliche Verfassungswidrigkeit

i) Nutzungsbescheinigung (bei baulichen Anlagen)?

→ Große Bedeutung, auch im Mietrecht

→ Ausnahme: vor 7. August 1951 errichtet

j) Technische Bescheinigung (bei Wohnimmobilien)?

l) Energie- und Innenluftzertifikat (bei einem Gebäude)?

3. Kaufvorvertrag

a) Praktische Bedeutung

- Kaufendvertrag dient grds. nur dem Eigentumsübergang
- Form: Bei Gebäuden - Beglaubigung der Unterschriften
- Grundbuchregistrierung: Nur bei dinglicher Wirkung wie E-Vormerkung

b) Anzahlung

- In der Regel 10 % direkt an den Verkäufer

c) Rechtsfolgen bei schuldhafter (endgültiger) Nichterfüllung

- Käufer erfüllt nicht
- Verkäufer erfüllt nicht

d) Besondere Vollstreckungsklausel

- Das Gerichtsurteil entspricht dann dem Erwerbstitel

4. Kaufendvertrag

a) Bedeutung

→ Eigentumsübertragung

b) Form

→ als öffentliche Urkunde (Notar) oder

→ privatschriftliche Urkunde mit besonderer Beglaubigung (RA)

c) Inhalt

→ In der Regel nur wesentliche Vertragsbestandteile – strenges Notargesetz

d) Grunderwerbsteuer und Stempelsteuer

→ Nachweis der Zahlung vor dem Vertragsabschluss

e) Kaufpreiszahlung gegen Quittung

→ Eigentumsvorbehalt, wenn der volle Preis nicht bezahlt wird

- m) Erschließungsbescheinigung der Gemeinde (bei Wohnsiedlungen)?**
→ Ausnahme: Wohnsiedlung wurde vor März 1992 errichtet
- n) Genehmigung zum Kauf ländlichen Grundes durch mehrere Käufer**
→ Auch beim Erwerb im Güterstand der deutschen Zugewinnngemeinschaft
- o) Löschungsbewilligung, etwa bei einer Hypothek**
- p) Besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht eines Dritten?**
→ Wichtigster Fall: Kauf von ländlichen Grund
→ Mieter nach 3 Jahren; Gemeinde oder Staat, je nach Belegenheit u.a.
- q) Wurde die Grunderwerbsteuer entrichtet?**
- r) Wurde die Stempelsteuer bezahlt?**
- s) Bankscheck oder bankbestätigter Scheck**
→ Wichtig aufgrund der rechtlichen Besonderheiten
- t) Finanzierung des Immobilienkaufes**

5. Gewährleistung bei Mängeln an der Immobilie

a) Verbraucher ist Käufer und Unternehmer Verkäufer (V-Güterkauf)

→ Käufer kann wählen: Ersatz, Reparatur, Minderung und Rücktritt vom Vertrag

→ Gewährleistungsfrist: 5 Jahre ab der Übergabe der Immobilie + Vermutung während dieser 5 Jahre, dass Mangel bei Übergabe vorlag!

b) Verkäufer ist Verbraucher

→ Schwierige Durchsetzung: keine Beweislastumkehr, kein Rücktrittsrecht, Käufer kann den Vertrag u.U. wegen Irrtums anfechten (setzt aber Klage voraus!)

6. Pflichtenhandlungen des Käufers nach dem Kauf

a) Anzeige vor dem Finanzamt: Jährliche Grundsteuer

b) Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch

B. Verkauf einer Immobilie - Veräußerungsgewinnsteuer

→ Referat gleich im Anschluss

C. Andere Arten des Erwerbes einer Immobilie

1. Schenkung

→ Schenkung an Kindern (und unter Ehegatten): Steuerbefreit in PT

2. Vererbung

→ ErbRVO: Beratung muss beide Rechtsordnungen umfassen!

3. Ersitzung

→ Große praktische Bedeutung

→ Unbestrittener und öffentlicher Besitz während 15 bzw. 20 Jahren, je nachdem, ob Besitzer gutgläubig oder bösgläubig im Hinblick auf sein Besitzrecht war

4. Tausch

5. Zuwachs

→ z.B. Überbau auf fremden Grund

D. Dingliche Rechte an Immobilien

1. Hypothek

→ Keine Grundschild (strenge Akzessorietät)

2. Erbbaurecht

→ Wichtiges Instrument z.B. bei Teilungsverboten

3. Nießbrauchrecht und Wohnungsrecht

→ In der Regel im Kontext von Schenkungen

4. Grunddienstbarkeit

→ Gesetzliches Wegerecht ist sehr relevant

Kommen wir noch kurz zum **Mietvertrag**...

E. Miete

1. Langzeitvermietung

a) Strenge Wirksamkeitsvoraussetzungen

→ Strenge Schriftform für alle Mietverträge

b) Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

c) Leistungsstörungen

→ Praxisrelevant: Eintritt von Feuchtigkeit

d) Besonderheiten bei Mietverträgen über Wohnraum

→ NEU: Laufzeit von befristeten Mietverträge über Wohnraum kann frei vereinbart werden!

→ Kündigungsfrist des Mieters: Grundsätzlich 120 Tage

→ Kündigungsrecht des Vermieters: Ausnahmsweise, etwa bei Eigenbedarf

f) Mietverträge über gewerbliche Objekte

g) Sonderregelungen: Pacht von ländlichen Grundstücken

h) Steuerliche Behandlung der Langzeitvermietung

→ Dazu gleich im Anschluss

Letztes Thema:

SONDERFALL: Kurzzeitvermietung an Touristen

Alojamento Local → zeitweilige Vermietung von Privatwohnraum

a) Mindestvoraussetzungen

→ Grundlegendes: Warmes Wasser, verschließbare Türen, Brandschutz
u.a.

b) Pflicht zur Gewerbeanmeldung (Finanzamt)

c) Pflicht zur Anzeige bei der Gemeinde

→ Antrag mit verschiedenen Unterlagen, wie der Nachweis der
Anmeldung des Vermietungsgewerbes beim Finanzamt

d) Sozialversicherungspflichtige Tätigkeit

→ Ggfls. Befreiung mit A1-Formular

e) Steuerliche Behandlung der Kurzzeitvermietung

→ Dazu wird gleich meine Kollegin Frau Pinheiro referieren...



Dr. Rathenau & Kollegen
Kanzlei für Immobilienrecht und Steuerrecht

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

Stets aktuelle Rechtsinformationen unter

www.anwalt-portugal.de