
Ruheständler- Paket

Vier Leitfäden für ausländische Ruheständler nach dem Ende
des NHR.

In diesem Paket

01 Ruhestand in Portugal

Ausländische Ruheständler, die nach Portugal ziehen

02 Leben in Portugal

Ausländer, die einen dauerhaften Umzug nach Portugal planen

03 Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal

Käufer, die die vollen Anschaffungskosten verstehen möchten

04 Leitfaden für sicherheitsorientierte Käufer

Konservative Käufer mit Fokus auf Kapitalerhalt

PAKET · 01

TL;DR — NHR ist tot, und die alte 10-Prozent-Sonderregelung für ausländische Renten ist mit der Reform 2024 mitgestorben. IFICI deckt die meisten Ruheständler nicht ab. Planen Sie mit der regulären portugiesischen IRS-Besteuerung Ihrer Rente, suchen Sie sich einen Ort, den Sie mit 80 noch zu Fuß bewältigen, und mieten Sie einen Winter lang, bevor Sie kaufen.

Schlüsselzahl 2026: *NHR ist tot. Die Rentenbefreiung ist weg.* Wenn Ihnen eine Relocation-Firma noch immer „den 10-Prozent-Satz“ verkauft, verkauft sie Ihnen 2023.

Der Irrtum, mit dem Sie hier ankommen

Fast jeder Ruheständler, der auf diesem Leitfaden landet, hat irgendwo gelesen, dass Portugal ausländischen Renten weiterhin einen besonderen Steuerbonus gewährt. Das tut es nicht mehr. Das klassische Regime des Residente Não Habitual wurde für Neuanträge zum 31. Dezember 2023 geschlossen (mit einer eng definierten Übergangsregel für 2024). Der Nachfolger — **IFICI**, vermarktet als „NHR 2.0“ — ist auf Forscherinnen und Forscher, bestimmte medizinische Fachkräfte, IKT-Profis und qualifizierte Hochqualifizierten-Rollen zugeschnitten. Er ist nicht auf Ruheständler zugeschnitten. Ausländische Renten sind nicht mehr befreit.

Es gibt einen relativierten Vorbehalt, zu dem wir noch kommen. Behandeln Sie ihn als Vorbehalt, nicht als Strategie.

Dieser Leitfaden richtet sich an Ruheständler, die den Schritt ernsthaft erwägen, mit Stand **15. Mai 2026**, mit echten Zahlen und ehrlichen Abwägungen. Er unterstellt, dass Sie im Rahmen des Umzugs Immobilieneigentum erwerben werden.

Die Grundlagen haben sich nicht geändert. Die Preise schon, und die Steuer auch. Was Sie damit tun, steht hier.

Die steuerliche Realität 2026

Zwischen 2009 und 2020 stellte das NHR die meisten ausländischen Renteneinkünfte für zehn Jahre frei. Ab April 2020 wurde das zu einem **pauschalen Satz von 10 %** auf ausländische Renten aufgeweicht. Zum 31. Dezember 2023 wurde das NHR für Neuzugänge vollständig geschlossen. Seit 1. Januar 2024 ist der Nachfolger das IFICI (Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação), geregelt durch die **Portaria n.º 352/2024/1**, geändert durch die **Portaria n.º 52-A/2025/1**.

Was IFICI leistet:

- **Pauschalsatz 20 %** auf qualifizierte Nettoeinkünfte aus portugiesischer Quelle aus nichtselbstständiger oder selbstständiger Tätigkeit.
- Die meisten ausländischen Einkünfte (nichtselbstständig, selbstständig, Lizenzgebühren, Kapital, Mieten, Mais-Valias) **steuerfrei** in Portugal, aber für die Satzbestimmung auf portugiesische Einkünfte berücksichtigt.
- **10 Jahre**, nicht verlängerbar.

