

Rödl & Partner

FACHKUNDIG BERATEN

IMMOBILIENERWERB IN PORTUGAL
Dr. Susana Campos Nave

Berlin, 18. Dezember 2018



AGENDA

1 Immobilien in Portugal

2 Ablauf des Immobilienerwerbs

- 2.1 Rechtliche Situation der Immobilie: Status quo
- 2.2 Steuerliche Prüfung des Immobilienerwerbs und steuerliche Registrierung
- 2.3 Gestaltung des Kaufvorvertrages
- 2.4 Gestaltung des Kaufvertrages
- 2.5 Vollzug des Kaufvertrages und Beurkundung
- 2.6 Grundbuchregistrierung
- 2.7 Abschluss etwaiger Versorger- und Versicherungsverträge
- 2.8 Beantragung etwaiger Genehmigungen
- 2.9 Besteuerung der Immobilie

3 Ansprechpartner

IMMOBILIEN IN PORTUGAL



1 IMMOBILIEN IN PORTUGAL

- Wachstum des Bruttoinlandsproduktes + niedrige Hypothekenzinsen + dynamischer Immobilienmarkt
- Rund 70 Prozent des Gebäudebestandes in Portugal stammt aus der Zeit vor 1991
 - Folge: Gutes Umfeld für Projekte zur energieeffizienten Modernisierung der alternden Wohninfrastruktur und zur Nutzung alternativer Energiequellen
- Steueranreiz: Goldenes Visum und der Sonderstatus “Residente não habitual” haben dem Immobilienmarkt weiteren Impuls gegeben
- Internationale Immobilieninvestoren überschütten Portugal mit Milliardensummen in nie zuvor gekannter Dimension, die Nachfrage nach hochwertigen und neu gebauten Immobilien übersteigt das Angebot

1 IMMOBILIEN IN PORTUGAL

- Entwicklung des Bausektors übersteigt die Erwartungen: von Januar bis Oktober 2017 ist der Neubau an Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um 8 % gestiegen
- Stadtsanierungsprogramme: verschiedene Steuervorteile für die Renovierung von alten Immobilien
Folge: Ruinen in den Stadtzentren sind bei Investoren sehr beliebt
- Nachfrage nach Immobilien in 2017 insb. von Käufern aus Skandinavien, Frankreich, Deutschland, Italien und Großbritannien oft im Zusammenhang mit dem RNH-Sonderstatus

ABLAUF DES IMMOBILIENERWERBS



2 ABLAUF DES IMMOBILIENERWERBS

Schritte beim Erwerb einer Immobilie in Portugal:

1. Beratung bzgl. der rechtlichen Situation der Immobilie: Status quo
2. Ggf. steuerliche Prüfung des Immobilienerwerbs
3. Ggf. steuerliche Registrierung der erwerbenden ausländischen Gesellschaft
4. Gestaltung des Kaufvorvertrages
5. Gestaltung des Kaufvertrages
6. Vollzug des Kaufvertrages und Beurkundung
7. Grundbuchregistrierung
8. Abschluss etwaiger Versorger- und Versicherungsverträge
9. Beantragung etwaiger Genehmigungen
10. Besteuerung der Immobilie

2.1 RECHTLICHE SITUATION DER IMMOBILIE: STATUS QUO

Maßgeblich zur Beurteilung der rechtlichen Situation der Immobilie sind:

- Eigentümerstellung des Verkäufers
- Lastenfreiheit des Grundstücks
- Gesetzliches Vorkaufsrecht eines Dritten
- Bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse
- Schuldenfreiheit des Verkäufers
- Inhalt der Nutzungsbescheinigung
- Bebaubarkeit des Grundstücks
- Baulicher Zustand des Grundstücks

