



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Praktischer Leitfaden 2014

(Stand: Juni/2014)

KAUF UND VERKAUF VON IMMOBILIEN IN PORTUGAL

Gliederungsübersicht:

1. Vertragsparteien
2. Unterlagen
3. Wichtige Hinweise
4. Handlungen des Käufers nach dem Kauf
5. Handlungen des Verkäufers nach dem Verkauf
6. Abschließende wichtige Hinweise

1. Vertragsparteien

Allgemein gilt: Ist der Verkäufer ledig, geschieden oder im Güterstand der Gütertrennung verheiratet, muss nur er den Kauf(vor)vertrag unterzeichnen.

Bei Portugiesen: Ist der Verkäufer Portugiese und im portugiesischen gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft oder im portugiesischen Güterstand der Gütergemeinschaft verheiratet, müssen beide Ehegatten den Kauf(vor)vertrag unterzeichnen, d.h. beide Ehegatten müssen als Verkäufer auftreten. *Achtung:* Ist der Verkäufer zwar im portugiesischen Güterstand der Gütertrennung verheiratet, muss sein Ehegatte dem Verkauf dennoch zustimmen, wenn es sich bei der Immobilie um die gemeinsame Ehwohnung handelt.

Bei Miteigentümern: Befindet sich die Immobilie im Eigentum von mehreren Personen (z.B. Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft) müssen alle Eigentumsinhaber den Kauf(vor)vertrag unterzeichnen.

Bei Gesellschaften: Ist Verkäufer eine portugiesische Gesellschaft (z.B. eine *Limitada*), darf der einfache Geschäftsführer den Kauf(vor)vertrag nicht unterzeichnen, wenn der aus dem Handelsregister hervorgehende Gesellschaftsgegenstand nicht den Verkauf von Immobilien erfasst. Vielmehr ist dann ein Beschluss der Gesellschaft erforderlich, der das konkrete Immobiliengeschäft autorisiert.

2. Unterlagen

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

a) Portugiesische Steuernummern aller Vertragsparteien

Hinweis 1: Die Vertragspartei, die weniger als 183 Tage in Portugal ansässig ist und nicht gewöhnlich in einem EU-Staat oder EFTA-Staat lebt, benötigt für die Beantragung einer portugiesischen Steuernummer einen sog. Steuervertreter. Da der Steuervertreter unter bestimmten Umständen für Steuerschulden gemeinsam mit dem Steuerpflichtigen haftet, gibt es in Portugal professionelle Dienstleister, welche die Steuervertretung gegen eine Jahresgebühr übernehmen.

Hinweis 2: 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. Bei einer juristischen Person muss ein aktueller Handelsregisterauszug und ggf. der Beschluss vorgelegt werden, der das Geschäft autorisiert (s.o.)

Hinweis 1: Sollte eine Vertragspartei keinen oder keinen gültigen Ausweis besitzen, kann dieser Mangel durch die Angabe von zwei Zeugen, welche die Identität der Partei bezeugen, ersetzt werden.

Hinweis 2: Nicht-EU-Bürger sind verpflichtet, ihren gültigen Reisepass vorzulegen (dies betrifft z.B. Schweizer).

Hinweis 3: Beide Vertragsparteien können sich durch Vollmachten vertreten lassen. Es ist üblich, dass Käufer und Verkäufer anwaltlich vertreten werden. Die Vollmachten müssen aber bestimmten Förmlichkeiten genügen.

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*)

Hinweis 1: Wurde die Immobilie beim Finanzamt noch nicht eingetragen, genügt die Vorlage des amtlich bestätigten Antrages auf Eintragung beim Finanzamt (*IMI-Modelo I*), der nicht älter als 1 Jahr sein darf.

Hinweis 2: Die Daten im Katasterauszug dürfen denen im Grundbuch nicht widersprechen.

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

Hinweis 1: Wurde die Nutzungsbescheinigung noch nicht von der Gemeinde erteilt, aber bereits beantragt, genügt die Vorlage des Baufreigabebescheins (*Alvará de Licença de Construção*). Der Verkäufer muss aber nachweisen, dass die Ausstellung der Nutzungsbescheinigung bereits vor mehr als 50 Tagen beantragt wurde, sowie u.a. erklären, dass er keinen Gemeindebescheid zwecks Zahlung der Ausstellungsgebühren erhalten hat, der Bau fertiggestellt und der Antrag auf Ausstellung der Nutzungsbescheinigung nicht abgelehnt wurde.

