

## Immobilienkauf in Portugal

### Was Sie beim Kauf einer Immobilie in Portugal beachten sollten

#### Vor Vertragsabschluß

Vor dem Abschluss eines Kauf(vor)vertrages sollten unbedingt einige Aspekte beachtet werden, damit der Kauf des Traumhauses nicht zum Albtraum wird. Auf die wichtigsten Punkte, die der Käufer beachten sollte, wird im Folgenden besonders hingewiesen.

- **Sind alle Pflichtdokumente vorhanden?**

Wichtig ist vor dem Vertragsabschluss zu prüfen, ob alle Pflichtdokumente vorhanden sind. Der Vertrag sollte nicht wegen eines vergessenen Ausweises oder der Nichtzahlung von Steuern scheitern. Die Prüfung der Unterlagen gehört zu den Aufgaben des Rechtsanwaltes.

- **Ist der Verkäufer auch der Eigentümer?**

Es ist unerlässlich, daß der Verkäufer tatsächlich Eigentümer ist. Um dies festzustellen, empfiehlt sich zuerst ein Blick in das Grundbuch. Doch muss beachtet werden, dass der Grundbucheintrag in Portugal rein deklaratorisch ist. Ist ein Grundstückseigentümer nicht im Grundbuch eingetragen, kann er beim Verkauf seines Grundstücks seine Eigentümerstellung auch auf anderem Wege nachweisen. Da das Eigentum in Portugal bereits mit Abschluss des Kaufvertrages übergeht, empfiehlt sich bei Zweifeln über die Richtigkeit des Grundbucheintrages die Einsicht in den Vertrag, durch den das Eigentum erworben wurde. Eine Prüfung dieses Schriftstücks ist ohne Kenntnisse der portugiesischen Sprache, sowie Kenntnisse über das Recht, nicht möglich. Deshalb empfiehlt es sich frühzeitig vor Abschluss eines Immobilienkaufvertrages einen Rechtsanwalt einzuschalten. Zu beachten ist, dass in Portugal grundsätzlich eine Voreintragungspflicht besteht, d.h. die Person, die das Eigentum überträgt, muss auch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sein.

- **Ist das Grundstück mit Rechten Dritter belastet?**

Das Eigentum wird grundsätzlich nur belastet mit dem Recht eines Dritten (z.B. einer Hypothek) erworben, wenn dieses Recht aus dem Grundbuch hervorgeht. Daher sollte vor dem Erwerb eines Grundstücks kontrolliert werden, ob dingliche Rechte Dritter im Grundbuch eingetragen sind.

- **Besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht eines Dritten?**

Beim Kauf einer Immobilie wird häufig übersehen, dass einige Personen beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht

(*direito de preferência*) besitzen. Dies birgt Risiken.

- **Bestehen Miet- oder Pachtverhältnisse?**

Wohnt jemand in dem Haus, das verkauft werden soll, sollte der Käufer spätestens am Tag der Beurkundung des Kaufvertrages (*contrato de compra e venda*) sicher sein, dass das Anwesen leer steht. Er tritt nämlich ansonsten als Vermieter in das bestehende Mietverhältnis ein. Eine sofortige Kündigung ist dann nur aus einem gesetzlich normierten wichtigen Grund möglich. Selbst, wenn eine Kündigung möglich ist, ist der Käufer unter Umständen verpflichtet, ein aufwendiges gerichtliches Räumungsverfahren durchzuführen, um die Immobilie für seine Zwecke nutzen zu können.

- **Hat der Verkäufer Schulden?**

Bei bestimmten Schulden des Verkäufers hat der Staat ein privilegiertes Zugriffsrecht auf das Grundstück. Es droht ein Pfändungseintrag in die Immobilie. Das Vorliegen solcher Schulden sollte daher ausgeschlossen werden. Es ist daher z.B. darauf zu achten, dass die Grundsteuern der letzten Jahre gezahlt wurden. Auch die mittlerweile aufgehobene Erbschaftssteuer gibt dem Staat ein Vorrecht, dass er bis zu 20 Jahre nach dem Erbfall gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Immobilie geltend machen kann. Ferner sollte spätestens am Tag der Beurkundung des Kaufvertrages sichergestellt sein, daß der Verkäufer die laufenden Kosten der Versorgungsunternehmen (Wasser, Strom, Gas, Telefon) gezahlt hat, um Ärger mit den Versorgungsunternehmen zu vermeiden.