2.1 RECHTLICHE SITUATION DER IMMOBILIE: STATUS QUO

Folgende Dokumente werden üblicherweise vom Verkäufer vorgelegt:

| | |
|---|--|
| Property Registration Certificate/Certidão do Registo Predial/ Grundbuchauszug | <ul style="list-style-type: none">– Der Grundbuchauszug kann entweder direkt bei einem beliebigen Grundbuchamt (Conservatória do Registo Predial) oder per Internet beantragt werden.– Der Grundbuchauszug darf nicht älter als sechs Monate sein.– Ein elektronischer Grundbuchauszug enthält einen Zugangscode, der grundsätzlich ein Jahr gültig ist. |
| Property Tax Document/ Caderneta Predial/ Auszug aus dem Steuerkataster | <ul style="list-style-type: none">– Dieses Dokument erhält man direkt beim Finanzamt (Serviço de Finanças).– Es informiert über die steuerliche Registrierung der Immobilie, den aktuellen Eigentümer, sowie dessen Steuernummer. Außerdem enthält es eine Beschreibung der Immobilie und des Grundstücks, sowie der Steuernummer des Grundstücks.– Der Auszug darf nicht älter als ein Jahr sein.– Wurde die Immobilie noch nicht steuerrechtlich erfasst, genügt die Vorlage des amtlich bestätigten Antrags auf Eintragung beim Finanzamt (IMI-Modelo I). Dieser darf ebenfalls nicht älter als ein Jahr sein. Wichtig ist, dass die Daten im Katasterauszug dem Grundbuch nicht widersprechen dürfen. |
| License of Use/Licença de Utilização/ Nutzungserlaubnis | <ul style="list-style-type: none">– Für die Nutzung einer Immobilie als Wohnraum ist eine Wohnenerlaubnis notwendig.– Die Nutzungserlaubnis wird von der Gemeinde als zuständige Baugenehmigungsbehörde erteilt. Sie wird nur erteilt, wenn das Gebäude in Übereinstimmung mit dem von der Gemeinde genehmigten Architekturprojekt und sonstigen besonderen Plänen, wie beispielsweise Statik, Schalldämmung, Isolierung oder Abwassersystem errichtet wurde. Wichtig ist, dass die Nutzungsbescheinigung stets das gesamte Gebäude erfassen muss, d.h. auch etwaige genehmigungspflichtige Änderungen.– Wurden Änderungen ohne Baugenehmigung (Licença de Construção) vorgenommen, muss ein nachträgliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. |

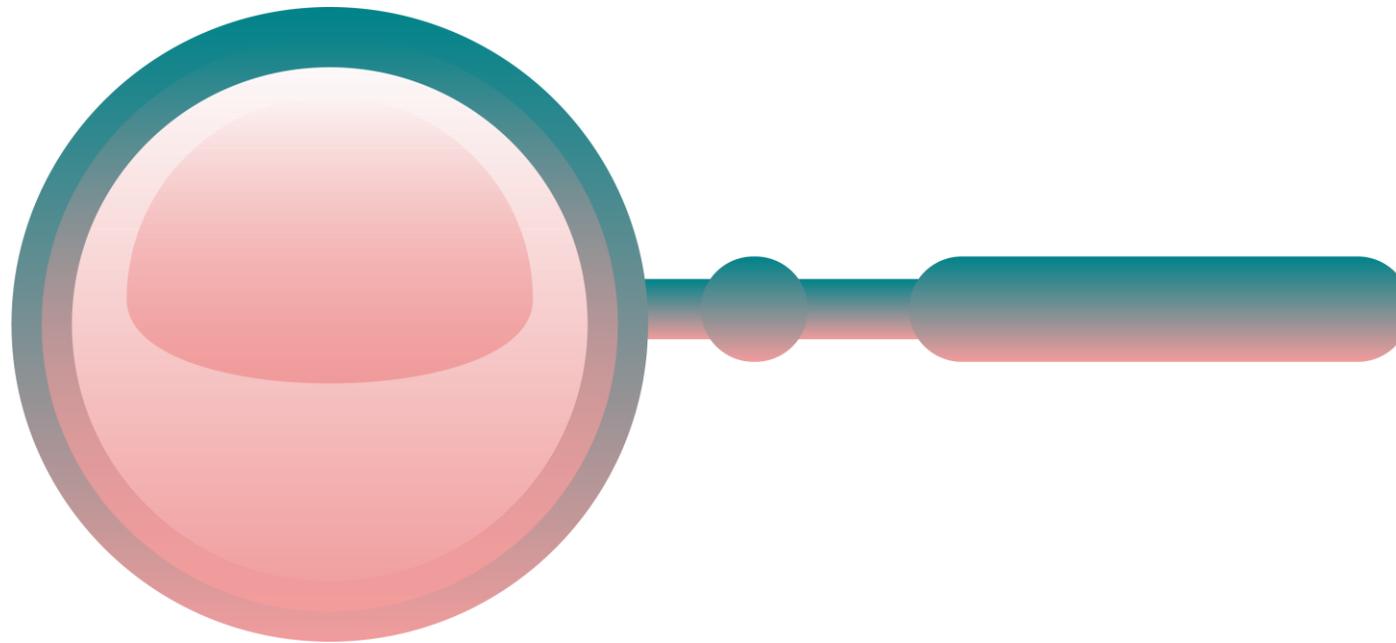
2.1 RECHTLICHE SITUATION DER IMMOBILIE: STATUS QUO