Was IFICI **nicht** leistet, in der Sache: Es stellt ausländische Renten **nicht** frei. Rentnerinnen und Rentner unter den IFICI-Begünstigten zahlen die reguläre portugiesische progressive IRS — bis zu 48 %, zuzüglich Solidaritätszuschlag oberhalb von 80.000 €. Das ist der folgenschwerste Bruch mit dem alten NHR.

Das Gerücht vom „10-Prozent-Teilregime“

Eine Version der IFICI-Debatte 2024–2025 brachte ein Rentenausnahme-Teilregime ins Spiel, das einen Pauschalsatz von 10 % auf ausländische Renten über zehn Jahre für neue Steuerresidenten vorsehen würde. Die Praktiker sind geteilter Meinung. **Mit Stand 15. Mai 2026 hat keine gesetzliche Änderung eine Rentenausnahme unter IFICI wieder geöffnet.** Einige Berater verweisen weiterhin auf einen möglichen Anspruch; die FAQ des Portal das Finanças führt ihn nicht auf. Behandeln Sie ihn als möglichen Vorteil, der **vor dem Umzug** mit einer portugiesischen Steuerberatung zu klären ist — niemals als Garantie und niemals als Grundlage für den Umzug.

Was Sie tatsächlich einplanen sollten

Rechnen Sie mit regulärer progressiver IRS auf Ihre ausländische Rente. Ein rentenspezifischer Freibetrag von 4.587 € wird vor Anwendung der Tarifstufen vom Brutto abgezogen, der erste Anteil bleibt damit steuerfrei. Grobe effektive Sätze für ein Ruheständler-Ehepaar, Zusammenveranlagung, Standardabzüge, ohne IFICI:

| Jährliche Bruttorente (Paar) | Ungefährer effektiver portugiesischer Satz |
|------------------------------|--|
| 30.000 € | 8–11 % |
| 50.000 € | 14–17 % |
| 80.000 € | 20–24 % |
| 120.000 € | 26–30 % |

Ausländische Steueranrechnungen absorbieren in der Regel den größten Teil oder die gesamte Doppelbesteuerungsexposition auf Seiten des Heimatlandes.

Bestandsschutz beim NHR

Wenn Sie den NHR-Status vor Ende 2023 erlangt haben, laufen Ihre Vorteile bis zum Ende Ihres Zehnjahresfensters weiter. Die 10 % auf ausländische Renten, die 20 % auf qualifizierte portugiesische Einkünfte und die Auslandseinkommen-Befreiungen, für die Sie sich entschieden haben, sind geschützt. Die Schließung wirkte nur für die Zukunft.

Visumsoptionen für Ruheständler

| Weg | Für wen | Mindestreferenz | Dauer |
|-------------------------------|--|--|----------------------------|
| D7 Passiveinkommen | Nicht-EU-Ruheständler mit stabilem Passiveinkommen | 920 €/Monat (Hauptantragsteller) + Familienzuschläge | 4–8 Monate |
| D8 Digital Nomad | Vorruhestand, weiterhin remote tätig | Einkommen 3.680 €/Monat | 4–8 Monate |
| Golden Visa (D9) | HNW, Mindestanwesenheit | 500 k€ qualifizierter Fonds (nicht Immobilie) | 12–24+ Monate |
| EU-Bürger | Alle mit EU-/EWR-/Schweizer Pass | — | Registrierung an einem Tag |

D7 — das Arbeitstier

Der portugiesische gesetzliche Mindestlohn (RMMG) liegt 2026 bei **920 €/Monat**. Der D7 bezieht sich auf diese Zahl: 920 €/Monat für die Hauptantragstellerin (≈ 11.040 €/Jahr, bzw. 12.880 € bei der von einigen Konsulaten angewandten 14-Monats-Rechnung), plus **50 % je Ehegatten** (+460 €), **30 % je unterhaltsberechtigtem Kind** (+276 €), **50 % je unterhaltsberechtigtem Elternteil**. Ein Ruheständler-Ehepaar benötigt rund **16.560 €/Jahr** an qualifizierendem Passiveinkommen — auf dem Papier bescheiden.

