

Stephanie Müller-Bromley

Immobilienwerb in Portugal

Rechtsfragen beim Kaufen, Bauen, Verkaufen
und Vererben

2. Auflage, Juni 2010

VORWORT	6
TEIL 1 – KAUFEN	8
I. Suche eines Kaufobjektes	8
1. Einschaltung eines Immobilienmaklers	8
2. Privater Verkauf	9
II. Überprüfung der Immobilie und ihrer Umgebung	9
1. Überprüfung der Bausubstanz	9
2. FichaTécnica de Habitação (FTH)	10
3. Die Überprüfung der Immobilien-Unterlagen	11
a. Grundbuchauszug	11
b. Exkurs: Beispiele dinglicher Belastungen	12
aa. Hypothek	13
bb. Nießbrauch	13
cc. Erbbaurecht	13
dd. Grunddienstbarkeit	14
c. Caderneta predial	14
d. Bau-, Nutzungs- oder Wohngenehmigung	15
e. Certificado energético	15
4. Vorkaufsrechte	15
5. Besonderheiten bei einem Erstverkauf	16
6. Besonderheiten bei Wohnungseigentum	16
a. Gesetzliche Grundlage	16
b. Prüfung des Grundbuchauszuges	17
7. Besonderheiten bei einem Baugrundstück	18
III. Abschluss des Kaufvorvertrages	18
1. Bedeutung	18
2. Form und Inhalt	19
a. Form	19
b. Inhalt	20
aa. Beschreibung der Parteien	20
bb. Beschreibung der Immobilie	20
cc. Vertragspflichten	21
ee. Zahlungsmodalitäten	21
ff. Bedingungen, Fristen	21

gg. Vollstreckungsklausel	22
hh. Gerichtsstandvereinbarung	22
ii. Schriftformerfordernis	22
3. Dingliche Wirkung	22
4. Leistungsstörungen.....	23
IV. Eröffnung eines Bankkontos.....	23
V. Beantragung einer Steuernummer	23
VI. Abschluss des Kaufvertrages	24
1. Abschaffung der obligatorischen notariellen Beurkundung.....	24
2. Bewertung dieser Maßnahme.....	25
VII. Die Veranlassung des Grundbucheintrages.....	26
1. Allgemeines.....	26
2. Exkurs: Gutgläubiger Erwerb.....	26
VIII. Kosten	27
IX. Checkliste und zehn goldene Regeln für den Kauf einer Immobilie.....	27
TEIL 2 – STEUERRECHTLICHE VERPFLICHTUNGEN.....	29
I. Steuern beim Grundstückserwerb - die Grunderwerbsteuer (IMT).....	29
2. Neubewertung der Grundstücke.....	30
3. Befreiungen	30
II. Steuern für den Grundstückseigentümer - die Grundsteuer (IMI)	30
1. Steuersätze.....	30
2. Neubewertung	30
3. Befreiungen	31
III. Stempelsteuer (<i>imposto de selo</i>)	31
IV. Besteuerung von Mieteinnahmen	31
V. Steuern im Erbfall.....	31
VI. Doppelbesteuerungsabkommen.....	32
VII. Besonderheiten bei „Offshore-Geschäften“.....	32

TEIL 3 – BAUEN	34
I. Bebaubarkeit eines Grundstücks	34
II. Baugenehmigung	34
III. Projektplanung und Durchführung.....	35
IV. Leistungsstörungen.....	35
TEIL 4 – VERKAUFEN.....	37
I. Kosten	37
II. Steuerrechtliche Verpflichtungen des Verkäufers.....	37
1. Besteuerung des Wertzuwachses	37
2. Hintergrund	38
a. Urteil des EuGH aus dem Jahr 2006	38
b. Urteil des EuGH aus dem Jahr 2007	39
3. Praxis der Finanzämter.....	40
4. Jüngste Gesetzesänderung.....	40
TEIL 5 – VERERBEN.....	42
I. Anwendbares Recht.....	42
II. Gesetzliche Erbfolge.....	42
1. Ordnungs- oder Parentelsystem	42
2. Stamm- oder Linienprinzip	43
3. Erbrecht des Ehegatten.....	43
III. Gewillkürte Erbfolge.....	43
1. Testament	44
2. Gemeinschaftliches Testament.....	44
a. Trennungsprinzip.....	44
b. Einheitsprinzip	44
3. Erbvertrag.....	44
4. Schenkung von Todes wegen.....	44
IV. Anerkennung eines deutschen Testaments in Portugal.....	45
V. Steuerrechtliche Verpflichtungen.....	45

1. Reformierung der Erbschafts- und Schenkungssteuer	45
2. Doppelbesteuerungsabkommen	45

Vorwort

Portugal, das kleine Land im Südwesten Europas, bietet seinem Besucher alles, was er sich nur wünschen kann: idyllische Fischerdörfchen mit mediterranem Lebensstil, kleine und ruhige Badebuchten an der West- oder Ostalgarve, stürmische Einsamkeit an der Westküste, unendliche Hügellandschaften im Hinterland der Algarve oder im Alentejo, Berge in den Trás-Os-Montes, eine unendliche Anzahl an Quellen und Stauseen, traditionsreiche Städte wie etwa Coimbra, Großstadtflair in der farbig pulsierenden Hauptstadt Lissabon, Kultur, Tradition und Kunst in Óbidos, Sintra oder Mafra, Luxus in Cascais, subtropische Idylle auf Madeira oder den Inseln der Azoren. Von Region zu Region wechselt das Gesicht des Landes, völlig unterschiedliche kulinarische Spezialitäten runden das Bild ab. Es gibt für jeden etwas. Selbst wer sich während eines All-Inclusive-Urlaubs in einer üppigen Hotelanlage mit allem Komfort verwöhnen lassen möchte, findet hierzu in Portugal die Gelegenheit.

Portugals unerschöpfliche Vielfalt ist vielleicht das, was einen Besucher zwingt, das kleine Land immer wieder zu bereisen, um neue Facetten kennen zu lernen. Bei vielen entsteht im Laufe der Zeit der Wunsch, vor Ort ein Domizil zu errichten, sei es in Form eines ständigen Wohnsitzes, sei es in Form eines Ferienhauses.

Der Idee folgt die Suche nach einem durch Lage und Preis ansprechenden Objekt. Bereits in dieser Phase, stellt sich die Frage, ob dafür ein professioneller Immobilienmakler eingeschaltet werden soll und wo dieser zu finden ist. Hat sich der Kaufinteressent bereits durch ein Objekt verzaubern lassen, beschäftigen ihn Fragen wie etwa: Wie erwerbe ich daran Eigentum? Kann ich die erforderlichen Vertragsverhandlungen alleine führen oder benötige ich einen Rechtsbeistand? Kann ich das Grundstück bebauen, das bestehende Haus umbauen oder anderweitig nutzen? Welche Kosten kommen auf mich zu? Was kostet der Rechtsanwalt, der Notar, die Grundbuchumschreibung?

Von der Vorbereitung des Kaufes über die Bebauung eines Grundstückes bis hin zum Verkauf werden auf den nachfolgenden Seiten die Besonderheiten des portugiesischen Immobilien- und Immobiliensteuerrechts leicht verständlich dargestellt. Auch der Erbfall findet Behandlung. Checklisten und Tipps fassen die wichtigsten Punkte zusammen.

Das Rechtssystem in Portugal unterscheidet sich deutlich vom Rechtssystem in Deutschland. Die nachstehenden Informationen helfen dem privaten Kaufinteressenten, sich einen ersten Überblick über die geltenden Regelungen rund um das Immobilienrecht zu verschaffen. Die Informationen stellen einen Leitfaden dar. Sie ersetzen keinesfalls den Rat eines Experten. Denn jeder Kauf ist ein Einzelfall und birgt neben besonderen Chancen auch besondere Risiken.

Gut vorbereitet ist der Kauf einer Immobilie in Portugal – auf dem Festland, Madeira oder den Azoren – jedoch kein größeres Wagnis als der Kauf einer Immobilie in einem anderen europäischen Staat.

Dr. iur. Stephanie Müller-Bromley

Rechtsanwältin

<http://www.mueller-bromley.de/>

Teil 1 – Kaufen

I. Suche eines Kaufobjektes

Um das gewünschte Kaufobjekt – ein Baugrundstück, eine Eigentumswohnung oder ein bereits bebautes Grundstück – zu finden, kann sich der Kaufinteressent entweder selbst auf die Suche begeben, oder er schaltet einen professionellen Immobilienmakler ein.

1. Einschaltung eines Immobilienmaklers

Jede natürliche oder juristische Person, die als Immobilienmakler tätig werden will, benötigt eine entsprechende Lizenz. Sie wird von dem 1999 gegründeten staatlichen Institut IMOPPI (*Instituto de Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário*) vergeben. Der Makler wird bei dem Institut registriert und erhält einen Maklerausweis.

Voraussetzung für die Erteilung der Lizenz ist neben dem Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme in Höhe von 150.000 € unter anderem eine bestandene Maklerprüfung. Ein staatlich lizenziertes Immobilienmakler muss den Namenszusatz *Mediador Imobiliário* (Immobilienmakler), als Gesellschaft *Sociedade de Mediação Imobiliária* (Immobilienmaklergesellschaft) führen. Seine Geschäftsräume müssen von anderen wirtschaftlich oder industriell genutzten Räumen und den Wohnräumen getrennt sein und dürfen ausschließlich für die Maklertätigkeit genutzt werden.

Sollte ein Kaufinteressent Zweifel haben, ob der ihn betreuende Makler tatsächlich eine Lizenz besitzt, kann er dessen Registrierungsnummer, die dem Ausweis zu entnehmen ist, bei dem Institut INCI, vormals IMOPPI, überprüfen lassen. Makler, die ohne Lizenz tätig sind und aufgespürt werden, erwartet eine Geldstrafe bis zu 30.000 €.

Der Maklervertrag bedarf der Schriftform. Er muss als Mindestinhalt die genaue Beschreibung der Immobilie enthalten, ihre Belastungen, die genaue Leistung des Maklers, die Höhe und Form der Vergütung samt Ausweis der Umsatzsteuer, die Daten der Haftpflichtversicherung des Maklers, einschließlich der Deckungssumme. Das Fehlen einer dieser Voraussetzungen hat die Nichtigkeit des Vertrages zur Folge.

Die Maklercourtage liegt bei etwa 5% (zuzüglich MwSt/IIVA) des Kaufpreises und ist in Portugal grundsätzlich vom Verkäufer zu tragen.

TIPP

Prüfen Sie die Professionalität Ihres Immobilienmaklers, bevor Sie ihn beauftragen.

Lassen Sie sich den Maklerausweis zeigen und im Zweifel die Registrierungsnummer vom Institut INCI (www.inci.pt) überprüfen.

Lassen Sie den Maklervertrag unbedingt von Ihrem Rechtsanwalt prüfen.

2. Privater Verkauf

Bei einem privaten Verkauf ist es ratsam, die Motivation des Verkäufers für den Verkauf in Erfahrung zu bringen. Auf diese Weise kann der Kaufinteressent der Gefahr entgehen, sich doch auf einen nicht lizenzierten Immobilienmakler einzulassen. Zudem erleichtert die Kenntnis der Hintergründe die zukünftigen Vertragsverhandlungen.

II. Überprüfung der Immobilie und ihrer Umgebung

Voller Verzückung hat der Kaufinteressent nunmehr „seine Traumimmobilie“ gefunden, die er, geblendet von der Schönheit der sommerlichen Landschaft, sofort erwerben möchte.

Auch wenn es die Euphorie kaum zulässt, sollte er versuchen, mit einem möglichst objektiven Blick die Immobilie und die Umgebung, in der sie liegt, genau zu beleuchten.

Um sich vor Überraschungen zu schützen, sollte der Kaufinteressent die Infrastruktur, den Tourismus und die kulturellen Angebote im Sommer wie im Winter überprüfen.

Daneben ist es ratsam, in Erfahrung zu bringen, welche Gemeinde für seine Belange (Gas-, Wasser-, Stromanschluss, Einwohnermeldeamt) zuständig ist. Es kann sehr lästig sein, wegen der Anmeldung von Strom, Wasser und Gas mehrere Gemeindeverwaltungen aufsuchen zu müssen – gerade wenn man nur wenige Wochen im Jahr vor Ort verbringt.

Zudem sollte auch ein kurzer Blick auf die Nachbarschaft geworfen werden.

Letztlich ist zu prüfen, ob und gegebenenfalls welche Verkehrssicherungspflichten auf den neuen Eigentümer zukommen. Verkehrssicherungspflichten sind Pflichten des Eigentümers, Vorkehrungen dafür zu treffen, dass von seinem Grundstück keine Gefahren für Dritte ausgehen.

Die Verkehrssicherungspflichten können auf Dritte übertragen werden. Von dieser Möglichkeit sollte gegebenenfalls Gebrauch gemacht werden, wenn der neue Eigentümer nicht dauerhaft vor Ort ist.

1. Überprüfung der Bausubstanz

Im unmittelbaren Zusammenhang mit der Immobilie steht die Überprüfung der Bausubstanz. Wegen der nicht immer verlässlichen Bauweise sollte ihr besonderes Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Fenster und Türen sollten auf ihre Undurchlässigkeit von Wind und Regen überprüft werden, Wasserleitungen, Abflüsse und die Elektrik auf Funktionsfähigkeit. Risse und undichte Stellen im Mauerwerk lassen sich am besten im Winter erkennen. Dasselbe gilt für die Beschaffenheit des Daches.