Folgende Dokumente werden üblicherweise vom Verkäufer vorgelegt:

| | |
|---|--|
| Technical Document of the House/Ficha Técnica de Habitação/ Technische Wohnungsbescheinigung | <ul style="list-style-type: none">– Dieses Dokument informiert über die wichtigsten technischen und funktionellen Eigenschaften eines Wohnhauses. Dazu zählen insb. die Namen der beteiligten Baufirmen, der Architekten und des technischen Leiters. Zudem beinhaltet die technische Wohnungsbescheinigung eine Beschreibung des Grundstücks und seiner Aufteilung sowie die Baupläne.– Die Vorlage der technischen Wohnungsbescheinigung ist Pflicht bei bereits fertiggestellten Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, und für die nach dem 30. März 2004 die gemeindliche Nutzungsbescheinigung beantragt worden ist. Die Pflicht zur Vorlage der technischen Nutzungsbescheinigung erfasst nicht solche Gebäude, die vor dem 7. August 1951 errichtet worden sind. |
| Energy Performance Certificate/Certificado Energético/ Energiezertifikat | <ul style="list-style-type: none">– Dieses Dokument informiert über den energetischen Zustand der Immobilie und über bestehende energetische Mängel des Hauses und zeigt, mit welchen wirtschaftlichen Maßnahmen die Energiebilanz verbessert werden kann. Aus diesem Grund sollte der Energieausweis bei der Verhandlung des Kaufpreises eine Rolle spielen. Gültigkeit: 10 Jahre. |
| Weitere Genehmigungen | <ul style="list-style-type: none">– Weitere Genehmigungen werden von den lokal zuständigen Behörden erteilt.– Möglichkeit der Einsichtnahme in die Genehmigung der Immobilie, in Duplikate der technischen Pläne, Zeichnungen der Immobilie und in Katasterpläne bei der Gemeinde. |

2.2 STEUERLICHE PRÜFUNG UND REGISTRIERUNG DES ERWERBS

In einigen Fällen ist der Erwerb der Immobilie durch eine Gesellschaft zu prüfen. Insbesondere wenn ausländische Gesellschaften eine Immobilie erwerben, ist eine steuerliche Registrierung der Gesellschaft vorzunehmen.