In der Praxis wiegt der konsularische Ermessensspielraum schwer. Manche Konsulate verlangen **das 1,5- bis 2-Fache des Mindestbetrags** und nennenswerte Ersparnisse (11.000–15.000 € auf einem portugiesischen Konto). Stellen Sie die Unterlagen entsprechend zusammen.

Unterlagenliste (typisch):

- Reisepass (Gültigkeit ≥ 6 Monate)
- Führungszeugnis aus dem Land der Staatsangehörigkeit sowie aus jedem jüngeren Aufenthaltsland, apostilliert und übersetzt
- Wohnnachweis in Portugal (12-Monats-Mietvertrag oder Eigentumsurkunde; Hotelbuchungen genügen nicht)
- Nachweise wiederkehrender Einkünfte (Rentenbescheide, P60, 1099, Brokerage-Auszüge)
- Portugiesisches Bankkonto mit den geforderten Ersparnissen
- NIF (aus der Ferne über einen Steuerrepräsentanten zu beschaffen)
- Reiseversicherung für das Einreisefenster
- Antragsformular und Gebühren (~ 90 € konsularisch + 170 € Aufenthaltstitel)

Ablauf: Sie stellen den Antrag beim portugiesischen Konsulat in Ihrem Heimatland. Es stellt ein 4-monatiges Einreisevisum aus. Innerhalb dieser vier Monate reisen Sie nach Portugal und nehmen einen AIMA-Termin (die Behörde, die SEF abgelöst hat) zur biometrischen Erfassung wahr. Der erste Aufenthaltstitel ist zwei Jahre gültig, um drei Jahre verlängerbar; danach sind die dauerhafte Aufenthaltsberechtigung und (nach insgesamt fünf Jahren) die Staatsbürgerschaft erreichbar.

Golden Visa nach 2023

Wohnimmobilien und die meisten immobilienbezogenen Fonds wurden im Oktober 2023 herausgenommen. Geblieben ist: 500.000 € in einem CMVM-regulierten VC- oder PE-Fonds ohne Immobilienexposition, 500.000 € in Forschung, 250.000 € in kulturelles Erbe oder Arbeitsplatzschaffung. Für die meisten Ruheständler ergibt das Golden Visa heute nur Sinn, wenn Sie **Aufenthaltsrechte ohne Steueransässigkeit** wollen — die Mindestaufenthaltsdauer beträgt 7 Tage im ersten Jahr und danach 14 Tage je Zweijahresblock.

EU / EWR / Schweiz

Kein Visum. Über 90 Tage registrieren Sie sich bei Ihrer lokalen câmara für ein Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (~15 €, eine Seite). Nach fünf Jahren wird es zu einem dauerhaften Recht.

Die Region auswählen

Die einzelne Entscheidung, die mehr wiegt als die Steuer. Die Immobilienpreise unten sind idealista-Momentaufnahmen aus der Mitte des Jahres 2026; nehmen Sie sie als Orientierung, nicht als Dogma — die INE-Zahlen 2025 weisen den Median in der Algarve mit **3.139 €/m²** und im Großraum Lissabon mit **3.439 €/m²** aus (Gesamtjahr 2025, veröffentlicht im April 2026).