Hinweis 2: 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. In diesem Falle muss das Alter des Gebäudes aber entweder aus dem Katasterauszug hervorgehen oder es muss eine Bescheinigung der Gemeinde vorgelegt werden, worin diese erklärt, dass das Gebäude vor dem 7.8.1951 errichtet wurde.

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

Hinweis 1: 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.

Hinweis 2: 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*):

Hinweis 1: Seit dem 1. Januar 2009 gilt sowohl für neue als auch für bestehende Häuser in Portugal die "Ausweispflicht".

Hinweis 2: Seit geraumer Zeit muss der Energieausweis bei der Unterzeichnung eines Kauf(vor)vertrages vorgelegt werden. Die Nummer des Ausweises muss aus dem Vertrag hervorgehen.

Hinweis 3: 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 (*Certificado da Câmara Municipal de que as obras foram objecto de recepção ou de que foi prestada caução*)

Hinweis 1: 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.

Hinweis 2: 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.

Hinweis: Bestehen Zweifel daran, ob ein Vorkaufrecht des Staates besteht, empfiehlt sich eine Negativ-Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen (*Certidão negativa do Instituto Português do Património Arquitectónico*).

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

Hinweis: Diese Regelung findet auch Anwendung, wenn deutsche Eheleute, die im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft oder Gütertrennung leben, beabsichtigen, das Grundstück zusammen zu kaufen. Das wird oft übersehen.

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 unwiderrufflich zu ermächtigen, vor dem Grundbuchamt die Hypothek zu löschen.

Hinweis: Die Unterschrift des Hypothekengläubigers unter dieser Erklärung muss besonderen Beglaubigungsvorschriften genügen.

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

Hinweis: Eine gerichtliche Genehmigung ist auch einzuholen, wenn ein Minderjähriger eine Immobilie kaufen soll, die mit Rechten Dritter belastet ist (z.B. mit einer Hypothek).

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

Hinweis: Die stets aktuellen Steuertabellen der zu zahlenden Grunderwerbsteuer können unter <http://www.immobilienrecht-portugal.de/> eingesehen werden.

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

Hinweis 1: Nach der neuen Rechtslage ist die 0,8-Stempelsteuer nicht mehr beim Notar zu entrichten, sondern vor dem Kauf – zusammen mit der Grunderwerbsteuer – beim Finanzamt.

Hinweis 2: Neben der 0,8-Stempelsteuer (0,8 % des Kaufpreises) fiel bisher bei einem Kauf noch eine weitere Stempelsteuer in Höhe von 25 € an; diese Steuer wurde aufgehoben.

3. Wichtige Hinweise

a) Ist der Verkäufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen?

Hinweis: Da in Portugal das Eigentum mit Abschluss des Vertrages übergeht, empfiehlt sich die Einsicht in den Vertrag, durch den der Verkäufer das Eigentum an der Immobilie erworben hat. Der Grundbucheintrag ist oft falsch.

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?

Hinweis: Wurde ein Vorkaufsberechtigter übergangen, steht diesem das Recht zu, sowohl Verkäufer als auch Käufer zu verklagen.

d) Ist der Verkäufer nicht nur Eigentümer, sondern auch alleiniger rechtmäßiger Besitzer?

Hinweis 1: Wohnt jemand in dem Haus, das verkauft werden soll, sollte der Käufer spätestens am Tag der Beurkundung des Endvertrages sicher sein, dass das Anwesen leer steht. Anderenfalls ist er u.U. nach dem Verkauf verpflichtet, ein aufwendiges gerichtliches Räumungsverfahren durchzuführen.

Hinweis 2: Soll das Anwesen in vermieteten Zustand verkauft werden, sollte der bestehende Mietvertrag inhaltlich und formell überprüft werden.

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?

Hinweis 1: Kommen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Baus auf (z.B. hinsichtlich des Schwimmbades oder der überdachten Außenterrasse), empfiehlt sich die Vorlage der offiziellen Architekturpläne des Anwesens; diese müssen mit einem Genehmigungsstempel des Bauamtes versehen sein.

Hinweis 2: Außerdem ist darauf zu achten, dass die Nutzungsbescheinigung die beabsichtigte Nutzungsart erlaubt (ein Gebäude kann zu Wohnzwecken, gewerblichen Zwecken oder auch zu anderen Zwecken genehmigt worden sein).

g) Soll ein Baugrundstück erworben werden, ist sicherzustellen, dass dieses tatsächlich bebaubar ist.