Da oft auch der Eigentümer keine genauen Auskünfte über die am Bau beteiligten Firmen oder die verwendeten Materialien geben kann, ist im Zweifel ein professioneller Gutachter für

die Überprüfung der Bausubstanz einzuschalten. Das Geld ist gut angelegt, da Gewährleistungsansprüche hinterher meist nur sehr schwer durchsetzbar sind.

Es gilt es zu bedenken, dass es in Portugal in den Wintermonaten, auch an der Algarve, durchaus kühl werden kann. Überlegen Sie gut, ob Sie eine fest installierte Heizung benötigen!

2. Ficha Técnica de Habitação (FTH)

Für Immobilien, die Wohnzwecken dienen, wurde die Überprüfung der Bausubstanz seit März 2004 deutlich erleichtert.

Portugal hat durch Gesetz vom 25. März 2004 (DL n.o 68/04) und die Portaria vom 16. Juli 2004 (Port. n.o 817/2004) für alle städtischen Wohn-Immobilien eine *ficha técnica de habitação* eingeführt.

Lediglich die Immobilien, für die vor dem 30. März 2004 eine Wohngenehmigung erteilt wurde, und die Immobilien, die vor dem 7. August 1951 erbaut wurden, sind von den Bestimmungen ausgenommen.

Die *ficha técnica de habitação (FTH)* ist ein Dokument, das die technischen Daten einer Wohn-Immobilie enthält. Sie umfasst etwa zehn Seiten und führt unter anderem auf:

- den Namen und die Daten der Baufirma, den Namen des Architekten und des technischen Leiters, der Firmen, welche die Drainage, die Wasser-, Elektro-, Gas- und Telefonleitungen verlegt haben,
- die Beschreibung des Grundstücks und seine Aufteilung (Garten, Stellplätze, Pool, etc.), Anzahl der Gebäude, Zimmer, Parkplätze,
- die Beschreibung der gemeinschaftlichen Nutzflächen,
- die genaue Beschreibung der Lage, die Daten aus dem Steuerregister (*matriz predial*), die Nummer und das Ausstellungsdatum der Nutzungsgenehmigung,
- die Beschreibung der Konstruktion des Fundamentes, der Wände, der Türen, der Decken, der sanitären Anlagen, der Elektroleitungen, eingebauter Elektrogeräte, der Heizung, der Klimaanlage,
- die Beschreibung der verwendeten Materialien.

Jeder *promoter imobiliário* ist zur Ausstellung und der mindestens 10jährigen Archivierung einer *ficha técnica* verpflichtet, die den Stand der Fertigstellung der Bauarbeiten widerspiegelt.

Promoter imobiliário ist jede natürliche oder juristische Person des öffentlichen Rechts oder des Privatrechts, die auf eigene oder fremde Kosten den Bau oder Wiederaufbau einer Wohnimmobilie plant, leitet, finanziert, vorantreibt oder durchführt.

Ohne dass sich der Notar von der Existenz der *ficha técnica* überzeugt hat und diese dem Käufer übergeben wurde, wird eine notarielle Beurkundung des Kaufvertrages nicht vorgenommen.

Die Einführung der *ficha técnica* erhöht den Verbraucherschutz und erspart in vielen Fällen den Sachverständigen.

TIPP

Wenn eine Immobilie über keine *ficha técnica de habitação* verfügt, sollte die Bausubstanz im Zweifel von einem Sachverständigen überprüft werden, da Gewährleistungsansprüche im Nachhinein oft nur schwer durchsetzbar sind.

3. Die Überprüfung der Immobilien-Unterlagen

Neben der Bausubstanz sind die Immobilienunterlagen zu überprüfen. Es bestehen mehrere Dokumente:

a. Grundbuchauszug

Aufgabe des heutigen portugiesischen Grundbuches (*registo predial*) ist es, die juristische Situation der Grundstücke offen zu legen und damit die Sicherheit im Rechtsverkehr herzustellen. Näheres ist im CRP, im *Código do Registo Predial*, der portugiesischen Grundbuchordnung geregelt.

Das Grundbuch wird im Grundbuchamt (*conservatória do registo predial*) geführt. Jeder Kreis verfügt über ein oder mehrere Grundbuchämter.

Der Grundbucheintrag besteht aus der Beschreibung des Grundstücks, den an ihm bestehenden Rechten und den Randvermerken. Das Grundbuch ist öffentlich. Jedermann wird auf Antrag ein Grundbuchauszug oder eine Übersicht der archivierten Dokumente ausgehändigt und mündlich oder schriftliche Auskunft darüber erteilt.

Der Antrag kann mündlich oder schriftlich per Post/Fax gestellt werden. Zur Überprüfung der Daten reicht eine einfache Kopie des Grundbuchauszuges völlig aus. Sie kostet 1€ pro Seite.

Auch ist es möglich, einen Grundbuchauszug per Internet anzufordern (www.predialonline.pt). Für das Internetformular benötigt der Antragsteller allerdings detaillierte Informationen über die Immobilie, über die er oft verfügt. Zudem liegen die Kosten mit etwa 35 € pro Auszug deutlich über den Kosten für eine einfache Kopie.

In Portugal gilt grundsätzlich das Konsensprinzip. Das bedeutet, dass durch die bloße Einigung der Parteien ein dingliches Recht – wie etwa Eigentum – begründet, geändert oder übertragen wird.

Für das Eigentum ergibt sich dies aus Art. 408, 1316, 1317 CC. Allein für die Begründung der Hypothek ist neben der Einigung der Parteien auch der Grundbucheintrag erforderlich,

Art. 687 CC. Er hat konstitutive Wirkung. Damit bestehen für die Hypothek als beschränkt dingliches Recht strengere Formerfordernisse als für das Vollrecht Eigentum.

Anders als in Deutschland, wirken die Rechtsakte ohne einen Grundbucheintrag bereits zwischen den Vertragsparteien oder deren Erben. Der Grundbucheintrag ist lediglich Voraussetzung für ihre Wirkung gegenüber Dritten. Der Eintrag in das Grundbuch hat damit eine rein deklaratorische Wirkung.

Allerdings wird Portugal **zukünftig** dem Grundbucheintrag konstitutive Wirkung verleihen. Damit ist er Voraussetzung für die Wirksamkeit des Rechtsaktes. Da sich Portugal bereits Mitte des 19. Jahrhunderts gegen einen konstitutiven und für einen rein deklaratorischen Grundbucheintrag entschieden hat, bildet das gegenwärtige Grundbuch sowohl im Hinblick auf die Grundstücksbeschreibung als auch im Hinblick auf die Eigentums- und Belastungslage keineswegs die Realität ab. Um das Grundbuch so schnell wie möglich zu berichtigen, wird allen Bürgern ermöglicht, die vor Inkrafttreten des *Decreto-Lei No. 116/2008*, also vor dem 21. Juli 2008 abgeschlossenen Rechtsakte bis zum 2. Dezember 2011 kostenlos in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Wegen der bisherigen rein deklaratorischen Wirkung des Grundbucheintrages kann es vorkommen, dass ein Verkäufer, der zutreffend angibt, Eigentümer eines Grundstücks zu sein, als solcher nicht aus dem Grundbuch hervorgeht. In diesem Fall sollte der Kaufinteressent besser nicht auf die Angaben vertrauen, sondern darauf hinwirken, dass der Verkäufer zunächst das Grundbuch berichtigen lässt. Spätestens vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages wäre er dazu ohnehin gesetzlich verpflichtet. Denn ohne dass das Grundstück endgültig im Grundbuch zugunsten des Veräußerers oder des Verpflichteten eingetragen ist, darf grundsätzlich kein Vertrag über die Begründung oder Übertragung eines dinglichen Rechts notariell beurkundet werden. (Eine Ausnahme besteht bei einem Erbfall).

Neben der Eigentümerstellung des Verkäufers sind aus dem Grundbuch auch die dinglichen Belastungen des Grundstücks, wie etwa Hypotheken oder Wegerechte, zu entnehmen, die vor dem Eigentumsübergang gelöscht werden sollten. Die Verpflichtung zur Löschung ist später in den Kaufvorvertrag aufzunehmen.

b. Exkurs: Beispiele dinglicher Belastungen

Das portugiesische Recht kennt die verschiedensten Arten dinglicher Rechte an einem Grundstück. Für den Berechtigten stellen sie eine Erweiterung des Rechtskreises, für den Eigentümer des mit dem dinglichen Recht belasteten Grundstücks eine Einschränkung dar.

Der Kaufinteressent sollte die dinglichen Rechte, die in der Praxis am häufigsten auftreten, aus zwei Gründen kennen: Zum einen, damit er sie bei der Prüfung der Immobilienunterlagen, insbesondere des Grundbuchauszuges, in ihrer Funktion als Belastung des Grundstücks nicht übersieht, zum anderen, damit er sie bei Bedarf als Berechtigter selber nutzen kann.

aa. Hypothek

Die vertragliche oder freiwillige Hypothek ist ein dingliches Recht, das sich der Hypothekar zur Sicherung einer Darlehensforderung an einem Grundstück einrichten lässt. Es gibt ihm das Recht, zur Befriedigung einer Darlehensforderung die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück zu betreiben.

Die freiwillige Hypothek kommt durch Vertrag oder durch einseitige Willenserklärung, wie etwa durch Testament, zustande. Der Hypothekenvertrag muss notariell beurkundet werden.

Mit einer Hypothek können landwirtschaftliche und städtische Grundstücke, das Erbbaurecht und bewegliche Sachen belastet werden, die zu diesem Zweck den unbeweglichen gleich gestellt sind (etwa Kraftfahrzeuge und Boote). Die Hypothek kann eine gegenwärtige, zukünftige oder bedingte Forderung absichern.

Neben der vertraglichen Hypothek kennt das portugiesische Recht die gerichtliche und die gesetzliche Hypothek. Das Institut der Grundschuld ist ihm fremd. Die gerichtliche Hypothek wird durch Gerichtsurteil über die Leistung von Geld oder einer anderen vertretbaren Sache begründet. Die gesetzliche Hypothek resultiert unmittelbar aus dem Gesetz. Beispiele für Gläubiger einer gesetzlichen Hypothek sind der Staat und die lokalen Selbstverwaltungskörperschaften an den Gütern, die der Immobiliensteuer unterworfen sind, der Minderjährige oder der Entmündigte an den Gütern eines Tutors oder Kurators etc., um die Haftung der in dieser Eigenschaft vorgenommenen Handlungen zu garantieren, und der Alimentengläubiger.

Die Hypothek muss, um wirksam zu werden, in das Grundbuch eingetragen werden. Die freiwillige Hypothek wird bei Vorlage des notariell beurkundeten Vertrages oder des Testaments, die gesetzliche und die Zwangshypothek werden bei Vorlage des entsprechenden Titels registriert.

bb. Nießbrauch

Nießbrauch ist das Recht, sämtliche Nutzungen über einen bestimmten Zeitraum aus dem belasteten Grundstück zu ziehen. Das Nießbrauchrecht entsteht durch Vertrag, Testament, Ersitzung oder Gesetz und erlischt mit dem Tod des Berechtigten.

Dem Nießbrauchrecht ähnelt das in Art. 1484 ff. CC geregelte Wohnrecht (*direito de uso e habitação*), auf das die Normen über den Nießbrauch entsprechende Anwendung finden.

cc. Erbbaurecht

Das Erbbaurecht, *direito de superfície*, ist das Recht, ein „Werk“ auf einem fremden Grundstück zu errichten oder zu unterhalten oder dort Anpflanzungen vorzunehmen. Ein solches „Werk“ ist in der Regel ein Hausanwesen. Das Erbbaurecht entsteht durch Vertrag, Testament oder Ersitzung.

Das Erbbaurecht kann befristet oder unbefristet gewährt werden. Im Gegenzug leistet der Erbbauberechtigte bei Vertragsschluss eine einmalige Geldzahlung oder entrichtet jährlich einen bestimmten Geldbetrag. Das Erbbaurecht kann veräußert werden und ist vererbbar.

dd. Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeit (*servidão predial*) ist ein beschränkt dingliches Recht, das an einem „dienenden“ Grundstück besteht. Der Eigentümer des „dienenden“ Grundstücks muss einzelne Nutzungen seines Grundstücks durch den Eigentümer eines anderen Grundstücks, des „herrschenden“ Grundstücks, dulden.

Beispiel für eine Grunddienstbarkeit ist etwa das Wegerecht: Der Eigentümer des Grundstücks A ist verpflichtet, das Betreten seines Grundstücks durch den Eigentümer des Grundstücks B zu dulden, damit dieser etwa einen öffentlichen Weg oder einen öffentlichen Brunnen erreichen kann.

Die Grunddienstbarkeit ist an das „herrschende“ Grundstück gebunden. Sie entsteht meist durch notariell beurkundeten Vertrag, Testament oder Ersitzung.

Vor dem Abschluss des Kaufvorvertrages sollte der Kaufinteressent darauf achten, dass etwaige dingliche Rechte, die an dem Grundstück bestehen, auch tatsächlich vor Abschluss des Kaufvertrages gelöscht werden können. Zustimmungen Dritter oder die Löschungsbewilligung einer Bank sind bereits in dieser Phase einzuholen.