| Region | Am besten für | Englisch | Immobilienkosten (€/m²) | Reichweite Gesundheitsversorgung | Worauf zu achten ist |
|---|---|------------------------|-------------------------|---|--|
| Algarve (Tavira, Lagos, Lagoa, Carvoeiro, Vilamoura) | Aktive Ruheständler, anglophone Szene, Golf | Sehr hoch an der Küste | 3.200–5.500 | HPA-Netz; öffentliches Krankenhaus Faro | Sommertrubel; Hitze im Hinterland |
| Lissabon Stadt | Kulturell orientierte Ruheständler | Sehr hoch | 5.500–9.000+ | Stärkste Versorgung des Landes | Hügelig, teuer |
| Cascais / Estoril | Kosmopolitische Küste | Sehr hoch | 5.500–9.500 | Hervorragend | Premium-Preise |
| Silberküste (Caldas, Óbidos, Nazaré) | Ruhiger, echtes Stadtleben | Im Aufbau | 2.200–3.200 | Krankenhaus Caldas; 1 h nach Lissabon | Atlantische Feuchte |
| Madeira | Subtropisch, Wanderer | Hoch in Funchal | 3.500–5.500 | Krankenhaus Funchal; komplexe Fälle ans Festland geflogen | Inselbedingte Logistik |
| Alentejo-Hinterland | Ländliche Ruhe, geringstes Budget | Gering | 1.500–2.500 | Évora solide; lange ländliche Distanzen | 40-°C-Sommer; langsame Wiederveräußerung |
| Porto / Norden | Wein, Küche, richtiger Winter | Gut in Porto | 3.000–5.500 | CUF Porto; Hospital da Luz | Feuchte; steile Hänge |

Reichweite der Gesundheitsversorgung – was wir behaupten und was nicht

Das dominante private Netz an der Algarve ist **HPA Saúde**. In der Regionalpresse wurde über Akquisitionen und neue Krankenhausprojekte berichtet (insbesondere ein CUF-Interesse an HPA mit regulatorischen Auflagen rund um ein weiteres Krankenhaus an der Algarve), wir konnten jedoch die operativen Details, Eröffnungsdaten oder das angekündigte Lusíadas-Faro-Projekt nicht auf dem Niveau einer Primärquelle verifizieren. Behandeln Sie Wiedergaben Dritter als vorläufig. Das aktuelle Netz – die HPA-Einheiten in Alvor, Gambelas und Faro plus das öffentliche Krankenhaus Faro – ist heute tatsächlich gut und überwiegend englischsprachig, und damit sollten Sie planen.

In Lissabon und Cascais ist die private Landschaft reif: **CUF, Hospital da Luz, Lusíadas**. In Madeira ist mit adäquater Routineversorgung zu rechnen; komplexe Fachgebiete gehen aufs Festland.

Immobilienauswahl für Ruheständler

Hier treffen Ruheständler am häufigsten Entscheidungen, die sie später bereuen. Ein paar Prinzipien, nach Priorität:

- **Treppen.** Mit 65 in Ordnung, mit 80 oft nicht mehr. Eingeschossige Villa oder Wohnung mit zuverlässigem Aufzug ist langfristig die sicherere Wahl. Zweigeschossige Villa? Stellen Sie sicher, dass ein Treppenlift physisch möglich ist, bevor Sie unterschreiben.
- **Fußläufigkeit.** Wenn Sie aufhören, Auto zu fahren — und das wird irgendwann passieren — was ist dann zu Fuß erreichbar? Bäcker, Apotheke, Hausarzt, Supermarkt, Café, in dem Sie den Wirt kennen. Wenn die Antwort nicht „alles davon, zehn Minuten“ lautet, denken Sie noch einmal nach. Schöne Landvillen werden zu schönen Landgefängnissen.
- **Realität des Pools.** Angenehm im Juli und August. Kostet die übrigen zehn Monate 100–200 €/Monat und ist eine Sturzfolge. Viele Ruheständler sind am Ende dankbar für einen Gemeinschaftspool statt eines eigenen.
- **Gartengröße.** Seien Sie ehrlich, wie viel Gartenarbeit Sie mit 75 tatsächlich noch leisten. Ein 200-m²-Mittelmeergarten aus Kies und Kakteen pflegt sich nahezu selbst. Eine 1.500-m²-Rasenfläche mit alten Bäumen ist ein Halbtagsjob.
- **Resort/Anlage mit Services vs. Einzelobjekt.** Geschlossene Anlagen mit 24-h-Sicherheit, Wartung vor Ort und Gemeinschaftseinrichtungen liegen 15–25 % je m² über vergleichbaren Einzelobjekten — und nehmen viel operativen Stress heraus. Für Paare ohne Familie vor Ort oft gut investiertes Geld.
- **Zukunftsfest.** Breite Türöffnungen (≥ 80 cm), schwellenfreier Zugang, Schlafzimmer auf der Eingangsebene oder auf einer Aufzugsetage, bodengleiche Dusche (nicht nur Wanne), verstärkte Badwände für spätere Haltegriffe. Nichts davon muss heute installiert sein; es muss *möglich* sein, ohne umzubauen.
- **Enkelkinder.** Ein Gästezimmer und ein Garten oder Strand zu Fuß ändern materiell, wie oft die Familie tatsächlich kommt.