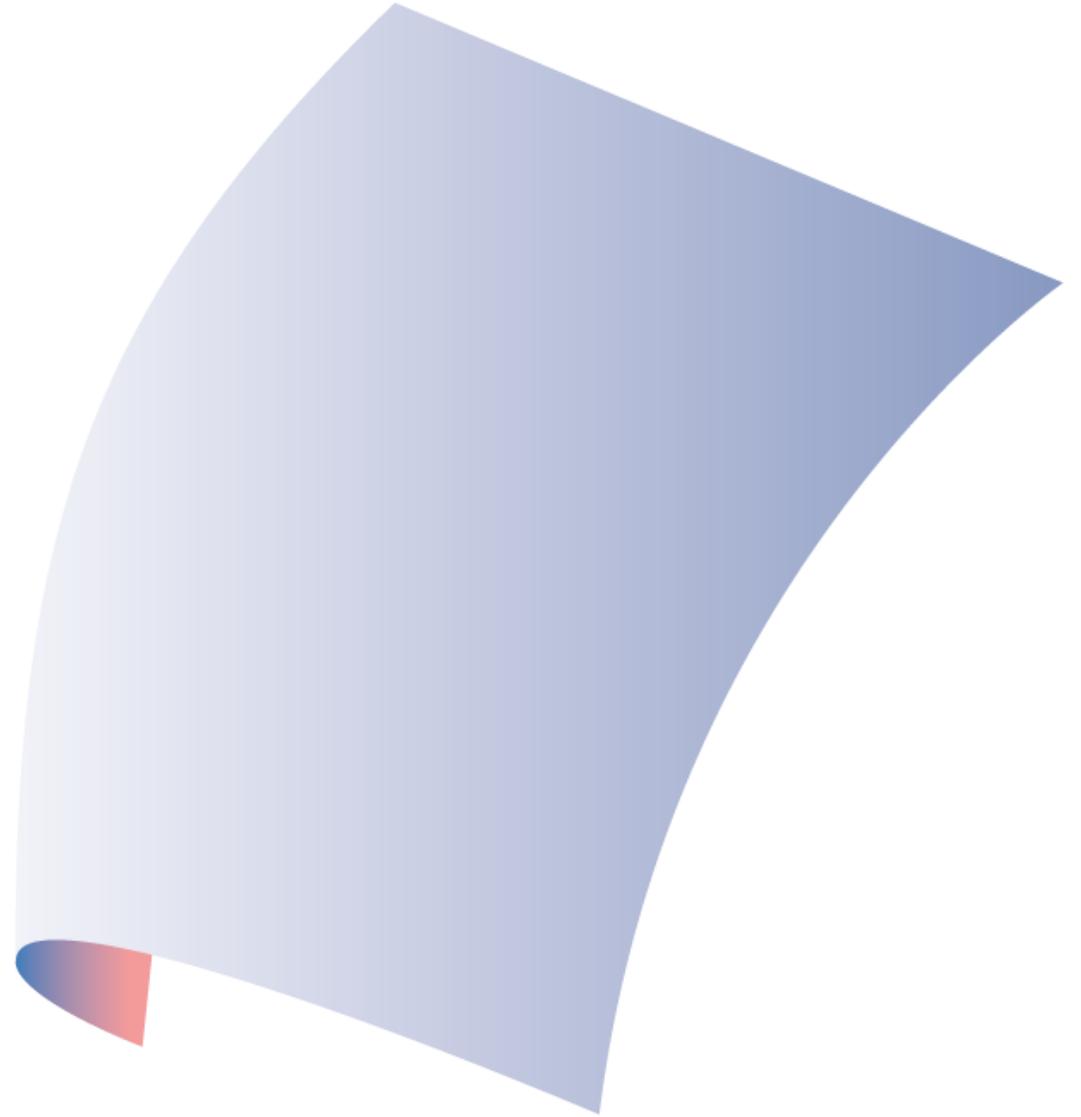


2.3 GESTALTUNG DES KAUFVORVERTRAGES

- In Portugal ist es üblich, einen sog. Kaufvorvertrag (Contrato de Promessa de Compra e Venda) abzuschließen
- Sobald sich die Parteien auf den Erwerb geeinigt haben, wird dieser Vorvertrag geschlossen und eine Anzahlung in Höhe von 10-30 % des Kaufpreises geleistet
- Hiermit sichern sich die Vertragsparteien für Fälle des Verzuges und der Nichtvollziehung des Kaufvertrages ab
- Der Kaufvorvertrag muss alle Rechte und Verpflichtungen bzgl. des Immobilienerwerbs enthalten, konkret:
 - Alle wesentlichen Vertragsbestandteile, sowie ergänzende Klauseln, die zwischen den Parteien vereinbart worden sind
 - Nennung des Kaufpreises und der Zahlungsmodalitäten
 - Daten der öffentlichen Urkunden, Charakteristika der Immobilie, sowie etwaige Garantien und Vertragsstrafen
 - Weitere Klauseln, die von den Parteien vereinbart worden sind

2.4 GESTALTUNG DES KAUFVERTRAGES

Der Kaufvertrag beinhaltet wie der Kaufvorvertrag alle wesentlichen Vertragsbestandteile.