TIPP

Der Kaufinteressent sollte darauf achten, dass bestehende dingliche Rechte auch tatsächlich vor Abschluss des Kaufvertrages gelöscht werden können und Dritte ihre erforderliche Zustimmung nicht verweigern.

c. Caderneta predial

Dem deutschen Recht fremd ist die *caderneta predial*. Sie ist der Auszug aus dem Steuerregister, der *matriz predial*, und enthält die Größe, die Art der Nutzung und die Einordnung des Grundstücks als städtisch (*urbano*) oder landwirtschaftlich (*rústico*). Diese Unterscheidung ist wichtig für die Höhe der zu zahlenden Grunderwerbssteuer, die für ein landwirtschaftliches Grundstück deutlich geringer ist als für ein städtisches, sowie für die Möglichkeit der späteren Bebauung oder Nutzung.

Der *caderneta predial* gleichgestellt ist die *certidão matricial*, eine einfache Bescheinigung über die Eintragungen im Steuerregister (Unterschied: Dauer der Gültigkeit). Beide Dokumente können bei dem zuständigen Finanzamt (*Repartição de Finanças*) beantragt werden und kosten etwa 6,00 €.

d. Bau-, Nutzungs- oder Wohngenehmigung

Um sicherzustellen, dass es sich um eine legale Bebauung des Grundstücks und eine legale Nutzung des Gebäudes handelt, sollte sich der Kaufinteressent vor den Vertragsverhandlungen immer die Bau-, Nutzungs- oder Wohngenehmigung (*licença de construção/ licença de utilização/ licença de habitação*) vorlegen lassen.

Hat der Kaufinteressent vor, die Immobilie zukünftig anderweitig zu nutzen, ist die Zulässigkeit seines Vorhabens vor dem Eintritt in die Vertragsverhandlungen von der zuständigen Gemeinde prüfen zu lassen. Formulare für eine Bauvoranfrage liegen meist in den Gemeindeverwaltungen aus.

Möchte der Kaufinteressent vor dem Ergebnis der Zulässigkeitsprüfung bereits den Kaufvertrag mit dem Verkäufer schließen, sollte er die Wirkung des Vertrages von der Bedingung abhängig machen, dass sein Bau- oder Nutzungsänderungsvorhaben zulässig ist.

TIPP

Falls der Käufer beabsichtigt, die Immobilie zu verändern, sollte er die Gültigkeit des Kaufvertrages von der Erteilung der Baugenehmigung abhängig machen.

e. Certificado energético

Seit dem 1. Januar 2009 muss beim Verkauf einer Wohnimmobilie die *certificado energético*, der Energie- oder Klimapass vorliegen. Bei der Beantragung hilft eine Architekt oder *técnico*. Die Kosten variieren zwischen 300 und 900 €, je nach Region.

4. Vorkaufsrechte

Der Käufer sollte sicherstellen, dass an der Immobilien keine Vorkaufsrechte bestehen.

Das portugiesische Zivilrecht kennt vertragliche und gesetzliche Vorkaufsrechte. Vertragliche Vorkaufsrechte bedürfen der Schriftform. Beide Vorkaufsrechte haben zur Folge, dass der Eigentümer in seiner Verfügungsbefugnis beschränkt ist. Bevor der Eigentümer das Grundstück an einen Dritten übertragen kann, muss er es dem Vorkaufsberechtigten unter Nennung der Vertragsmodalitäten zum Kauf anbieten. Der Vorkaufsberechtigte kann innerhalb einer Frist von acht Tagen das Angebot annehmen. Unterlässt es der Eigentümer, den Vorkaufsberechtigten zu unterrichten, steht diesem am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages das Recht zu, die Immobilien zu denselben Konditionen wie der Dritte zu erwerben. Erlangt der Vorkaufsberechtigte erst nach der notariellen Beurkundung Kenntnis von der Eigentumsübertragung, kann er sein Vorkaufsrecht gerichtlich geltend machen. Handelt es sich um ein gesetzliches Vorkaufsrecht, erhält er – soweit er den Kaufpreis als Sicherheit hinterlegt – einen Anspruch auf Übereignung; ist das Vorkaufsrecht schuldrechtlicher Natur, erlangt er einen Schadensersatzanspruch. Das gesetzliche Vorkaufsrecht geht dem vertraglichen Vorkaufsrecht vor.

Gesetzliche Vorkaufsrechte stehen etwa dem Miteigentümer, dem Mieter, dem Erben oder dem Erbbauberechtigten zu. Sie sind nicht im Grundbuch eingetragen.

5. Besonderheiten bei einem Erstverkauf

Bei einem Erstverkauf des Grundstücks sollte sich der Kaufinteressent die *certidão de infraestrutura* durch den Verkäufer vorlegen lassen. Sie ist eine Bestätigung der Gemeinde, dass der Bauunternehmer alle notwendigen infrastrukturellen Anforderungen bereits erfüllt oder für ihren Bau eine Sicherheit geleistet hat. Ohne die Vorlage der *certidão de infraestrutura* wird der notarielle Kaufvertrag nicht beurkundet. Um Verzögerungen zu einem späteren Zeitpunkt zu vermeiden, ist diese Bestätigung bereits jetzt zu überprüfen. Aus ihr ist auch ersichtlich, ob die Gemeinschaftsflächen errichtet worden sind.

6. Besonderheiten bei Wohnungseigentum

a. Gesetzliche Grundlage

Das Wohnungseigentum ist im portugiesischen Bürgerlichen Gesetzbuch, in den Art. 1414 ff. CC geregelt. Danach besteht ein Gebäude aus mehreren selbständigen Einheiten, genannt Fraktionen (*fracções*), die verschiedenen Eigentümern gehören können.

Das Eigentum an den Einheiten wird Horizontaleigentum (*propriedade horizontal*) genannt. Selbständig sind die Einheiten dann, wenn sie voneinander getrennt sind und einen eigenen Eingang über den Gemeinschaftsbereich oder über eine öffentlich Straße besitzen.

Die Bestellung von Wohnungseigentum kann durch eine vertragliche Einigung in Form der notariellen Beurkundung, Ersitzung oder eine gerichtliche Entscheidung im Teilungs- oder Inventarisierungsgeschäft erfolgen. Die Teilungsurkunde (*título constitutivo da propriedade horizontal*) enthält zwingend die Bezeichnung und die Größe der einzelnen Fraktionen in Prozent oder Promille. Daneben sollen die Gemeinschaftsbereiche und die Rechte und Pflichten der Eigentümer beschrieben werden. Jeder Wohnungseigentümer ist Alleineigentümer seiner Fraktion und Miteigentümer der Gemeinschaftsbereiche. Beide Rechtspositionen sind miteinander verbunden und können nicht getrennt voneinander übertragen werden.

Zum Gemeinschaftsbereich gehören:

- der Grund und Boden, Säulen, Träger und tragende Wände,
- das Dach, Dachterrassen, der Eingangsbereich, Flur und Treppen,
- Gänge, die zwei oder mehr Wohnungseigentümern als Durchgang dienen,
- die Versorgungseinrichtungen (Wasser, Elektrizität), die Klimaanlage, die Heizung.

Daneben besteht eine gesetzliche Vermutung dahingehend, dass auch Hof, Garten, Aufzüge, die Hausmeisterwohnung, Parkplätze und Garagen Gemeinschaftseigentum sind. Diese Vermutung ist widerlegbar.

Die Kosten für die Erhaltung und die Nutzung des Gebäudes sind von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen. Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft sind in den Art. 1430ff. CC geregelt.

TIPP

Überprüfen Sie, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft auch tatsächlich gegründet worden ist!

b. Prüfung des Grundbuchauszuges

Bei dem Kauf einer Eigentumswohnung ist das wichtigste Dokument der Grundbuchauszug. Aus ihm geht hervor, wie viele Wohnungen sich in einem Gebäude befinden, welche Räumlichkeiten zu einer Wohnung gehören (Kellerraum, Garage) und welche Flächen oder Räume von allen Parteien gemeinschaftlich genutzt werden.

Alle selbständigen Gebäudeteile werden im Grundbuch genau beschrieben. Die Angaben im Grundbuch beginnen mit der Beschreibung und den juristischen Einzelheiten des Hauptgrundstücks, genannt: Muttergrundstück. Besteht es etwa aus vier Eigentumswohnungen und zwei Kellerräumen, folgen seiner Beschreibung sechs weitere Beschreibungen. Versehen sind sie mit den Buchstaben A bis F, da jede Fraktion einen eigenen Buchstaben erhält. Dieser Buchstabe wird an die Nummer des Muttergrundstücks angehängt.

Beispiel:

Ist das Muttergrundstück unter der Nummer 200973 eingetragen, erhält der Eintrag des selbständigen Gebäudeteils A die Nummer 200973-A.

Im Gegensatz zu einem freistehenden Haus oder einem Baugrundstück steht der Eigentümer einer Eigentumswohnung in einem direkten Kontakt zu seinen Nachbarn. Eventuell bildet er mit ihnen auch eine Wohnungseigentümergeinschaft. Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung sollte der Kaufinteressent daher folgende Fragen klären:

- Wie stark ist die Lärmbelästigung durch die anderen Parteien?
- Funktioniert die Hausgemeinschaft?
- Welche Kosten sind gemeinschaftlich zu tragen?
- Wie ist die Zahlungsmoral der anderen Parteien?
- Welche Zahlungsrückstände bestehen?

Gerade wenn der Kaufinteressent nur wenige Tage oder Wochen im Jahr in seinem neuen Domizil verbringen will, sollte er sich erkundigen, ob es eine Hausverwaltung gibt, die sich unter Umständen um seine Wohnung kümmern kann.

7. Besonderheiten bei einem Baugrundstück

Ein Baugrundstück heißt in Portugal *terreno para construção*. In welcher Weise es bebaut werden kann, hängt zunächst davon ab, ob das Grundstück ein städtisches (*prédio urbano*) oder ein ländliches (*prédio rústico*) ist. Diese Einordnung ist – wie bereits oben beschrieben – aus dem Steuerregister und aus dem Grundbuch zu entnehmen. Ländliche Grundstücke sind deutlich günstiger als städtische, unterliegen aber auch sehr engen Bauvorschriften.

Vor dem Kauf eines Baugrundstücks sollte geprüft werden, ob die geplante Bebauung auch tatsächlich durchführbar ist. Sollte der Kaufinteressent vor dem positiven Bescheid über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens mit dem Verkäufer einen Kaufvorvertrag abschließen wollen, ist seine Wirksamkeit unbedingt von der Erteilung der Bauerlaubnis abhängig zu machen.

Weitergehende Informationen zum Thema Bauen finden sich in Teil –4 der Informationen.

CHECKLISTE

Vor dem Beginn etwaiger Vertragsverhandlungen sind, soweit vorhanden, folgende Unterlagen zu prüfen:

- ein aktueller Grundbuchauszug,
- die aktuelle *caderneta predial*,
- die Bau-, Nutzungs- oder Wohngenehmigung,
- die *ficha técnica*,
- die *certidão de infraestrutura*,
- der *certificado energético*.

III. Abschluss des Kaufvorvertrages

Anders als in Deutschland schließen die Vertragsparteien in Portugal zur Übertragung einer Immobilie regelmäßig zwei Verträge: den Kaufvertrag (*contrato de compra e venda*) und den Kaufvorvertrag (*contrato de promessa de compra e venda*).

Der Kaufvorvertrag ist im *Código Civil* in den Art. 410 ff. geregelt. In ihm verpflichten sich Käufer und Verkäufer, innerhalb einer bestimmten Frist ihre Willenserklärungen für den „endgültigen“ Kaufvertrag abzugeben.

1. Bedeutung

Für den Abschluss des Kaufvorvertrages gibt es verschiedene Gründe: Der Verkäufer hat noch nicht alle Voraussetzungen geschaffen, damit die notarielle Beurkundung veranlasst werden kann, weil etwa Dokumente fehlen; es bestehen noch Hypotheken an dem Grundstück, die gelöscht werden müssen; der Käufer befindet sich noch in der Phase der

Kapitalbeschaffung, so dass er noch nicht in der Lage ist, den Kaufpreis vollständig zu zahlen. Selbst wenn Verkäufer und Käufer den Eigentumsübergang sofort veranlassen könnten, wird meist ein Kaufvorvertrag abgeschlossen. Als Erklärung für dieses Phänomen die Überlastung der Notariate anzuführen, wie es im Internet gelegentlich geschieht, greift zu kurz. Denn dann würde der Vorvertrag allein der Überbrückung der Wartezeit bis zur notariellen Beurkundung dienen. Der Abschluss eines Kaufvorvertrages dürfte vielmehr deshalb zur Gewohnheit geworden sein, weil der Notar in Portugal bis 2004 anders als in Deutschland ein rein öffentliches Amt bekleidete. Seine Aufgabe war es, den außergerichtlichen Rechtsakten ihre gesetzlich angeordnete Form zu verleihen. Er wies die Parteien zwar auch auf die grundsätzliche Bedeutung des notariellen Kaufvertrages hin und half ihnen, ihre Willenserklärung zu formulieren. Die Herstellung der Vertragsparität gehörte nicht zu seinen Aufgaben. Die eigentliche Vertragsgestaltung musste daher vor Abschluss des Kaufvertrages erfolgen, nämlich in Form des Kaufvorvertrages.