- **Wie weit reicht die Nutzungsbescheinigung?**

Über die Bedeutung der Nutzungsbescheinigung können Sie sich im Zusammenhang der Unterlagen informieren. Ein Gebäude ohne Nutzungsbescheinigung ist wirtschaftlich wertlos. Es ist darauf zu achten, dass die Nutzungsbescheinigung alle genehmigungspflichtigen Änderungen und die beabsichtigte Nutzung umfasst.

- **Bauland: Ist das Grundstück tatsächlich bebaubar?**

Beim Kauf von Bauland ist besonders darauf zu achten, ob das Grundstück tatsächlich bebaubar ist. Die Bebaubarkeit wird grundsätzlich durch die Baugenehmigung (*licença de construção*) attestiert. Falls noch keine Baugenehmigung existiert, ist die Vorlage eines positiven Bauvorbescheides (*informação prévia*) der Gemeinde, der die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens bescheinigt, empfehlenswert. Weitere Informationen zum Baurecht stellen wir Ihnen hier zur Verfügung.

- **Wie ist der Zustand des Grundstücks?**

Es ist ratsam vor Abschluss des Kaufvertrages, den Zustand des Grundstücks genau unter die Lupe zu nehmen, damit man im Nachhinein keine bösen Überraschungen erlebt. Steht ein Grundstück unter Denkmalschutz, so ist zu beachten, dass den Eigentümer Instandhaltungspflichten treffen. Auch ist zu beachten, dass nach portugiesischem Recht der jeweilige Eigentümer für Altlasten haftet.

- **Handelt es sich um Stockwerkeigentum/Wohnungseigentum?**

Beim Erwerb von Stockwerkeigentum sind weitere Besonderheiten vor dem Kauf zu beachten. Der Käufer sollte sich vorab informieren, was Allein- und was Gemeinschaftseigentum ist. Hierbei ist auch darauf zu achten, ob Größe der Wohnung bzw. Quote richtig angegeben sind, damit die zu zahlenden Umlagen nicht zu hoch berechnet sind. Auch sollte ein Blick in die Eigentümerstatuten geworfen werden, die ab vier Wohnungseigentümern verpflichtend sind.

### **Nach dem Abschluss des Vertrages**

- **Bezahlung der Grundsteuer**

Nach dem Kauf der Immobilie muss der Erwerb innerhalb einer Frist von 60 Tagen beim Finanzamt angezeigt werden. Nach Erwerb der Immobilie muss vom Käufer nämlich die Grundsteuer (*Imposto Municipal sobre Imóveis, kurz: IMI*) gezahlt werden. Über die Grundsteuer können Sie sich über die unten genannte Webseite von Dr. Rathenau & Kollegen zum Steuerrecht informieren.

- **Wurde das Eigentum in das Grundbuch eingetragen?**

Für die Eintragung in das Grundbuch besteht eine gesetzliche Frist von in der Regel 10 Tagen. Bei verspäteter Eintragung ist die doppelte Grundbucheintragungsgebühr zu bezahlen. Aber auch schon aus eigenem Interesse sollte eine Eintragung möglichst schnell erfolgen. So gilt eine Eigentumsvermutung im Falle eines Doppelverkaufs. Die Eintragung wird häufig vom Notar oder Rechtsanwalt, der den Abschluss des Kaufvertrages begleitet hat, veranlasst.

- **Muss der Verkauf bei der Gemeinde angezeigt werden?**

Insbesondere bei dem Erwerb von gewerblichen Immobilien, für die eine gewerbliche Nutzungserlaubnis existiert, ist der Käufer verpflichtet, die Erlaubnis auf seinen Namen beim Bauamt registrieren zu lassen.

Hinweis: Für die Aktualität und die rechtliche Verbindlichkeit der vorgenannten Hinweise übernehmen wir keine Gewähr. Wir empfehlen Ihnen, beim Immobilienkauf einen Fachanwalt und ggf. Steuerberater zu konsultieren.

Die vorgenannten Informationen unterliegen dem Copyright von Dr. Rathenau & Kollegen. Publikation: „Das portugiesische Immobilienrecht: Vertrauen Sie in unsere Erfahrung | © Dr. Rathenau & Kollegen“, nachzulesen unter [www.immobilienrecht-portugal.de](http://www.immobilienrecht-portugal.de).