

BERUF UND LEBEN IN PORTUGAL

Eine Sommeroase in Europa mit besonderem Reiz

Von Antje Mühring

Im Jahre 1993 wurde zum Schutz der portugiesischen Landschaft eine neue Gesetzgebung für den Immobilienbau und -erwerb erlassen. Dies führte in einigen Regionen zu einem erheblichen Anstieg der Immobilienpreise. Gleichzeitig waren diese Gegenden von diesem Zeitpunkt an besonders begehrt, und durch den boomenden Golfsport entstanden einige sehr exklusive Immobilien mit einzigartigen in die Landschaft integrierten Anwesen.

Wer mit dem Gedanken spielt, eine Immobilie zu erwerben und/oder sich teilweise oder ganz in Portugal niederzulassen, sollte sich mit der dortigen Steuersituation vertraut machen.

GRUNDSÄTZLICH SIND AUCH IN
PORTUGAL FOLGENDE EINKÜNFTE
STEUERPFLICHTIG:

- Aus einer Tätigkeit als Arbeitnehmer
- Aus einer Tätigkeit als Selbstständiger
- Aus einer Tätigkeit aus Gewerbebetrieb und Landwirtschaft
- Aus Kapitalvermögen
- Aus Vermietung und Verpachtung
- Aus Vermögenszuwachs
- Aus Veräußerungsgewinnen
- Aus Renten

Die Einkommensteuertarife liegen (ab ca. 53.000 Euro) zwischen 12 und 40 Prozent. Im Vergleich zu Deutschland ist jedoch eine Besteuerung in Portugal erst ab einem Einkommen von in etwa mehr als 125.000 Euro günstiger. Weiterhin sind Schenkungen und Erbschaften von beweglichen und unbeweglichen Vermögenswerten, die sich in Portugal befinden, steuerpflichtig. Bei Übertragung an Ehegatten oder Nachkommen in erster Linie wird eine Freigrenze gewährt. Grundvermögen wird nach einem Einheitswert versteuert. Die Steuersätze reichen hier von 7 bis 32 Prozent bei Erbschaften.

DIE FORMALITÄTEN

Zwingend für den Erwerb einer Immobilie in Portugal ist die notarielle Form. Als erster Schritt muss ein Kaufvorvertrag und eine Anzahlung geleistet werden. Daraufhin folgen die endgültige Erstellung eines Kaufvertrags

und die Abwicklung des Kaufs. Der Grundbucheintrag ist in Portugal Pflicht, muss aber eigens beantragt werden, da dies nicht ein automatisierter Vorgang ist. Innerhalb von drei Monaten nach Beurkundung muss der Antrag auf Eintragung in das Grundbuch (Registro Definitivo) gestellt werden.

Auch in Portugal gibt es ein Vorkaufsrecht (direito de preferencia). Ebenso sind Belastungen im Grundbuch möglich. Dies bedeutet, dass Hypotheken nach zeitlicher Reihenfolge eingetragen werden, was jedoch nicht für Ausländer ohne Wohnsitz in Portugal gilt. Eine Kreditgewährung bis ca. 40% ist bereits bei zeitweisem Wohnsitz in Portugal möglich.

DER ERWERB

Bei Kauf einer Immobilie in Portugal muss zusätzlich zu dem regulären Kaufpreis mit folgenden Kosten gerechnet werden: Für die Grunderwerbssteuer müssen ca. 10% einberechnet werden. Zusätzlich sollten einmalig ca. 5% für Notar- und Anwaltskosten und die Stempelsteuer kalkuliert werden. Für die Immobilienübertragung (IMT) fällt eine kommunale Steuer an, die ebenfalls berücksichtigt werden sollte. Wird das Objekt über einen Makler erworben, muss natürlich die vereinbarte Gebühr entrichtet werden. Der übliche Wert hierfür liegt bei ca. 3 bis 4 Prozent vom Kaufpreis.