Seit Anfang 2004 ist das Notariat privatisiert. Bis 2006 gilt die Übergangsregelung, dass staatliches und privates Notariat nebeneinander bestehen können. Die Privatisierung hat die bestehende Praxis jedoch nicht beeinflusst.

Der Vorvertrag enthält die Einzelheiten des Kaufes. Wenn kein Formularvertrag verwendet wird, übernimmt die Vertragsgestaltung meist der Rechtsanwalt, der den Kauf betreut. Da der Inhalt des Kaufvorvertrages den Immobilienkauf maßgeblich bestimmt, sollte seine Gestaltung besonders durchdacht, wenn er von einem Vertragspartner vorgelegt wird, sein Inhalt besonders überprüft werden.

2. Form und Inhalt

a. Form

Der Kaufvorvertrag umfasst in der Regel zwei bis drei Seiten mit etwa zehn Klauseln. Er bedarf, um wirksam zu sein, grundsätzlich keiner besonderen Form.

Lediglich die Unterschriften unter einem Kaufvorvertrag über die Übertragung eines dinglichen Rechts an einem bestehenden, im Bau befindlichen oder geplanten Gebäude oder Gebäudeteil müssen notariell beglaubigt werden. Zudem muss der Notar das Vorliegen der Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung bestätigen.

Welche Folgen die Nichteinhaltung der Form hat, ist umstritten. Die herrschende Meinung gibt nur dem Käufer das Recht, sich von dem Vertrag zu lösen – in Form der Anfechtung. Grundsätzlich verzichten Käufer und Verkäufer auf die notarielle Beglaubigung ihrer Unterschriften.

Die generelle Formlosigkeit des Kaufvorvertrages ist besonders für deutsche Kaufinteressenten problematisch, da sie nicht selten in ihrer Vorstellung die Wirksamkeit eines

Grundstücksvertrages an eine notariellen Beurkundung knüpfen und damit ihre Handlungspflichten, die aus dem portugiesischen Kaufvorvertrag erwachsen, unterschätzen.

b. Inhalt

Der Inhalt des Kaufvorvertrages hängt in erster Linie von den Eigenschaften der Immobilie ab, ob es sich etwa um ein bebautes oder unbebautes Grundstück handelt oder um Etageneigentum. Daneben spielen wie bei jedem anderen Vertrag die individuellen Begleitumstände und die Eigenschaften der Vertragspartner eine entscheidende Rolle. Jeder Kaufvorvertrag ist dem Einzelfall anzupassen. Dennoch gibt es einige immer wiederkehrende Klauseln, die im folgenden beispielhaft vorgestellt werden, selbstverständlich ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

aa. Beschreibung der Parteien

Der Vertrag beginnt mit der Beschreibung der Vertragsparteien als Vorspann. Dazu gehören der Name, der Familienstand und der Beruf der Parteien, ihre Adresse, die Daten ihres Personalausweises und ihre Steuernummer. Daneben wird ihre Funktion als Verkäufer oder Käufer angegeben. Im nachfolgenden Vertragstext werden sie „Erster Unerzeichner“ und „Zweiter Unterzeichner“ oder direkt „Verkäufer“ und „Käufer“ genannt.

Für Nicht-Portugiesen als Vertragsparteien ist das entscheidende Dokument der Personalausweis oder der Reisepass. Die Steuernummer, die auch für die Zahlung der Grunderwerbsteuer benötigt wird, ist problemlos beim Finanzamt erhältlich.

bb. Beschreibung der Immobilie

Eine der ersten Vertragsklauseln ist die Beschreibung der Immobilie, die Angabe ihrer Adresse, ihrer Grenzen nach Norden, Süden, Osten und Westen, die Angabe der Eigentums- und Besitzverhältnisse und der Nummern, unter welchen sie im Grundbuch und im Steuerregister eingetragen ist. Bei Etageneigentum ist die genaue Bezeichnung der „Fraktion“ anzugeben, damit deutlich wird, um welchen selbständigen Teil des Gebäudes es sich handelt.

Die Angabe dieser Informationen setzt die Überprüfung des Grundbuchauszuges voraus. Der Käufer sollte zu seiner Sicherheit den Kaufvorvertrag erst unterzeichnen, wenn der Verkäufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Zwar ist es wegen des rein deklaratorischen Charakters des Grundbucheintrags möglich, dass der Verkäufer zwar im Grundbuch nicht erscheint, aber dennoch Eigentümer der Immobilie ist und dies auch gegenüber dem Käufer etwa durch die Vorlage eines Testaments bewiesen hat. Ob diese Beweisführung im Ernstfall jedoch auch vor Gericht Bestand hätte, bleibt fraglich. Weist der Grundbuchauszug den Verkäufer nicht als Eigentümer aus, beteuert er aber seine Eigentümerstellung, sollte der Käufer ihn bitten, das Grundbuch vor Abschluss des Kaufvorvertrages korrigieren zu lassen.

Die Prüfung des Grundbuchauszuges sollte ebenso ergeben, dass das Grundstück nicht mit einer Hypothek oder einem anderen beschränkt dinglichen Recht (etwa einem gesetzlichen Vorkaufsrecht) belastet ist. Ansonsten ist in den Kaufvorvertrag eine Klausel aufzunehmen, durch die sich der Verkäufer verpflichtet, das Grundstück lastenfrei zu übereignen. Sicherheitshalber sollte diese Klausel in jedem Fall in den Vertrag eingefügt werden.

Bei Etageneigentum ist es wichtig, dass der Grundbuchauszug die Wohnung als eigenständige „Fraktion“ ausweist. Nur so kann der Käufer sicher gehen, dass es sich bei der Wohnung um einen abgeschlossenen und selbständigen Teil des Gebäudes handelt.

cc. Vertragspflichten

In einer weiteren Klausel werden die Vertragspflichten genannt: Verkäufer und Käufer verpflichten sich ausdrücklich, das genannte Grundstück zu verkaufen bzw. zu kaufen. Soll der Käufer aus bestimmten Gründen bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages noch anonym bleiben wollen, etwa weil zu befürchten ist, dass allein seine Namensnennung den Kaufpreis in die Höhe treibt, kann die Klausel ergänzt werden. Dann verpflichtet sich der Verkäufer, das Grundstück an den Käufer oder „eine noch zu bestimmende Person“ zu verkaufen. Der Käufer muss sich spätestens bei der notariellen Beurkundung offenbaren.

ee. Zahlungsmodalitäten

Der Vorvertrag regelt auch die Zahlungsmodalitäten. Der Kaufpreis wird genannt, eine Anzahlung vereinbart und die Zahlung des Restbetrages geregelt.

Die Anzahlung liegt bei etwa 10 % des vereinbarten Kaufpreises. Wird der Besitz übergeben, erhöht sich die Anzahlung auf 30 bis 50%.

Der Restkaufpreis ist grundsätzlich bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages zu entrichten.

Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung einer Anzahlung gilt die Vermutung, dass jede aufgrund des Vorvertrages geleistete Zahlung eine Anzahlung im Sinne des Gesetzes darstellt. Diese Vermutung bekommt dann eine Bedeutung, wenn eine der Vertragsparteien ihre Verpflichtung aus dem Kaufvorvertrag nicht erfüllt.

ff. Bedingungen, Fristen

Will der Käufer nach Übereignung eine Nutzungsänderung oder bauliche Veränderungen vornehmen, kann und sollte er die Wirksamkeit des Kaufvorvertrages von der Erteilung der Baugenehmigung durch die Gemeinde als Bedingung abhängig machen.

Unerlässlich ist die Bestimmung einer Frist, in welcher der notarielle Kaufvertrag geschlossen wird, und eine Klausel, welche Partei den Termin für den Abschluss des Vertrages bestimmt und bekannt gibt.

Zusätzlich sollten die Parteien regeln, welche Partei die Kosten für die notarielle Beurkundung übernimmt. Ohne eine Vereinbarung trägt sie der Käufer.

gg. Vollstreckungsklausel

Es besteht des weiteren die Möglichkeit, eine Vollstreckungsklausel in den Kaufvorvertrag aufzunehmen. Im Fall der Nichterfüllung des Vertrages wird er gerichtlich vollstreckt. Das Urteil ersetzt die fehlende Willenserklärung.

Diese Rechtsfolge gilt auch ohne eine ausdrückliche Vereinbarung, solange die Parteien nichts Gegenteiliges vereinbart haben. Eine solche gegenteilige Vereinbarung wird angenommen, wenn die Parteien eine Anzahlung oder eine Vertragsstrafe in den Vertrag aufgenommen haben.

hh. Gerichtsstandvereinbarung

Es ist möglich, in dem Kaufvorvertrag eine Gerichtsstandvereinbarung zu treffen und damit die Zuständigkeit eines deutschen Gerichts zu begründen.

ii. Schriftformerfordernis

Wie bei jedem anderen Vertrag bietet es sich an, ein Schriftformerfordernis für jede Änderung in den Vertrag aufzunehmen.

WARNUNG

Trotz der grundsätzlichen Formlosigkeit entfaltet der Kaufvorvertrag volle Wirkung. Seine Nichterfüllung kann zu empfindlichen Schadensersatzleistungen führen.

3. Dingliche Wirkung

Durch eine notariellen Beurkundung des Vertrages und seinen Eintrag in das Grundbuch kann dem Kaufvorvertrag dingliche Wirkung verliehen werden. Diese Rechtsfolge muss im Vertrag ausdrücklich genannt sein.

Dingliche Wirkung bedeutet, dass der Vorvertrag für und gegen jedermann und nicht nur zwischen den Vertragsparteien wirkt. Sie ähnelt der Vormerkung im deutschen Recht und schützt den Vorvertragskäufer. Weder kann der noch eingetragene Eigentümer über die Immobilie wirksam verfügen, noch kann ein Dritter das Grundstück in gutem Glauben erwerben.

In der Praxis wird wegen der Kosten für die notarielle Beurkundung und den Grundbucheintrag und wegen des umständlichen Verfahrens von dieser Möglichkeit jedoch so gut wie kein Gebrauch gemacht. Den Vertragsparteien genügt als Absicherung oftmals der Schadensersatzanspruch, den sie im Falle der Nichterfüllung gegen die säumige Vertragspartei haben.

4. Leistungsstörungen

Sollte sich eine Partei weigern, innerhalb der vereinbarten Frist den notariellen Kaufvertrag abzuschließen, also ihrer Verpflichtung aus dem Kaufvorvertrag nicht nachkommen wollen, kann die andere Partei den Vorvertrag in einem besonderen Verfahren vollstrecken lassen.

Alternativ stehen ihr Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung zu. Erfüllt der Käufer seine Pflicht nicht, darf der Verkäufer die Anzahlung behalten. Weigert sich der Verkäufer, den Kaufvertrag abzuschließen, ist er verpflichtet, an den Käufer das Doppelte der geleisteten Anzahlung zahlen.

Der Schadensersatzanspruch des Vorvertragskäufers wird, wenn ihm die Immobilie bereits übergeben worden ist, durch ein dingliches Zurückbehaltungsrecht gesichert. Der Vorvertragskäufer kann die Rückgabe des Grundstücks solange verweigern, bis der Verkäufer ihm das Doppelte der Anzahlung ausgezahlt hat. Daneben erhält der Vorvertragskäufer als Verwirklichung der Garantiefunktion die Rechte eines Hypothekengläubigers. Kommt es zu einer Verwertung des Grundstücks wird er im Rang den Hypothekengläubigern vorgezogen.

Bei dem Abschluss des Kaufvorvertrages findet die eigentliche Vertragsgestaltung statt. In dem Kaufvertrag werden die Klauseln lediglich wiederholt. Die Parteien sollen und müssen in dieser Phase daher ihre Wünsche rechtsverbindlich formulieren.

Ob sie jeweils einen eigenen Rechtsanwalt einschalten, der ihre Interessen vertritt, oder ob sie sich gemeinsam an einen Notar wenden, der als unabhängiger Sachwalter beider Parteien fungiert, liegt in ihrem Ermessen. In jedem Fall sollte der Rechtsbeistand über fundierte Kenntnisse im portugiesischen Grundstücksrecht verfügen.

TIPP

Beauftragen Sie unbedingt einen deutschsprachigen Rechtsbeistand mit der Aushandlung des Kaufvorvertrages, damit es in dieser Phase nicht zu Missverständnissen kommt.

IV. Eröffnung eines Bankkontos

Es ist ratsam, bei einer portugiesischen Bank ein Konto zu eröffnen, um portugiesische Schecks zu erlangen. Oftmals ist es nicht möglich, in Portugal die anfallenden Kosten durch ein EU-Überweisung auszugleichen. Selbst Schecks einer deutschen Bank werden nicht immer akzeptiert. Um Schwierigkeiten frühzeitig aus dem Wege zu gehen und Kosten zu sparen, sollte bereits jetzt, in Ruhe, ein Bankkonto eröffnet werden.