Spezielle Ruhestandsanlagen

Portugal verfügt nicht über ein dichtes Netz von 55+-Communities nach US-/UK-Vorbild. Einige gut etablierte Optionen:

- **Monte da Palhagueira (Santa Bárbara de Nexe, zentrale Algarve)** — langjährig etabliertes 55+-Dorf, freistehende Villen, anglikanische Kapelle, angeschlossene private Pflegeeinrichtung, britisch familiengeführt.
- **Algarve Senior Living (Alvor)** — betreutes Wohnen mit klinischem Personal vor Ort.
- **Resortähnliche Service-Anlagen** in Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo und Cascais — Conciergequalität auf Quartiersniveau ohne das formelle Etikett „Seniorencommunity“.

Wenn Versorgungskontinuität wichtig ist (heute selbstständig, später betreut, im Bedarfsfall pflegerisch), bleiben die dedizierten Dörfer die zuverlässigste Wahl. Wenn Sie eine eher klassische Nachbarschafts Atmosphäre wollen, leistet eine Service-Anlage in einem fußläufigen Ort dasselbe zum niedrigeren Preis.

Der Kaufprozess — was bei Ruheständlern anders ist

Die Mechanik ist dieselbe wie für jeden ausländischen Käufer. Die im Ruhestand relevanten Abweichungen:

NIF, Steuerrepräsentant, unabhängige Anwältin oder Anwalt (1–1,5 % + USt.) — nicht verhandelbar. Nie der Anwalt des Verkäufers, nie der des Maklers.

Hypothek, falls Sie eine aufnehmen. Portugiesische Banken vergeben Kredite an Ruheständler mit Auflagen:

- Das Darlehen muss bei den meisten Banken bis zum **Alter von 75 (Nichtansässige)** oder **80 (Ansässige)** zurückgezahlt sein; einige gehen mit Risikolebensversicherung bis 85.
- Beleihungsauslauf (LTV) typischerweise **60–75 %** für Nichtansässige; bis 80 % für Ansässige bei Nicht-HPP, 90 % für HPP-Ansässige.
- Renteneinkommen wird akzeptiert, oft mit Abschlag — Banken wollen, dass die Nettorente etwa das Dreifache der vorgeschlagenen Rate deckt.
- Referenz Mai 2026: **Euribor 6M ~2,55 %** (der dominante variable Index, BdP-Daten März 2026), 12M ~2,86 %, 3M ~2,28 % — geben Sie Bandbreiten an, keine Einzelwerte. Der Spread für nicht ansässige Ruheständler liegt typischerweise bei 1,0–1,5 Prozentpunkten; Gesamtkonditionen einer neuen Hypothek bei rund 3,5–4,5 %.
- BdP-Stresstest mit Index +3 Prozentpunkte bei variablen/gemischten Verträgen mit Restlaufzeit > 10 Jahre.
- Verpflichtende Risikolebens- und Gebäudeversicherung über die Bank. Der Risikolebenstarif wird ab 70 deutlich teurer.

Viele Ruheständler über 70 zahlen bar. Wenn Sie finanzieren, dann zu Beginn des Umzugs, solange Renteneinkommen und Gesundheit gut belegt sind.