2.5 VOLLZUG DES KAUFVERTRAGES UND BEURKUNDUNG

- Der Kaufvertrag wird entweder von einem Notar beurkundet, oder als privatschriftliche Urkunde mit Beglaubigung durch einen Notar, Rechtsanwalt oder Registerbeamten abgeschlossen
- Die Vertragsurkunde wird, ggf. unter Hinzuziehung eines Dolmetschers, auf Portugiesisch verlesen
- Der Erwerb des Eigentums erfolgt bei Abschluss des Kaufvertrages Zug-um-Zug gegen Zahlung des Kaufpreises
- Die Zahlung erfolgt üblicherweise durch einen Bankscheck (cheque bancário) oder einen bankbestätigten Scheck (cheque visado)

2.6 GRUNDBUCHREGISTRIERUNG

Mit der beglaubigten Abschrift des Kaufvertrages wird das Eigentum zu Gunsten des Käufers eingetragen und die Eigentümerstellung beim Finanzamt umgeschrieben.



2.7 ABSCHLUSS VON VERSORGER- UND VERSICHERUNGSVERTRÄGEN

- Der neue Eigentümer kann erforderliche Versorger- und Versicherungsverträge abschließen
- Dabei ist zu beachten, dass auch an das Grundstück angrenzende Eigentümer Zugang zur Erschließung haben (ist dies nur unter unzumutbaren Bedingungen möglich, besteht für diese ein Wegerecht)