V. Beantragung einer Steuernummer

Um in Portugal eine Steuernummer zu bekommen, die für die Eröffnung des Bankkontos und für den späteren Eigentumserwerb notwendig ist, benötigen nicht residente Personen, also Personen, die in Portugal nicht ihren Erstwohnsitz haben, noch immer einen Steuerrepräsen-

tanten (*representante fiscal*), der im Zweifel für ihre Steuerschulden haftet. Diese Regelung steht auf dem europäischen Prüfstand, ist aber noch in Kraft.

Ein Fiskalvertreter kann mit der Beantragung der Steuernummer und der anschließenden Bereitstellung seiner Dienste, nämlich den jährlichen Grundsteuerbescheid nach Deutschland weiterzuleiten, für etwa 250 € pro Jahr beauftragt werden. Die Beantragung der Steuernummer durch einen Fiskalvertreter kostet etwa 200 €. Die Kosten für die Steuernummer an sich liegen bei ca. 6 €.

VI. Abschluss des Kaufvertrages

Innerhalb der im Kaufvorvertrag genannten Frist schließen die Parteien des „endgültigen“ Kaufvertrag. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages geht das Eigentum an dem Grundstück auf den Käufer über.

1. Abschaffung der obligatorischen notariellen Beurkundung

Das Eigentum an unbeweglichen Sachen, das bisher ausschließlich durch einen notariell beurkundeten Kaufvertrag übertragen werden konnte, kann seit 2008 auch auf andere Weise übertragen werden. Die obligatorische notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages ist aufgehoben.

Nunmehr reicht ein *documento particular autenticado* aus, um ein dingliches oder beschränkt dingliches Recht zu begründen, zu ändern, zu übertragen etc. *Autenticado* ist das privatschriftliche Dokument, wenn es von den Parteien vor einer zuständigen Stelle, *balcão único*, inhaltlich bestätigt wird. Der *balcão único* bescheinigt, dass die Parteien den Inhalt des Dokuments kennen und verstehen und er Ausdruck ihres Willens ist.

Der *balcão único* wird fünf verschiedenen Dienstleistern zugeordnet: das Grundbuchamt erhält einen *balcão único* in Form des Angebotes der *casa pronta*, die übrigen vier Anlaufstellen sind Rechtsanwälte, *solicitadores*, Industrie- und Handelskammern und Notare. Bei den letzten vier wird kein tatsächlicher „Tresen“ eingerichtet, sondern es wird lediglich das Prinzip der einheitlichen Betreuung eingeführt.

Die einheitliche Betreuung soll den Bürgern den Gang zu den verschiedenen Behörden wie dem Finanzamt, der Stadtverwaltung, dem Grundbuchamt und dem Notar ersparen und die Kosten für die Durchführung des jeweiligen Rechtsaktes verringern. Diese Prinzip wurde bereits erfolgreich in anderen Bereichen der öffentlichen Verwaltung umgesetzt, wie etwa im Handelsregisteramt (*Conservatória do Registo Comercial*) bei der Gründung von Gesellschaften und im Zivilregisteramt (*Conservatória do Registo Civil*), etwa bei der Scheidung.

An den *balcões únicos* wird neben dem Grundeigentum auch die Begründung, Änderung, Übertragung und Aufhebung von beschränkt dinglichen Rechten, wie etwa der vertraglichen Hypothek, des Horizontaleigentums und des time-sharings betreut. Zudem können dort Kauf-

vorverträge mit dinglicher Wirkung und Darlehen über einem Betrag von 25.000 € geschlossen werden. Nach der *autenticação* veranlasst die Stelle, welche die Bestätigung ausgesprochen hat, innerhalb einer Frist von 30 Tagen den Grundbucheintrag.

2. Bewertung dieser Maßnahme

Käufer und Verkäufer einer in Portugal belegenen Immobilie können diese nunmehr durch einen bestätigten privatschriftlichen Vertrag übertragen und auf die bisher erforderliche notarielle Beurkundung des Kaufvertrages (*escritura*) verzichten. Diese Möglichkeit ist geeignet, um schnell und unbürokratisch Grundeigentum zu übertragen.

Da die Parteien mit der notariellen Beurkundung auch auf die Aufklärung durch den Notar verzichten und sich zudem bei der Ausarbeitung des privatschriftlichen Vertrages allein auf ihre eigenen Rechtskenntnisse verlassen, eignet sich das vereinfachte Verfahren nur für die Parteien, die über gesicherte Kenntnisse im portugiesischen Immobilienrecht verfügen. Für alle anderen erscheint der Verzicht auf einen betreuenden Rechtsbeistand und die parteiunabhängige Aufklärung durch einen Notar riskant.

Das vereinfachte Verfahren der *autenticação* erscheint auch dann nicht geeignet, wenn im Vorfeld des Eigentumsübergangs noch Einzelheiten des Kaufes zu regeln sind, die nicht den eigentlichen Eigentumsübergang betreffen. In diesen Fällen ist es nach wie vor ratsam, dem „endgültigen“ Kaufvertrag einen Kaufvorvertrag vorzuschalten. Wegen seiner Bedeutung sollte auch er von einem Rechtskundigen ausgearbeitet werden.

Bei Abschluss der Kaufvertrages müssen folgende Dokumente vorliegen:

- die *caderneta predial* oder die *certidão matricial*,
- der Grundbuchauszug,
- die Bau- oder Nutzungsgenehmigung,
- beim Erstverkauf die *certidão de infraestruturas*,
- die *ficha técnica de habitação*,
- der *certificado energético*.

Der Kaufvertrag kann wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung angefochten werden.

Im Falle der Anfechtung wegen Irrtums ist der Schadensersatz auf den Vertrauensschaden begrenzt. Ficht eine Partei den Vertrag wegen arglistiger Täuschung an, erhält sie den Erfüllungsschaden als Schadensersatz.

Sollte die neu errichtete Immobilie an einem Mangel leiden, bestimmen sich die Rechte des Käufers nach den Art. 913ff. CC. Der Verkäufer haftet für Rechts- und Sachmängel. Je nach Charakter des Mangels schuldet der Verkäufer Beseitigung oder Nacherfüllung.

Voraussetzung für die Haftung des Verkäufers ist die rechtzeitige Mangelanzeige: Der Mangel muss innerhalb eines Jahres ab Kenntnis und innerhalb von fünf Jahren ab Übergabe angezeigt werden. Werden diese Fristen überschritten, scheidet eine Haftung aus.

Ebenso haftet der Verkäufer nicht für Fehler, die er schuldlos nicht kannte. Die Beweislast für seine Schuldlosigkeit in einem Prozess trägt er selbst.

Sollte der Käufer nicht selbst an der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages teilnehmen wollen oder können, kann er einen Vertreter einschalten, der für ihn den Termin wahrnimmt und die erforderlichen Willenserklärungen abgibt.

VII. Die Veranlassung des Grundbucheintrages

1. Allgemeines

Die fünf Dienstleister, die zur *autenticação* ermächtigt sind, sind für die Veranlassung des Grundbucheintrages verantwortlich, den sie innerhalb von 30 Tagen vornehmen lassen müssen.

Ist der Kaufvertrag in Form der notariellen Beurkundung geschlossen worden, muss der Grundbucheintrag vom Käufer veranlasst werden.

2. Exkurs: Gutgläubiger Erwerb

Ein gutgläubiger Erwerb ist nach Art. 17 Nr. 2 CRP und nach Art. 291 CC möglich. Beide Normen traten am 1. Juni 1967 in Kraft. Gem. Art. 17 Nr. 2 CRP beeinträchtigt die Nichtigkeit des *Registereintrags* zugunsten des Veräußerers den Erwerb des dinglichen Rechts nicht, wenn der Erwerber guten Glaubens war, es sich um einen rechtsgeschäftlichen Erwerb handelte und der Eintrag des erworbenen Rechts vor dem Eintrag der Nichtigkeitsklage erfolgte. Wann der Registereintrag nichtig ist, ergibt sich aus Art. 16 CRP. Art. 291 CC bestimmt unter denselben Voraussetzungen wie Art. 17 Nr. 2 CRP, dass den erworbenen Rechten die Nichtigkeitserklärung von *Rechtsakten*, die dem Erwerb von Rechten an unbeweglichen Sachen zugrunde liegen, nicht schadet.

Das Verhältnis beider Normen zueinander ist unklar. Art. 17 Nr. 2 CRP spricht nur von der Nichtigkeit des Registereintrags selbst und nicht von der Nichtigkeit des dem Rechtserwerb zugrunde liegenden Rechtsaktes. Dieser wird hingegen in Art. 291 CC erwähnt. Art. 291 CC enthält in Nr. 2 eine Frist von drei Jahren, in der die Rechtsposition des Erwerbers durch den nachträglichen Eintrag eines nichtigen Rechtsaktes zerstört werden kann. Damit wird nach dem reinen Wortlaut der Normen der gutgläubige Erwerber bei einer Registerunrichtigkeit besser gestellt als der gutgläubige Erwerber bei einem nichtigen Rechtsakt.

Die in Portugal vorherrschende Meinung spricht sich für ein Nebeneinander beider Normen aus. Ist bei einem Eigentumserwerb der Veräußerer im Grundbuch eingetragen, richtet sich

der gutgläubige Erwerb eines Dritten nach Art. 17 Nr. 2 CRP, auch wenn der Grundbucheintrag aus anderen als den in Art. 16 CRP angegebenen Gründen nichtig ist. Art. 16 CRP ist insoweit unvollständig. Besteht kein Grundbucheintrag, erfolgt der gutgläubige Erwerb nach Art. 291 Nr. 1 CC, der gem. Art. 291 Nr. 2 CC erst nach Ablauf der Dreijahresfrist gesichert ist. Der Erwerber ist, gerade weil er nicht auf einen bestehenden Grundbucheintrag vertraut hat und damit nicht Dritter im Sinne des Grundbuches ist, nicht in dem Maße schutzwürdig wie der Erwerber, dessen gutgläubiger Erwerb durch Art. 17 Nr. 2 CRP geschützt wird.

Einigkeit besteht über die Grenzen des gutgläubigen Erwerbs. Er ist nicht möglich, wenn sich die Gutgläubigkeit des Erwerbers auf einen Eintrag in einem Register bezieht, das für Einträge das Grundstück betreffend örtlich gar nicht zuständig ist. Enthält das Register sich widersprechende Einträge, sind etwa zwei Eigentümer gleichzeitig eingetragen, ist der gutgläubige Erwerb ebenso ausgeschlossen. Denn keiner soll im Vertrauen auf einen falschen Registereintrag ein Recht erlangen, wenn er nicht schutzwürdiger ist, als derjenige, der auf einen richtigen Eintrag vertraut.

Um den Grundbucheintrag muss sich der Käufer selbst kümmern. Er kann ihn per Post aus Deutschland oder vor Ort beantragen. Der Antrag muss zwingend enthalten: die Identifikation der Antragsteller (Name, Familienstand, Wohnort, Nummer, Datum und Ausstellungsort des Personalausweises) und die Beschreibung der Immobilie (Adresse, Grundbuchnummer, Nummer im Steuerregister). Als Dokument ist die *caderneta predial* beizufügen und die Bescheinigung, dass ein notarieller Kaufvertrag vorliegt. Der Antrag muss von dem Antragsteller unterschrieben werden. Die Kosten für die Grundbuchumschreibung liegen bei etwa 200 €.

VIII. Kosten

Neben dem Kaufpreis zahlt der Käufer im Regelfall die Kosten für den Abschluss des Kaufvertrages, seine Rechtsanwaltskosten, die Stempelsteuer (0,8% des Kaufpreises) und die Grunderwerbsteuer IMT (siehe Tabelle).

Die Kosten für den Makler trägt der normalerweise der Verkäufer.

IX. Checkliste und zehn goldene Regeln für den Kauf einer Immobilie

Für den Erwerbsvorgang einer Immobilie sind folgende Punkte zu beachten:

CHECKLISTE

Kaufvorvertrag

Vor dem Beginn der Vertragsverhandlungen sind die Eigenschaften des Verkäufers und die der Immobilie zu prüfen. Dafür werden benötigt:

- ein aktueller Grundbuchauszug,

- die *caderneta predial* oder die *certidão matricial*,
- die Bau-, Nutzungs- oder Wohngenehmigung,
- beim Erstverkauf die *certidão de infraestrutura*,
- soweit vorhanden – die *ficha técnica de habitação*,
- der *certificado energético*.

Diese Dokumente müssen auch bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages vorliegen.

In der Phase der Kaufvorvertragsverhandlungen findet die eigentliche Vertragsgestaltung statt. Der Kaufinteressent sollte sich unbedingt einen deutschsprachigen Rechtsbeistand suchen, damit er ohne Kommunikationsschwierigkeiten seine Wünsche in den Vertragsklauseln niederschreiben lassen kann.

Kaufvertrag

Für den Abschluss des Kaufvertrages müssen folgende Dokumente vorliegen:

- die Bescheinigung des Finanzamtes, *repartição de finanças*, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt ist,
- die *caderneta predial* oder die *certidão matricial*,
- der Kaufvorvertrag,
- der Grundbuchauszug,
- die Bau-, Nutzungs- oder Wohngenehmigung,
- beim Erstverkauf die *certidão de infraestrutura*,
- die *ficha técnica de habitação*,
- der *certificado energético*.

Von einem Abschluss eines Kaufvertrages in Form der *autenticação* ist deutschen Käufern abzuraten!