IMT und Erwerbskosten — Hauptwohnsitz (HPP), 2026

HPP-Tarifstufen (Festland) aktualisiert für 2026: erste Freistellungsstufe 106.346 €, progressiver Tarif bis 7,5 % oberhalb von 1.150.853 €. Das Wohnungspaket „Construir Portugal“ (**Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**, ergänzendes Decreto-Lei verkündet am 12. Mai 2026) führt eine **pauschale IMT von 7,5 % auf Erwerbe städtischer Wohnimmobilien durch Nichtansässige** ein, mit Ausnahmen für Käufer, die innerhalb von 2 Jahren steueransässig werden (IMT erstattungsfähig), für portugiesische Auswanderer und für zu moderaten Mieten vermietete Objekte. **Das Decreto-Lei muss bis zum 2. September 2026 erlassen werden — bis zur Veröffentlichung im DR ist der pauschale 7,5-Prozent-Satz beschlossen, aber noch nicht operativ.** Für die meisten Ruheständler, die in Vollzeit umziehen, greift die HPP-Einstufung, und es gilt der reguläre progressive Tarif.

Durchgerechnete Erwerbskosten, Hauptwohnsitz, Festland:

| Kaufpreis | IMT (HPP) | Imposto do Selo 0,8 % | Notar/Register/Verwaltung | Steuern und Gebühren insgesamt |
|-----------|-----------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 300.000 € | ~8.580 € | 2.400 € | 1.500–2.500 € | ~12.500–13.500 € |
| 450.000 € | ~19.650 € | 3.600 € | 1.500–2.500 € | ~24.750–25.750 € |
| 600.000 € | ~32.150 € | 4.800 € | 1.500–2.500 € | ~38.450–39.450 € |
| 900.000 € | ~55.500 € | 7.200 € | 1.500–3.000 € | ~64.200–65.700 € |

Hinzu kommen Anwaltshonorare (1–1,5 % + USt.), Gutachten, Hypothekenbearbeitung. **Kalkulieren Sie 8–10 % des Kaufpreises** als Gesamterwerbskosten über dem ausgewiesenen Preis.

Die **IMT Jovem** ist hier kein Thema: Sie gilt nur für Erstkäufer ≤ 35 Jahre (volle Befreiung bis 330.539 €, anteilig bis 660.982 €). Gut zu wissen, wenn ein Kind oder Enkel kauft.

Gesundheitsversorgung im Ruhestand

Die wichtigste praktische Einzelfrage, die Ruheständler stellen, und Portugal beantwortet sie gut — mit einem Schwachpunkt.

SNS — das öffentliche System

Sobald Sie Aufenthaltstitel und NIF haben, melden Sie sich beim örtlichen centro de saúde für eine **Número de Utente** und einen Hausarzt (médico de família) an. SNS-Leistungen sind mit geringen Zuzahlungen (4–12 €, gedeckelt) belegt oder kostenlos. Die Krankenhäuser sind öffentlich, leistungsfähig, an der Inanspruchnahme kostenlos; nicht dringliche Facharztwartezimmerzeiten liegen bei 3–6 Monaten, mitunter länger.

EU-/EWR-Ruheständler, die eine staatliche Rente aus ihrem Heimatland beziehen, können ein **S1-Formular** registrieren — ihr Heimatstaat finanziert weiterhin ihre Gesundheitsversorgung in Portugal. Einfacher und ebenso wirksam.

Private Versicherung

Die meisten Ruheständler kombinieren SNS mit privater Absicherung für Tempo, Wahlfreiheit und englischsprachiges Personal. Monatsprämien 2026:

| Profil | Monatsprämie |
|---------------------------|---|
| Gesund 65, Basistarif | 70–110 € |
| Gesund 70, mittlere Stufe | 110–170 € |
| Gesund 75, umfassend | 180–280 € |
| Vorerkrankungen | Prämie + Ausschlüsse; viele Versicherer schließen Neukunden ab 70 aus |

Hauptanbieter: **Médis** (Tarif „Vintage“ für 70+), **Multicare**, **Tranquilidade** („+55“), **Allianz**, **Fidelidade**. Lesen Sie die Ausschlüsse sorgfältig — Ausschlüsse chronischer Erkrankungen und jährliche Hospitalisierungs-Cap sind verbreitet. Manche Ruheständler behalten eine internationale Police (Cigna Global, Allianz Care) für katastrophale Risiken und ergänzen sie um eine nationale Police für die Routineversorgung.