2.8 BEANTRAGUNG ETWAIGER GENEHMIGUNGEN

Der Eigentümer der Immobilie hat das Recht, etwaige Genehmigungen zu beantragen

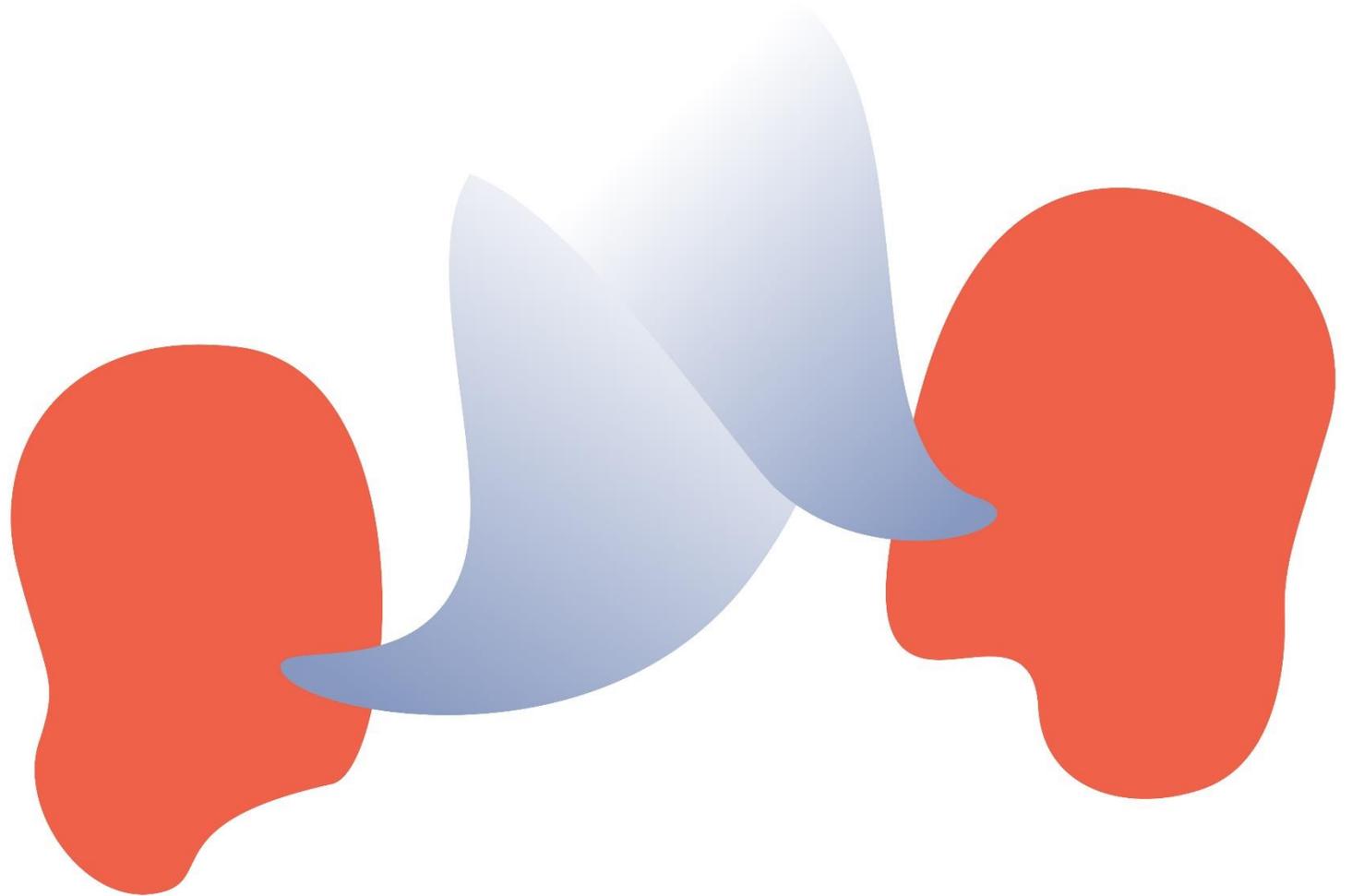


2.9 BESTEUERUNG DER IMMOBILIE

| | |
|---|--|
| Stamp Duty/Imposto do Selo/Stempelsteuer | <ul style="list-style-type: none">– Die Stempelsteuer ist bei entgeltlicher Übertragung einer Immobilie oder bei Übertragung durch Schenkung zu zahlen.– Sie beträgt 0,8 % des Kaufpreises bzw. des beim Finanzamt registrierten Einheitswertes, je nachdem, welcher Wert höher ist. Beim Einheitswert (Valor Patrimonial Tributário) handelt es sich um den Wert der Immobilie, der im Augenblick des Verkaufs beim Katasteramt eingetragen ist.– Die Stempelsteuer muss vor der Beurkundung des Vertrages beim Finanzamt entrichtet werden.– Dem Notar oder Rechtsanwalt muss ein Nachweis des Finanzamts über die Entrichtung der Steuer vorgelegt werden. Steuerschuldner ist der Käufer der Immobilie. |
| Property Transfer Tax/ IMT = Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis/ Grunderwerbsteuer | <ul style="list-style-type: none">– Die Grunderwerbsteuer richtet sich zum Einen danach, ob die Immobilie als Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz erworben wird. Zum Anderen danach, ob die Immobilie in einem ländlichen oder einem urbanen Raum gelegen ist. Sie richtet sich nach dem Kaufpreis und ist daher gestaffelt.– Bei der entgeltlichen Übertragung einer Immobilie muss der Nachweis des Finanzamts vorliegen, dass die Grunderwerbsteuer entrichtet wurde bzw. dass der Verkauf von der Grunderwerbsteuer befreit ist. Steuerschuldner ist der Käufer der Immobilie. |
| Property Tax/ IMI = Imposto Municipal sobre Imóveis /Grundsteuer | <ul style="list-style-type: none">– Die Grundsteuer ist von dem jeweiligen Eigentümer der Immobilie zu entrichten.– Stichtag für die Steuerpflicht ist die Eigentümerstellung zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres.– Der Steuersatz variiert zwischen 0.3 % und 0.5 % des Einheitswertes. |



ANSPRECHPARTNER



Dr. Susana Campos Nave

Senior Associate
Rechtsanwältin
Fachanwalt für Strafrecht

Straße des 17. Juni 106
10623 Berlin

Telefon +49 (30) 810 795 39
Fax +49 (30) 810 795 43
E-mail: susana.camposnave@roedl.com