Grundbucheintrag

Der Grundbucheintrag ist unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu veranlassen, um einem gutgläubigen Erwerb durch einen Dritten vorzubeugen. Wurde der Kaufvertrag in Form der *autenticação* vorgenommen, erfolgt der Grundbucheintrag automatisch.

Teil 2 – Steuerrechtliche Verpflichtungen

I. Steuern beim Grundstückserwerb - die Grunderwerbsteuer (IMT)

Vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages in Portugal muss der Käufer die Grunderwerbsteuer entrichten. Die ehemalige Grunderwerbsteuer, SISA, wurde im Zuge der Steuerreform im November 2003 durch die kommunale Steuer für rechtsgeschäftliche Immobilienübertragungen, IMT, ersetzt. Das entsprechende Gesetz (*Código do imposto municipal sobre as transmissões onerosa de imóveis, CIMTOI*) trat am 1. Januar 2004 in Kraft.

Für den Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen (*prédios rústicos*) gilt ein Steuersatz in Höhe von 5%.

Bei städtischen Grundstücken (*prédios urbanos*), die Wohnzwecken dienen, ist der Steuersatz vom Grundstückswert und von der Art der Nutzung abhängig.

Tabelle der IMT für 2010 (Wert, Steuersatz), permanenter Wohnsitz (Festland):

Bis 90.418 €	0%	0 €
Von 90.418 bis 123.682 €	2%	
Von 123.682 bis 168.638 €	5%	
Von 168.638 bis 281.030 €	7%	
Von 281.030 bis 561.960 €	8%	
Über 561.960 €	6%	

Tabelle der IMT für 2010 (Wert, Steuersatz), Zweitwohnsitz (Festland):

Bis 90.418 €	1%	
Von 90.418 bis 123.682 €	2%	
Von 123.682 bis 168.638 €	5%	
Von 168.638 bis 281.030 €	7%	
Von 281.030 bis 538.978 €	8%	
Über 538.978 €	6%	

In den autonomen Regionen, also auf Madeira und den Azoren, gelten etwas andere Steuertarife. Sie können sie bei Bedarf telefonisch erfragen.

Andere städtische Grundstücke, wie etwa solche mit Bürogebäuden oder anderweitig wirtschaftlich genutzte Grundstücke, unterliegen einer Grunderwerbsteuer ohne Staffelung in Höhe von 6,5%.

Für Immobilienkäufe durch Offshore-Firmen gilt nunmehr ein genereller Steuersatz in Höhe von 15%. Die Grunderwerbsteuer ist in jedem Fall zu zahlen, da die gesetzlichen Befreiungstatbestände auf Käufe durch Offshore-Firmen keine Anwendung finden. Die Zeiten der Offshore-Firmen sind in Portugal damit vorbei.

2. Neubewertung der Grundstücke

Um zukünftig eine realistische und transparente Einschätzung der Immobilien zu gewährleisten, ordnete der Gesetzgeber eine Neubewertung der Grundstücke an. Die Neubewertung richtet sich nach den Regelungen des Gesetzes über die Grundsteuer (IMI). Alle Grundstücke, die nach 2004 erstmalig am Grundstücksverkehr teilnehmen, müssen neu bewertet werden. Zu diesem Zweck muss der neue Eigentümer eine entsprechende Erklärung im Finanzamt abgeben und die Pläne des Hauses beifügen.

3. Befreiungen

Das Gesetz sieht Befreiungstatbestände vor, die vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen sind.

II. Steuern für den Grundstückseigentümer - die Grundsteuer (IMI)

Jeder Eigentümer eines in Portugal belegenen Grundstücks hat, unabhängig von seiner Staatsangehörigkeit und seinem Wohnsitz, die jährliche Grundsteuer an den portugiesischen Fiskus abzuführen.

Der portugiesische Gesetzgeber ersetzte im Zuge der Reform die ehemalige Grundsteuer, *contribuição autárquica*, durch die kommunale Steuer über Immobilien, IMI. Das entsprechende Gesetz ([Código do imposto municipal sobre imóveis](#), CIMI) trat am 1. Dezember 2003 in Kraft.

1. Steuersätze

Wie die Steuersätze der IMT sind auch die der IMI deutlich abgesenkt worden: Sie betragen 0,8% für landwirtschaftliche Grundstücke (*prédios rústico*), für städtische Grundstücke (*prédios urbanos*) zwischen 0,4 und 0,8% und für städtische Grundstücke, die bereits nach den Regeln des CIMI neu bewertet worden sind, 0,2 bis 0,5% ([Art. 112 n.º 1a-c CIMI](#)).

2. Neubewertung

Um einen schwer zu bewältigenden Verwaltungsaufwand zu vermeiden, werden nur neue Grundstücke (neu vermessene oder neu bebaute) neu bewertet. Der neue Wert des Grundstücks wird anhand von sechs Koeffizienten errechnet, die miteinander multipliziert werden ([Art. 39 ff. CIMI](#)): die Baukosten, die Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der ver-

schiedenen Bereiche (Gebäude, Hof, Garten etc.), die grundsätzliche Nutzungsart, die Lage, die Qualität, das Alter.

Der Wert unveränderter Grundstücke wird lediglich korrigiert. Wie diese Korrektur genau erfolgen soll, ist äußerst kompliziert und läßt sich in diesem Rahmen nicht darstellen. Die Inflationsrate und der regionsabhängige Marktpreis werden in jedem Fall auf den Wert Einfluß nehmen.

Bei vermieteten Grundstücken, deren Miete bis zum 31. Dezember 2001 fällig war und deren Mietverträge noch heute wirksam sind, orientiert sich der neue Wert an der Jahresmiete. Sie wird maximal mit dem Wert 15 multipliziert.

3. Befreiungen

Auch für die Zahlung der Grundsteuer sieht das Gesetz Befreiungstatbestände vor, die im einzelnen zu prüfen sind.

III. Stempelsteuer (*imposto de selo*)

Nahezu alle Rechtsgeschäfte unterliegen der Stempelsteuer (IS¹). Regelungen zur Stempelsteuer finden sich im *Código do imposto de selo*. Sie wird meist automatisch von den dazu ermächtigten Behörden berechnet und eingefordert. Bei der notariellen Beurkundung eines Kaufvertrages ist sie bei dem Notar zu entrichten.

Steuerschuldner ist derjenige, der ein wirtschaftliches Interesse an dem Rechtsgeschäft hat, in den Fällen des Kaufvertrages oder der Schenkung der Erwerber bzw. der Bedachte.

Der Wert, auf den die Steuer anfällt, richtet sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs.

Der Steuersatz ist einer Tabelle zu entnehmen, die im Anhang III des Gesetzes abgedruckt ist. Er beträgt für den rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb und für Schenkungen 0,8%, für andere unentgeltliche Eigentumsübertragungen, einschließlich Ersitzungen, 10%.

IV. Besteuerung von Mieteinnahmen

Wer als Eigentümer sein Haus vermietet oder verpachtet, ist steuerpflichtig. Sämtliche Einnahmen aus Miete und Pacht unterliegen der Einkommensteuer (IRS). Regelungen darüber finden sich im *Código do imposto das pessoas singulares (CIRS)*.

V. Steuern im Erbfall

Die Erbschafts- und Schenkungssteuer wurde im Rahmen der Reform aufgehoben und teilweise durch die Stempelsteuer (*imposto de selo*) ersetzt.

¹ Imposto de selo.

Direkte Familienmitglieder, wie Ehegatten, Kinder, Eltern und Großeltern, werden ab dem 1. Januar 2004 nicht mehr besteuert, wenn ihnen das Eigentum an einer Immobilie unentgeltlich, etwa durch Schenkung oder Erbschaft, übertragen wird.

Alle anderen Eigentumsübertragungen unterliegen der Stempelsteuer. Der Wert, auf den die Steuer anfällt, richtet sich nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs. Der Steuersatz beträgt für den rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb und für Schenkungen 0,8%, für andere unentgeltliche Eigentumsübertragungen, einschließlich Ersitzungen, 10%.

VI. Doppelbesteuerungsabkommen

Die Folgen des Doppelbesteuerungsabkommens werden an dieser Stelle nicht dargestellt.

VII. Besonderheiten bei „Offshore-Geschäften“

Viele Immobilienkäufe werden als „Offshore-Geschäfte“ angeboten. Damit ist gemeint, dass die Immobilie nicht direkt, sondern über eine Offshore-Gesellschaft erworben werden kann. Offshore-Gesellschaften sind Gesellschaften, die ihren Sitz in einer Steueroase haben.

Der Erwerb einer Immobilie über eine Offshore-Gesellschaft verläuft in der Weise, dass der Käufer nicht das Eigentum an der Immobilie selbst, sondern lediglich Anteile an der Gesellschaft erwirbt, in deren Aktivvermögen sich die Immobilie befindet. Die Immobilie stellt meist den einzigen Vermögensgegenstand dar.

Der vermeintliche Vorteil dieser Geschäfte liegt darin, dass für den Erwerber zunächst die Grunderwerbsteuer, die Notarkosten und die Kosten für den Grundbucheintrag entfallen.

Seit der Steuerreform gelten für Offshore-Gesellschaften jedoch extrem hohe Steuersätze. Sie müssen bei einem Grundstückserwerb 15% Grunderwerbsteuer, *IMT*, an den Fiskus abführen und zahlen eine jährlich Grundsteuer, *IMI*, in Höhe von 5%. Damit wird sowohl der Ankauf von Immobilien durch neu gegründete Offshore-Gesellschaften als auch das „Halten“ von Immobilien zu verhindern gesucht.

Die „Strafbesteuerung“ der Offshore-Gesellschaften kam nicht überraschend. Bereits 2002 wurde die Grundsteuer für Offshore-Gesellschaften auf 2% angehoben. Ebenso wurde in jenem Jahr eine Ertragsbesteuerung eingeführt, die zu einer Besteuerung fiktiver Mieteinnahmen geführt hat. Dennoch bieten viele Immobiliengesellschaften noch immer „Offshore-Käufe“ an. Selbst wenn sich auf den ersten Blick beträchtlich Nebenkosten einsparen lassen, ist von dieser Erwerbsform abzuraten. Mit 2% jährlich ist für eine Immobilie eine etwa 10fache Grundsteuer zu entrichten, so dass sich langfristig die eingesparten Kosten deutlich reduzieren. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass der portugiesische Gesetzgeber auf dem Weg der „Strafbesteuerung“ voranschreiten wird. Hat der Käufer erst einmal die Gesellschaftsanteile erworben, kann er als natürliche Person das Eigentum an der Immobilie nur erlangen, wenn es ihm durch die Gesellschaft übertragen wird. Spätestens in

diesem Moment fallen die seinerzeit eingesparten Kosten an. Zudem ist der durch den Verkauf erzielte Gewinn von der Gesellschaft mit 25% zu versteuern.

TIPP

Lassen Sie sich besser nicht auf den Kauf einer Immobilie durch eine Offshore-Gesellschaft ein.

Teil 3 – Bauen

Wer sich dafür entscheidet, in Portugal ein Grundstück zu kaufen, um es zu bebauen, sollte über ausreichend Zeit und Geduld verfügen.

I. Bebaubarkeit eines Grundstücks

Grundstücke werden in Portugal grundsätzlich in städtische Grundstücke (*prédios urbanos*) und landwirtschaftliche Grundstücke (*prédios rústicos*) eingeteilt. Die Angabe, ob es sich um ein städtisches oder landwirtschaftliches Grundstück handelt, ist der *matriz predial*, dem Steuerregister, der *caderneta predial*, oder der *certidão matricial*, dem Auszug aus dem Steuerregister, zu entnehmen.

Die Unterscheidung wirkt sich bei der Frage der Bebaubarkeit aus. Ländliche Grundstücke sind grundsätzlich als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen und können meist nicht bebaut werden. Selbst wenn der Bau eines landwirtschaftlichen Gebäudes möglich wäre, gilt es zu bedenken, dass die *reserva agricola*, die landwirtschaftliche Vorbehaltszone, die oft einen erheblichen Teil eines landwirtschaftlichen Grundstücks ausmacht, nicht bebaubar ist.

II. Baugenehmigung

Sämtliche Bauarbeiten, wie die Errichtung, der Abbruch oder der Wiederaufbau eines Gebäudes auf einem Grundstück, bedürfen einer Baugenehmigung (*licença de construção*). Ebenso sind sämtliche Nutzungen und Nutzungsänderung genehmigungsbedürftig. Lediglich Innenarbeiten und Instandhaltungsarbeiten, welche die Struktur des Gebäudes unberührt lassen, sind genehmigungsfrei. Um jeden Ärger zu vermeiden, sollten in historischen Bereichen selbst diese Arbeiten bei der Gemeinde angezeigt werden.

Die Baugenehmigung wird von der Gemeinde erteilt, in deren Bezirk das zu bebauende Grundstück liegt. In vielen Gemeinden liegen entsprechende Formulare aus. Daneben besteht die Möglichkeit, sich die Formulare aus dem Internet herunterzuladen.

Vor der Beantragung der Baugenehmigung ist es möglich, eine Bauvoranfrage zu stellen. Auch sie wird bei der Gemeinde eingereicht. An die getroffene Entscheidung ist die Gemeinde grundsätzlich ein Jahr ab Zustellung des positiven Bescheides gebunden.