Langzeitpflege — der Schwachpunkt

Das Angebot an hochwertiger, englischsprachiger Pflege ist begrenzt und konzentriert sich auf die Algarve und das Großraum Lissabon. Qualitativ hochwertige stationäre Pflege kostet typischerweise **2.500–5.000+ €/Monat** mit Wartelisten. Viele ausländische Ruheständler planen, **bei Bedarf für die Langzeitpflege ins Heimatland zurückzukehren** — dieses Szenario sollte den Immobilienkauf prägen. Ein Haus, das in einer abgelegenen Region schwer schnell zu verkaufen ist, wird zum realen Problem, wenn sich die Gesundheit ändert.

Rentenbesteuerung nach Land

Die steuerlichen Ergebnisse hängen von Staatsangehörigkeit, Rentenart und der jeweils geltenden Abkommensfassung ab. Die folgenden Übersichten unterstellen portugiesische Steueransässigkeit ohne IFICI.

Vereinigtes Königreich

Das neue **Doppelbesteuerungsabkommen Vereinigtes Königreich–Portugal**, unterzeichnet im September 2025, ist am 20. Januar 2026 in Kraft getreten und gilt in Portugal ab dem 1. Januar 2026 und im Vereinigten Königreich ab dem 6. April 2026.

- **UK State Pension, private und betriebliche Renten, SIPPs:** Portugal hat das **ausschließliche Besteuerungsrecht** für portugiesische Steuerresidenten. Das Vereinigte Königreich darf diese nicht mehr besteuern.
- **Pensionen des öffentlichen Dienstes** (Civil Service, NHS, Streitkräfte): bleiben im Vereinigten Königreich besteuert; in Portugal nicht steuerpflichtig.
- **25-Prozent-Lump-Sum steuerfrei:** in Portugal NICHT anerkannt, sobald Sie steueransässig sind. **Realisieren Sie sie, bevor Sie portugiesischer Steuerresident werden**, wenn sie steuerfrei bleiben soll.
- **QROPS-Übertragungen:** machbar, aber zunehmend komplex; Fachberatung erforderlich.

Vereinigte Staaten

US-Staatsangehörige werden lebenslang von den USA auf das Welteinkommen besteuert, unabhängig vom Wohnsitz. Das Abkommen mildert dies ab:

- **Social Security:** in Portugal (Ansässigkeitsstaat) steuerpflichtig. Die saving clause erlaubt den USA, sie ebenfalls zu besteuern; die ausländische Steueranrechnung auf US-Seite verhindert die Doppelbesteuerung.
- **Auszahlungen aus 401(k) / IRA / 403(b):** in Portugal als Renteneinkünfte steuerpflichtig (Art. 20). Ausländische Steueranrechnungen.
- **Roth IRA:** vielschichtig. In den USA steuerfrei; Portugal erkennt den steuerfreien Status des Roth nicht automatisch an. Qualifizierte portugiesische Steuerberatung zählt.
- **Totalization Agreement (1989):** verhindert doppelte Sozialversicherungsbeiträge; ermöglicht die Anrechnung von Arbeitszeiten.

Kanada

Das Abkommen von 1999 weist die Rentenbesteuerung der Ansässigkeit (Portugal) zu. **CPP, OAS, Entnahmen aus RRSP/RRIF** sind in Portugal zu progressiven Sätzen steuerpflichtig; die kanadische Quellensteuer ist in der Regel anrechenbar.

Deutschland, Frankreich, Niederlande

- **Deutschland:** Portugal besteuert die privaten Renten der Ansässigen; Beamtenpensionen bleiben in Deutschland.
- **Frankreich:** Französische private Renten sind in Portugal steuerpflichtig. Beamtenversorgung in Frankreich.