DIE LAUFENDEN KOSTEN

Die jährliche Grundsteuer (IMI), die sich nach Art und Lage des Grundstücks berechnet, muss mit ca. 0,2 bis 0,8 Prozent kalkuliert werden. Doch Achtung: Auf Antrag besteht die Möglichkeit, sich von der Grundsteuer befreien zu lassen. Dies ist z.B. möglich, wenn

es sich bei der Immobilie um den eigenen festen Wohnsitz handelt. Eine weitere Möglichkeit wäre, wenn die Immobilie zu einer festgelegten Miete auf zehn Jahre vermietet wird. Die Befreiung von der Grundsteuer kann somit für einen Zeitraum bis zu 6 Jahren beantragt werden. Ein und derselbe Haushalt kann sich jedoch maximal zweimal von dieser Steuer befreien lassen. Soll die Immobilie vermietet werden, sind die Mieteinnahmen in Portugal steuerpflichtig. Die Höhe muss hierbei im Einzelnen geprüft werden, da dies von verschiedenen Faktoren abhängt.

Zusätzlich sollten zu den steuerlichen Abgaben die laufenden Kosten für die ganzjährige Betreuung kalkuliert werden. Hierunter fallen Kosten wie z.B. Heizkosten in den Wintermonaten. Wer sich in seiner Portugal-Immobilie auch im Winter aufhalten will, braucht unbedingt eine Heizung, da die Winter zunehmend strenger werden. In modernen Apartmenthäusern fallen in der Regel monatliche Unterhaltskosten (Hauswart, Reinigung, Wartungsarbeiten usw.) an. Doch auch eine andere Immobilienart, z. B. eine Ferienwohnung außerhalb einer touristischen Anlage, ein Landhäuschen oder eine Ferienvilla, braucht während der Abwesenheit des ausländischen Eigentümers laufend Pflege und Beaufsichtigung. Man kann natürlich einen Einheimischen damit beauftragen. Die hierfür anfallenden Kosten sind Verhandlungssache.

DER VERKAUF

Soll die erworbene Immobilie später wieder verkauft werden, muss man sich darüber im Klaren sein, dass dieser Verkauf auch wieder Steuerabgaben unterliegen kann. Für Eigentümer, die ihren Wohnsitz nicht in Portugal



haben, beläuft sich der zu versteuernde Betrag auf die Hälfte des Veräußerungsgewinns. Dieser wird mit einem Steuersatz von 25% versteuert. Der Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Anschaffungs- und dem Verkaufspreis.

Eine Ausnahme bildet die Möglichkeit, wenn man nach dem Verkauf der Immobilie den Zugewinn innerhalb von zwei Jahren reinvestiert. Dies geht jedoch nur bei der Investition in eine Immobilie, die ausschließlich der privaten Nutzung dient.

DIE VERERBUNG

Wenn ein Deutscher mit Wohnsitz in Deutschland eine portugiesische Immobilie vererbt, kommt für die Erbfolge deutsches Erbrecht zur Anwendung. Dies bedeutet: Das deutsche Testament wird anerkannt! Möchte man, dass die Abwicklung der Erbschaft möglichst unkompliziert und zügig erfolgt, ist die Anfertigung eines portugiesischen Testaments durchaus zu empfehlen. Liegt kein Testament vor, kommt die deutsche gesetzliche Erbfolge zur Anwendung.

DIE MIETEINNAHMEN

Für alle, die eine Immobilie in Portugal erworben haben, diese aber nicht das ganze Jahr nutzen und für die restliche Zeit vermieten möchten, gilt folgende Regelung, die das Doppelbesteuerungsabkommen betrifft:

Nach dem deutschen Einkommensteuergesetz ist jeder in Deutschland Ansässige mit seinem Welteinkommen unbeschränkt steuerpflichtig, wenn er seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat. Somit unterliegt auch der Eigentümer einer portugiesischen Immobilie mit Wohnsitz in Deutschland mit diesem Eigentum der deutschen Steuerpflicht. Im Fall von Deutschland und Portugal besteht aber ein Doppelbesteuerungsabkommen. Dieses Abkommen verhindert, dass es zu einer Besteuerung in beiden Staaten kommt. Dieses Abkommen zwischen Portugal und Deutschland regelt sowohl die Steuern, die für den Grundbesitz anfallen,

als auch jene, die sich durch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und aus Veräußerungsgewinnen ergeben. Der Steuersatz auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung liegt derzeit bei 25 % für Eigentümer, die ihren Wohnsitz nicht in Portugal haben. Doch es gilt zu beachten, dass bestimmte Ausgaben des laufenden Unterhalts sowie Erhaltungskosten steuerlich geltend gemacht werden können. Zudem ist es möglich, einmal im Jahr 10 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bei Eigennutzung der Wohnung, von den Mieteinnahmen abzuziehen.

FAZIT

Eine eigene Immobilie im sonnigen Süden hatte schon immer einen besonderen Reiz. Hat man herausgefunden, wo der geeignete Ort ist, und dann auch ein geeignetes Objekt gefunden, geht es darum, eine möglichst einfache und doch gut durchdachte Abwicklung zustande zu bringen. Mit vertrauensvollen Partnern und klaren Zielen vor Augen, kann ein Wunsch reale Formen annehmen. Die eigenen Vorstellungen sollten jedoch durch zielgerichtete Gespräche konkretisiert werden, was bei einer solchen Investitionsentscheidung meist von Vorteil ist.

Bei einer sorgfältigen Planung lassen sich auch die Möglichkeiten von Steuersparlösungen aufzeigen sowie die optimierten Möglichkeiten der späteren Vererbung, Schenkung oder einer Veräußerung.

Zur Person



der Vorsorgeplanung sowie der individuellen betriebswirtschaftlichen Beratung. muehring@businessandwoman.com

Unsere Autorin Antje Muehring (www.muehring-de.com) ist seit 2003 mit ihrer Steuerboutique in Nürnberg selbstständig und berät in nationalen und internationalen Steuerangelegenheiten. Ihr Focus liegt auf der Vermögensanalyse und -planung

AKTUELLES ZUM JAHRESWECHSEL LOHNSTEUERKARTE-JA ODER NEIN.

Seit geraumer Zeit wird viel diskutiert und Verwirrung geschaffen, ob es auch in Zukunft eine Lohnsteuerkarte gibt oder ob sie nun endgültig wegfällt. Tatsache ist, die Lohnsteuerkarte wird es in gewohnter Weise schon bald nicht mehr geben. Doch bevor es einfacher werden kann, wird es erst einmal richtig kompliziert. Grund hierfür ist, dass die Umstellung auf die rein elektronische Erfassung erst dann funktionieren kann, wenn alle Finanzämter technisch darauf umgestellt wurden.

Grundsätzlich gilt also, dass in naher Zukunft sämtliche Änderungen bezüglich der Eintragung auf der Lohnsteuerkarte automatisch erfasst und entsprechend übermittelt werden sollen. Und dies soll ab 2012 funktionieren.

Für 2011 gilt jedoch folgende Regelung: Die Lohnsteuerkarte 2010 bleibt für alle, bei denen sich nichts ändert, uneingeschränkt gültig. Wer Änderungen vorzunehmen hat (z.B. Heirat, Geburt eines Kindes etc.), muss zusätzlich zur Gemeinde auch das Finanzamt informieren und eine Anpassung der Daten auf der alten Lohnsteuerkarte vornehmen lassen. Eine Lohnsteuerkarte für 2011 mit entsprechender Änderung wird es nicht geben.

Wer noch keine Lohnsteuerkarte hat und 2011 anfangt zu arbeiten, muss erst mal zum Finanzamt und dort eine Ersatzbescheinigung beantragen. Diese Ersatzbescheinigung wird dann, wie früher die Lohnsteuerkarte, beim Arbeitgeber abgegeben. Sonderregelungen gibt es z.B. für Auszubildende, die keine Ersatzbescheinigung benötigen. Genauere Informationen erhält man beim zuständigen regionalen Finanzamt. Ab 2012 sollen dann alle Finanzämter umgestellt sein, und durch die elektronische Zusammenführung der Daten wird der Aufwand für Behördengänge reduziert.