TIPP

Unter Umständen kann es sinnvoll sein, für die Stellung der Bauvoranfrage einen einheimischen Rechtsanwalt zu beauftragen, der die Gemeindeverwaltung und deren Mitarbeiter kennt.

III. Projektplanung und Durchführung

Für die Planung und die Durchführung des Baus sollte ein qualifizierter Architekt beauftragt werden. Unter Umständen ist die gleichzeitige Einschaltung eines Bauunternehmers angeraten. Beide sollten der deutschen Sprache mächtig sein, damit es nicht zu unnötigen Kommunikationsschwierigkeiten kommt. Daneben ist es hilfreich, dass sie die deutsche Bauweise kennen, da sie in diesem Fall die Wünsche des Auftraggebers besser einschätzen können.

Bauen in Portugal ist wie auch in Deutschland Vertrauenssache. Dennoch sollten Zuverlässigkeit und Liquidität genauestens überprüft werden.

Die Vorgehensweise der Projektplanung ist etwa die gleiche wie in Deutschland: Projektierung, Abschluss des Architektenvertrages, Ausarbeiten der Baupläne mit dem Architekten, Beantragung der Baugenehmigung, Auswahl eines Bauunternehmers, Abschluss des Bauvertrages. Unbedingt sollten Kostenvoranschläge eingeholt werden!

In dem Bauvertrag sollte geregelt werden, dass der Bau abschnittsweise in Vorleistung durchgeführt wird und entsprechend abschnittsweise vom Bauherrn abgenommen wird. Diese Regelung ist möglich. Sie hat den Vorteil, dass etwaige Mängel sofort erkannt und behoben werden können, ohne dass es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommt.

Während der Bauphase ist der Bauherr verpflichtet, an dem Gebäude öffentlich sichtbar einen Hinweis auf die Baugenehmigung anzubringen.

IV. Leistungsstörungen

Hat der Bauunternehmer, der meist eine juristische Person ist, seinen Sitz in Portugal, richten sich die Rechte des Bauherrn (Besteller) gegen den Bauunternehmer (Unternehmer) im Falle der Leistungsstörungen nach portugiesischem Recht. Welche Rechte dem Bauherrn eines mangelhaften Werkes zustehen, ist in den Art. 1218-1226 CC geregelt.

Beseitigung des Mangels Art. 1221 Nr. 1 CC	Neuherstellung des Werkes Art. 1221 Nr. 1 CC	Minderung Art. 1221 Nr. 1, 2 i.V.m. Art. 884 CC	Rücktritt vom Vertrag Art. 1222 Nr. 2 CC
Schadensersatz nach den allgemeinen Regelungen, Art. 1225 CC			

Wie aus der Tabelle ersichtlich, kann der Besteller die Beseitigung des Mangels verlangen. Ist diese nicht möglich, steht ihm ein Anspruch auf Neuherstellung des Werkes zu. Diese Rechte sind ausgeschlossen, wenn sie einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten.

Ist das Werk für infolge seiner Mängel für den Gebrauch durch den Besteller ungeeignet, kann er Minderung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten.

Neben diese Rechte tritt der Schadensersatzanspruch nach den allgemeinen Vorschriften und bei Immobilien der Schadensersatzanspruch nach Art. 1225 CC.

Um seine Recht nicht zu verlieren, muss der Besteller allerdings das Werk bei Übergabe auf seine Fehlerhaftigkeit untersuchen. Jede Partei kann verlangen, dass die Überprüfung des Werkes auf ihre Kosten durch einen Sachverständigen erfolgt. Nimmt er das fehlerhafte Werk vorbehaltlos ab und kennt er den Fehler, verliert er seine Rechte.

Der Hersteller oder der Verkäufer einer Immobilie, die er hergestellt, geändert oder repariert und die ihrer Natur nach einen langen zeitlichen Bestand hat, haftet dem Besteller für jeden Schaden, der infolge eines Mangels eintritt, innerhalb von fünf Jahren oder innerhalb der vereinbarten Garantiezeit. Die Anzeige des Mangels muss innerhalb eines Jahre ab Kenntnis erfolgen, der Schadensersatz selbst innerhalb des auf die Anzeige folgenden Jahres geltend gemacht werden.

Dieselben Fristen gelten für die Mängelbeseitigung und die Neuherstellung des Werkes. Minderung und Rücktritt müssen innerhalb eines Jahres ab Weigerung der Abnahme oder ab der Abnahme unter Vorbehalt oder ab Mängelanzeige. Diese ist innerhalb vom 30 Tagen ab Kenntnis zu tätigen.

Es ist unerlässlich, vor Abschluss des Bauunternehmervertrages sorgfältig die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu studieren, um etwaigen Haftungsausschlüssen zu widersprechen. Im Zweifel ist ein Rechtsanwalt mit der Vertragsprüfung zu beauftragen.

TIPP

Achten Sie auf Haftungsausschlüsse! Lassen Sie im Zweifel die Verträge durch Ihren Rechtsanwalt überprüfen.

Teil 4 – Verkaufen

Beabsichtigt der Eigentümer einer Immobilie, diese zu verkaufen, stellt sich die Situation, die im ersten Teil der Broschüre beschrieben worden ist, in umgekehrter Form dar. Er muss damit rechnen, dass ein Kaufinteressent sämtliche Immobilienunterlagen überprüfen möchte und sollte sie daher in möglichst aktueller Form bereit halten.

I. Kosten

Ebenso wie für die Durchführung des Kaufes einer Immobilie lässt sich für den Verkauf einer Immobilie ein professioneller Immobilienmakler einschalten. Seine Kosten sind im Regelfall vom Verkäufer der Immobilie zu tragen und betragen ca. 5% zuzüglich IVA (MwSt).

Neben den Maklerkosten trägt der Käufer ohne anderslautende Vereinbarung die Notarkosten und die Kosten für den Grundbucheintrag.

Sollten sich Verkäufer und Käufer über einzelne Vertragspunkte nicht einigen können, ist es oft hilfreich, einen Rechtsanwalt einzuschalten, der bei der Ausarbeitung des Kaufvorvertrages hilft. Seine Kosten können sich die Parteien in diesem Fall teilen.

II. Steuerrechtliche Verpflichtungen des Verkäufers

1. Besteuerung des Wertzuwachses

Erzielt der Verkäufer mit dem Verkauf der Immobilie einen Gewinn, muss dieser unter Umständen versteuert werden.

Diese Steuer fällt auf den Wertzuwachs an und wird daher *mais-valia* genannt. Sie ist eine Art Einkommensteuer (IRS), die im *Código do imposto das pessoas singulares* (CIRS) geregelt ist.

Um die Höhe der Steuer zu berechnen, benötigt man folgende Informationen:

- das Erwerbsjahr,
- den Kaufpreis,
- die Kosten der letzten fünf Jahre,
- die Erwerbskosten,
- den Verkaufspreis,
- das Verkaufsjahr.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes Decreto-Lei n.º 64-A /2008 vom 31. Dezember (*Orçamento do Estado*) hat sich die Regelung der Besteuerung von Gewinnen (*imposto de mais-valias*), die aus Immobilienverkäufen erzielt worden sind, geändert.

2. Hintergrund

Mit Urteil vom 26. Oktober 2006 und vom 10. Oktober 2007 stellte der Europäische Gerichtshof (EuGH) fest, dass Teile der portugiesischen Normen zur Besteuerung der Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen nicht mit geltendem Gemeinschaftsrecht vereinbar sind.

Nach der bisherigen portugiesischen Regelung zur Besteuerung der Veräußerungsgewinne muss jeder – in Portugal gebietsansässig oder gebietsfremd –, der durch den Verkauf einer in Portugal belegenen Immobilie einen Gewinn erzielt hat, diesen in Portugal versteuern. Von der Steuer befreit sind die Gewinne aus dem Verkauf von Wohnimmobilien, wenn der Veräußerungserlös in den Erwerb einer anderen Wohnimmobilie reinvestiert wird, sofern sich die Immobilie in Portugal befindet (Art. 10 n.o 5a) CIRS).

Gebietsfremde unterliegen einem Einheitssteuersatz von 25%, bemessen auf 100% des erzielten Gewinns (Art. 72 n.o 1 CIRS). Für Gebietsansässige gilt ein progressiver Steuersatz (Höchstsatz 42%), Bemessungsgrundlage sind 50% des Gewinns (Art. 43 n.o 2 CIRS). Gebietsfremde werden damit immer höher besteuert als Gebietsansässige.

a. Urteil des EuGH aus dem Jahr 2006

Am 26. Oktober 2006 stellte der EuGH fest, dass die Regelung zur Reinvestition (Art. 10 n.o 5a) CIRS), welche die Steuerbefreiung davon abhängig macht, dass die Immobilie in Portugal belegen ist, gegen die in Artikel 39 und 43 EG-Vertrag verankerte Arbeitnehmer- und die Niederlassungsfreiheit verstoße. Sie schrecke Steuerpflichtige davon ab, ihren Wohnsitz von Portugal in einen anderen Mitgliedsstaat zu verlegen.

Als Reaktion auf das Urteil trat 3. November 2007 das Decreto-Lei Nr. 361/2007 in Kraft, das die Regelung der Reinvestition neu fasst. Art. 10 n.o 5a) CIRS:

5 - São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, nas seguintes condições:

a) Se, no prazo de 24 meses contados da data de realização, o valor da realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, for reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para a construção de imóvel, ou na construção, ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do espaço económico europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal (alterado pelo DL n.º 361/2007 de 2 de Novembro).

Nunmehr sind demnach alle Gewinne aus dem Verkauf einer Wohnimmobilie von der Steuer befreit, wenn sie in den Erwerb einer Wohnimmobilie fließen, die entweder in Portugal oder

in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum liegt.

b. Urteil des EuGH aus dem Jahr 2007

Mit der steuerlichen Ungleichbehandlung von Gebietsansässigen und Gebietsfremden befasste sich der EuGH dieses Jahr. Am 10. Oktober 2007 stellte er fest, dass die Ungleichbehandlung (Besteuerung von nur 50% des Gewinns mit einem progressiven Steuersatz bei Gebietsansässigen im Vergleich zu einer 100%-Besteuerung des Gewinns mit einem Einheitssteuersatz in Höhe von 25%) nicht mit Art. 56 EG-Vertrag vereinbar sei, der den freien Kapitalverkehr gewährleiste. Wenn Veräußerungsgewinne von Gebietsfremden höher besteuert würden als Gewinne, die von Gebietsansässigen erwirtschaftet werden, sei für jene eine Immobilieninvestition deutlich weniger attraktiv.

Am 31. Dezember 2007 trat das Gesetz Decreto-Lei n.o 67/2007 in Kraft, das unter anderem Artikel 72 CIRS neu fasste. Art. 72 CIRS lautet nunmehr:

“1 - As mais-valias e outros rendimentos auferidos por não residentes em território português que não sejam imputáveis a estabelecimento estável nele situado e que não sejam sujeitos a retenção na fonte às taxas liberatórias são tributados á taxa autónoma de 25%, ou de 15% quando se trate de rendimentos prediais, salvo o disposto no n.o 4.

2 - Os rendimentos auferidos por não residentes em território português que sejam imputáveis a estabelecimento estável aí situado são tributados à taxa de 25%. [...]

4 - O saldo positivo entre as mais-valias e menos-valias, resultante das operações previstas nas alíneas b), e), f) e g) do n.o 1 do artigo 10, é tributado à taxa de 10%. [...]

7 - Os residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista interâmbio de informações em matéria fiscal, podem optar, relativamente aos rendimentos referidos nos n.os 1 e 2, pela tributação desses rendimentos à taxa que, de acordo com a tabela prevista no n.o 1 do artigo 68.o, seria aplicável no caso de serem auferidos por residentes em território português (aditado pela Lei n.º 67-A/2007 de 31 de Dezembro)

8 - Para efeitos de determinação da taxa referida no número anterior são tidos em consideração todos os rendimentos, incluindo os obtidos fora deste território, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes. (aditado pela Lei n.º 67-A/2007 de 31 de Dezembro).”

Das bedeutet, dass Mitglieder der Europäischen Union und des Europäischen Wirtschaftsraumes nicht mehr ausschließlich dem Einheitssteuersatz in Höhe von 25% unterliegen, sondern dass ihr Steuersatz - genau wie bei den Residenten - anhand der Tabelle in Art. 68 CIRS festgelegt werden kann - wenn sie dies wünschen.

Am 18. Januar 2008 folgte der Höchste Verwaltungsgerichtshof Portugals entsprechend dem Urteil des EuGH, dass n.o 2 des Art. 43 CIRS, eingeführt durch Decreto-Lei n.o 442-A/88 vom 30. November, in der Fassung des Decreto-Lei n.o 109-B/2001 vom 27. Dezember, der die Anwendung der 50% Gewinnbesteuerung auf Residente beschränkt, gegen Art. 56 EGV verstoße, weil er nicht auf die Gewinne der Nicht-Residenten aus einem europäischen Mitgliedstaat angewendet werde.

Es bleibt weiterhin unklar, ob die 50% Regelung für Residente auf Gebietsfremde aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ausgeweitet oder ob sie für Gebietsansässige "gekippt" wird. Letzte Möglichkeit erscheint eher unwahrscheinlich. Dennoch muss die Entscheidung des Gesetzgebers abgewartet werden. Das Gesetz vom 31. Dezember 2007 enthält keine Regelung.