Hinweis: Am sichersten ist die Vorlage eines positiven Bauvorbescheids der Gemeinde, der die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bescheinigt. Darauf zu achten ist, dass der Bauvorbescheid nur 1 Jahr gültig ist und bei einer Gesetzesänderung seine Verbindlichkeit gegenüber der Gemeinde verlieren kann.

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.

i) Soll das Haus vom Verkäufer errichtet werden, ist vor einer vertraglichen Bindung zu überprüfen, ob sich der Verkäufer in einer soliden finanziellen Situation befindet; insbesondere ist festzustellen, dass kein Insolvenzantrag vorliegt.

4. Handlungen des Käufers nach dem Kauf

Nach dem Verkauf hat der Käufer verschiedene rechtliche Verpflichtungen zu erfüllen und hat darauf zu achten, Anträge z.B. auf Steuerbefreiung, fristgerecht zu stellen. Folgende *Beispiele* seien genannt:

a) Anzeige des Kaufes beim Finanzamt (Frist: 60 Tage);

- c) **Eintragung des Kaufs beim Grundbuchamt (Frist: i.d.R. 2 Monate);**
- 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).**

5. Handlungen des Verkäufers nach dem Verkauf

Zu den Handlungen des Verkäufers nach dem Verkauf zählt insbesondere die Abgabe seiner **Steuererklärung** in Portugal hinsichtlich seines erzielten Veräußerungsgewinnes (**Veräußerungsgewinnsteuer**). Zu beachten ist, dass der Verkäufer auch dann eine Steuererklärung fristgerecht abgeben muss, wenn er keinen Gewinn erzielt hat.

6. Abschließende wichtige Hinweise

1. Notare (*Notários*), Rechtsanwälte (*Advogados*) und Rechtsbeistände (*Solicitadores*)

Anders als in Deutschland übt der Notar in Portugal eine reine Beurkundungsfunktion aus, d.h. er stellt die Anwesenheit der Vertragsparteien fest (bzw. überprüft, ob diese ordnungsgemäß vertreten sind), beglaubigt die Unterschriften der Vertragsparteien, liest den Vertragsparteien den Vertragstext vor und fragt die Vertragsparteien, ob sie den Inhalt des Vertrages verstanden haben. **Die Beratung und Vertragsgestaltung obliegt hingegen den Rechtsanwälten.** Zu beachten ist, dass ein „Solicitador“ (Rechtsbeistand) kein Volljurist ist. Vielmehr sind die Rechtsbeistände in Portugal für reine Grundbuchhandlungen und sonstige bürokratische Geschäftserledigungen ausgebildet.

2. Fremdgeldkonten

Anders als in Deutschland werden Kaufpreisbeträge auf Fremdgeld- bzw. Treuhandkonten der Rechtsanwälte zwischengelagert. Der Notar übernimmt auch diese Funktion nicht.

3. Fachkundige Beratung ist sehr wichtig

Wer eine Immobilie in Portugal kauft oder verkauft, dem ist dringend zu empfehlen, sich durch einen Rechtsanwalt umfassend im Rahmen der Immobilientransaktion beraten zu lassen. Zum Immobilienrecht zählt auch das wichtige und komplexe Steuerrecht,

das nicht vernachlässigt werden darf. Vorteilhaft kann außerdem sein, dass die Immobilie durch eine in Portugal oder im Ausland ansässige Gesellschaft erworben wird. Von Vorteil kann bei einem Verkauf die Übertragung der Immobilie auf eine Gesellschaft sein, um anschließend die Gesellschaft (welche dann die Immobilie hält) dem Käufer zu übertragen. Ist der Käufer bzw. Verkäufer Deutscher, ist darauf zu achten, dass der Berater auch fundierte Kenntnisse des deutschen Rechts besitzt. Bei den meisten Immobilientransaktionen in Portugal spielt das deutsche Ehegüterrecht, Erbrecht und Steuerrecht eine bedeutende Rolle.

Dieser Leitfaden soll Interessenten erste Hilfestellungen geben. Er kann eine auf den Einzelfall bezogene Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt in keinem Fall ersetzen. Zu rechtlichen Einzelfragen Ihres Falles geben wir oder andere Rechtsanwälte im Rahmen eines Mandats gern einzelfallbezogene und für Ihren Fall verbindliche Auskünfte.

© 2014 Dr. Rathenau & Kollegen

Rua António Crisógono dos Santos Nr. 29, Block 3, Büros B, D, E, G

P-8600-678 Lagos (Algarve) und Lissabon

Tel.+351.282780270 · Fax.: +351.282780279 · Mobil: +351.919196777

Email: anwalt@rathenau.com

Internet: www.anwalt-portugal.de