3. Praxis der Finanzämter

Auf alle Gewinne, die als Immobilienverkäufen im Jahr 2007 erzielt worden sind, wurden zu 100% mit dem Einheitssteuersatz von 25% besteuert, d.h. die alte, europarechtswidrige Regelung wurde angewendet.

Begründet wurde diese Praxis damit, dass das Gesetz zur Änderung der Rechtslage erst Ende 2007 in Kraft getreten sei und damit nicht die Immobilienverkäufe erfasse, die vorher abgewickelt worden sind. Diese Erklärung überzeugt nicht.

Es bleibt abzuwarten, ob die portugiesischen Finanzämter – mit welcher Begründung auch immer – dieser Praxis treu bleiben.

4. Jüngste Gesetzesänderung

Mit Inkrafttreten des Gesetzes Decreto-Lei n.o 64-A/2008 vom 31. Dezember (*Orçamento do Estado*) hat der portugiesische Gesetzgeber auch die Regelung zur Gewinnbesteuerung aus Immobilienverkäufen geändert (Einnahmen der Kategorie G).

Die Frist zur Reinvestition des Art. 10.^o n.^o 5a) CIRS wurde von 24 auf 36 Monate, die Frist des Buchstaben b) von 12 auf 24 Monate verlängert. Die neuen Regelungen gelten für alle Fristen, die zur Zeit laufen oder im Jahr 2009 ablaufen.

Neu ist weiter die Einführung eines Einheitssteuersatzes in Höhe von 5% auf Gewinne, die von Residenten aus Verkäufen von Immobilien erzielt wurden, die der „*área de reabilitação urbana*“, der Zone des städtischen Wiederaufbaus, angehören. Diese Regelung soll den Wiederaufbau und die Wiederbelebung der maroden Innenstädte fördern, ist aus europarechtlicher Sicht allerdings zweifelhaft, da sie nur für Residente gilt.

Mit Art. 4.^o des DL n.^o 249/2009, de 23/09, das ab dem 1. Januar 2009 gilt, können die nicht residenten nunmehr auch die Anwendung der progressiven Steuersätze aus der Tabelle des Art. 68.^o CIRS verlangen.

Eine Änderung des Art. 43.^o CIRS, der die 50% Regelung für Residente enthält, sieht das Gesetz bis heute nicht. Es passt lediglich die Besteuerung von Nicht-Residenten in der Kategorie A, B und H an die Besteuerung der Residenten an.

Damit bleiben – im Großen und Ganzen – auch nach dieser Reform dieselben Fragen bestehen und die Praxis des jeweiligen Finanzamtes abzuwarten.

Teil 5 – Vererben

Die vorliegenden Informationen richten sich hauptsächlich an deutsche Staatsbürger, die in Portugal Immobilien erwerben oder veräußern möchten. Ebenso wendet sich das Kapitel „Vererben“ an den Erblasser, der die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt. Ist der Erblasser Portugiese, finden andere Vorschriften Anwendung.

I. Anwendbares Recht

Hat der Erblasser im Zeitpunkt seines Todes die deutsche Staatsangehörigkeit besessen, richtet sich die Rechtsnachfolge von Todes nach den Vorschriften des deutschen materiellen Erbrechts.

Diese Regelung gilt für den gesamten Nachlass, auch für im Ausland belegene Grundstücke. Zwischen Immobilien und Mobilien wird nicht unterschieden.

Das Erbrecht ist im Fünften Buch des Bürgerlichen Gesetzbuches, in den §§ 1922 bis 2385 BGB geregelt. Im folgenden werden nur die Grundzüge vorgestellt.

Im Zeitpunkt des Todes geht der Nachlass des Erblassers mit allen Rechten und Pflichten unmittelbar auf den/die Erben über, § 1922 I BGB (Universalsukzession). Der Rechtsübergang vollzieht sich kraft Gesetzes, ohne dass es einer Mitwirkung des Erben, eines Gerichtes oder einer Behörde bedarf; selbst eine Annahme ist nicht erforderlich. Der Erbe darf die Erbschaft in Besitz nehmen.

II. Gesetzliche Erbfolge

Die gesetzliche Erbfolge tritt ein, wenn der Erblasser keine Erbenbestimmung getroffen hat, d.h. wenn ein Testament oder ein Erbvertrag des Erblassers nicht besteht. Gesetzliche Erben sind Verwandte des Erblassers, die Ehegatten und, wenn weder Verwandte noch Ehegatten zum Zeitpunkt des Todes vorhanden sind, der Staat.

1. Ordnungs- oder Parentelsystem

Um die Erben einer Person herauszufinden, werden die Verwandten in Ordnungen eingeteilt (Ordnungs- oder Parentelsystem). Erben einer vorgehenden Ordnung schließen nach § 1930 BGB solche entfernterer Ordnungen von der Erbfolge aus. Dadurch erfolgt eine erste Eingrenzung des erbberechtigten Personenkreises.

Erben erster Ordnung sind die Abkömmlinge des Erblassers, Kinder, Enkel, Urenkel, unabhängig davon, ob sie ehelich oder unehelich geboren oder adoptiert wurden. Erben zweiter Ordnung sind die Eltern des Erblassers und deren Abkömmlinge, soweit sie nicht zur ersten Ordnung gehören (Eltern, Geschwister, Neffen und Nichten). Zu den Erben dritter Ordnung zählen die Großeltern des Erblassers und deren Abkömmlinge, soweit sie nicht zu einer vor-

hergehenden Ordnung gehören (Tanten, Onkel, Cousins und Cousinen). Erben vierter Ordnung sind die Urgroßeltern des Erblassers und deren Abkömmlinge. Erben weiterer Ordnungen sind die weiter entfernten Voreltern und deren Abkömmlinge.

2. Stamm- oder Linienprinzip

Innerhalb der ersten Ordnung werden die Erben und ihre Quote nach Stämmen ermittelt (Stamm- oder Linienprinzip). Jedes Kind des Erblassers bildet einen Stamm, zu dem auch seine jeweiligen Abkömmlinge zählen. Die Stämme erben je zu gleichen Teilen. Bei zwei Kindern zu ein Halb, bei drei Kindern je zu ein Drittel. Dabei gilt das Repräsentations- oder Eintrittsprinzip. Nach dem Repräsentations- oder Eintrittsprinzip schließen lebende Stammeltern ihre Abkömmlinge von der jeweiligen Erbschaft aus. Sie repräsentieren den Stamm. Nach dem Eintrittsrecht treten an die Stelle vorverstorbenen Eltern deren Kinder.

Sind nur Erben der zweiten und dritten Ordnung da, gilt zunächst das Linienprinzip. Linie ist die vom Erblasser aus betrachtete Abstammung von den Eltern bzw. den Großeltern. Sie wird von Mutter und Vater als eine mütterliche und eine väterliche Linie vermittelt. Leben keine Erben der ersten Ordnung, aber die Eltern des Erblassers, so erben sie zu je ein Halb. Lebt nur noch ein Elternteil, erbt er zu ein Halb, die Abkömmlinge des verstorbenen Elternteils treten in dessen Erbe ein, wieder zu jeweils gleichen Teilen. In der dritten Ordnung wären dann vier Stammeltern, zwei in der mütterlichen Linie, zwei in der väterlichen.

3. Erbrecht des Ehegatten

Eine Ausnahme vom Parentelsystem stellt das Erbrecht des Ehegatten dar. Neben Verwandten der ersten Ordnung erbt der überlebende Ehegatte, wenn die Ehegatten im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft gelebt haben, ein Viertel, sowie ein zusätzliches Viertel als pauschalierten Zugewinnausgleich. Neben Erben zweiter Ordnung erbt der überlebende Ehegatte die Hälfte zuzüglich ein Viertel, insgesamt damit Dreiviertel. Auf die Darstellung der güterrechtlichen Regelung wird verzichtet.

III. Gewillkürte Erbfolge

Der Erblasser kann die Erbfolge auch durch eine Verfügung von Todes wegen bestimmen. Ihm stehen dazu das Testament, das gemeinschaftliche (Ehegatten-)Testament oder der Erbvertrag zur Verfügung.

Eine letztwillige Verfügung ist wirksam, wenn der Erblasser testierfähig ist, vom Inhalt her eine sinnvolle Auslegung gefunden werden kann, keine Unwirksamkeitsgründe vorliegen und die gesetzlichen Formvorschriften eingehalten sind. Zudem darf sie nachträglich nicht beseitigt worden sein, etwa durch Widerruf oder durch Anfechtung.

1. Testament

Das Testament kann eigenhändig oder zur Niederschrift eines Notars errichtet werden. Eigenhändigkeit bedeutet, dass das Testament vom Erblasser in vollem Umfang handschriftlich verfasst und unterschrieben wird. Daneben besteht die Möglichkeit, ein Nottestament zu errichten. Das Testament kann jederzeit vom Erblasser widerrufen werden.

2. Gemeinschaftliches Testament

Ebenso wie das „Einzeltestament“ kann das gemeinschaftliche (Ehegatten-) Testament eigenhändig oder durch einen Notar errichtet werden. Es gibt bei einem gemeinschaftlichen Testament zwei Gestaltungsmöglichkeiten: das sog. Trennungsprinzip und das sog. Einheitsprinzip.

a. Trennungsprinzip

Jeder Ehegatte setzt den anderen zum Vorerben ein und den Dritten, etwa das Kind, zum Nacherben sowie für den Fall, dass der andere Ehegatte zuerst sterben sollte, zum Ersatzerben.

Die Vor- und Nacherbschaft führt zur Trennung der Vermögensmassen. Es entsteht das eigene, freie Vermögen, über das der überlebende Ehegatte nach wie frei verfügen kann, und das von dem verstorbenen Ehegatten erworbene Vermögen, hinsichtlich dessen er die Stellung des Vorerben und der Dritte die Stellung des Nacherben hat. Über dieses Vermögen, das er getrennt verwalten muss, ist er auch in seiner Verfügung beschränkt.

b. Einheitsprinzip

Das Einheitsprinzip besagt, dass jeder Ehegatte den anderen als Vollerben und den Dritten (nur) als Schlusserben des länger lebenden Ehegatten einsetzt. Als Folge verschmilzt das geerbte Vermögen mit dem Erbfall mit dem bereits existierenden Vermögen des überlebenden Ehepartners. Es bildet sich eine Vermögensmasse, Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht. Der Dritte ist nicht Erbe des Erstverstorbenen, sondern nur Erbe (Schlusserbe) des Letztverstorbenen.

3. Erbvertrag

Der Erbvertrag kann nur zur Niederschrift eines Notars bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile geschlossen werden. Der Widerruf richtet sich nach den §§ 2290 ff. BGB.

4. Schenkung von Todes wegen

Letztlich ist es auch möglich, eine Immobilie im Rahmen einer Schenkung von Todes wegen zu übertragen.

Bei allen Institutionen, die das portugiesische Recht nicht kennt, müssen sich die Erben auf Probleme in den portugiesischen Behörden einstellen – die jedoch alle zu lösen sind!

IV. Anerkennung eines deutschen Testaments in Portugal

Grundsätzlich wird ein deutsches Testament in Portugal anerkannt.

Um den Erben langwierige Diskussionen zu ersparen, sollte er eine Testamentsform wählen, die auch in Portugal anerkannt wird. Am besten eignet sich das öffentliche Testament.

V. Steuerrechtliche Verpflichtungen

1. Reformierung der Erbschafts- und Schenkungssteuer

Die Erbschafts- und Schenkungssteuer wurde in Portugal im Rahmen der Steuerreform aufgehoben und teilweise durch die Stempelsteuer (*imposto do selo*) ersetzt. Direkte Familienmitglieder, wie Ehegatten, Kinder, Eltern und Großeltern werden ab dem 1. Januar 2004 nicht mehr besteuert, wenn ihnen das Eigentum an einer Immobilie unentgeltlich, etwa durch Schenkung oder Erbschaft, übertragen wurde.

Der Wert, auf den die Steuer anfällt, richtet sich nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Übertragung. Der Steuersatz beträgt 10%

Steuerschuldner ist der so genannte „Erbwalter“. Wer dies im Einzelfall ist, regeln Art. 2080 ff. CC. Bei einem unentgeltlichen Eigentumserwerb muss die Steuer mit Ablauf des zweiten Monats, welcher der Eigentumsübertragung folgt, entrichtet sein.

2. Doppelbesteuerungsabkommen

Zwischen Portugal und der Bundesrepublik Deutschland besteht seit 1982 ein Abkommen zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung (DBA). Die Erbschaftssteuer ist von dem Abkommen nicht erfasst, so dass es grundsätzlich zu einer Doppelbesteuerung kommen kann. Sie zu vermeiden oder abzumildern, ist Aufgabe des nationalen Gesetzgebers. In Deutschland wird dem Erben daher in § 21 ErbStG die Möglichkeit eröffnet, die in Portugal festgesetzte Erbschaftssteuer auf die in Deutschland zu zahlende Erbschaftssteuer anzurechnen.

Trotz der sorgfältigen Bearbeitung dieser Broschüre wird für die Richtigkeit der Informationen keine Haftung übernommen.