- **Niederlande:** komplexer. Die niederländische staatliche Rente (AOW) und große betriebliche Renten können mitunter an der Quelle besteuert werden. Fachberatung ist unverzichtbar.

Wechselkurs

Eine Bewegung von 10 % bei GBP/EUR oder USD/EUR schlägt direkt mit 10 % Veränderung Ihres Lebensmittelbudgets durch. Praktische Werkzeuge:

- **Wise / Revolut** für tägliche Überweisungen und Mehrwährungskarten.
- **Currencies Direct, Moneycorp, OFX, Halo Financial** für größere Beträge und **Forward-Kontrakte**, um einen Kurs im Voraus zu sichern.
- Eine sinnvolle Strategie: ein **rollierender Euro-Puffer von 6–12 Monaten** auf einem portugiesischen Konto plus ein Forward für bekannte größere Abflüsse (ein Immobilienkauf).

Nachlassplanung

Die teuersten Fehler entstehen hier durch zu langes Ignorieren.

Portugiesisches Pflichtteilsrecht (*legítima*)

Das portugiesische Erbrecht reserviert einen Anteil am Nachlass für die **herdeiros legitimários** — Ehegatte, Abkömmlinge und, in Ermangelung von Abkömmlingen, Aszendenten:

- Ehegatte und Kinder gemeinsam: **zwei Drittel**.
- Nur Kinder: **zwei Drittel**.
- Nur Ehegatte (ohne Abkömmlinge/Aszendenten): **die Hälfte**.
- Nur Aszendenten: **ein Drittel** (Eltern) oder **ein Viertel** (entferntere).

Den verbleibenden Teil („*quota disponível*“) können Sie testamentarisch frei zuweisen.

EU-Erbrechtsverordnung 650/2012 („Brüssel IV“)

Als Nicht-Portugiese können Sie ausdrücklich in einem Testament **die Anwendung des Rechts Ihrer Staatsangehörigkeit** auf Ihren Nachlass wählen. Das ist der Standardweg für Ruheständler aus Ländern mit voller Testierfreiheit (Vereinigtes Königreich, USA), die ihren Nachlass nach eigenem Willen verteilen wollen. Die Wahl muss schriftlich in einem gültigen Testament erfolgen, idealerweise in einem portugiesischen Testament über portugiesische Vermögenswerte.

Brüssel IV regelt das *Erbrecht*, nicht die *Steuer*. Die Wahl englischen Rechts ändert den portugiesischen *Imposto do Selo* nicht.

Imposto do Selo auf Erbschaften

Portugal hat die klassische Erbschaftssteuer 2004 abgeschafft. Geblieben ist: **Imposto do Selo zu 10 %** auf in Portugal belegene Vermögenswerte, die an **nicht-direkte Erben** übergehen (Geschwister, Nichten und Neffen, Freunde, nicht in einer registrierten *união de facto* lebende Lebensgefährten). **Direkte Erben sind befreit** — Ehegatte, Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern. Selbst im Befreiungsfall müssen die Erben die Erbschaftserklärung innerhalb von drei Monaten nach dem Tod bei den *Finanças* einreichen.

Praktische Empfehlungen

- Errichten Sie ein **portugiesisches Testament** für in Portugal belegene Vermögenswerte. Es beschleunigt das Erbverfahren erheblich.
- Nehmen Sie eine **Brüssel-IV-Opt-in-Erklärung** in dieses Testament auf, wenn Sie das Recht Ihres Heimatlands wünschen.
- Halten Sie das Testament Ihres Heimatlands für nicht-portugiesische Vermögenswerte aktuell.
- Unverheirateter Partner? **Lassen Sie Ihre união de facto registrieren**, um die Schutzrechte des Ehegatten und die 10-Prozent-Imposto-do-Selo-Befreiung zu erlangen.
- Sprechen Sie **vor** dem Abschluss des Immobilienkaufs mit einem grenzüberschreitend tätigen Anwalt – die gemeinsame Eigentümerstellung hat reale erbrechtliche Folgen.

Häufige Fehler von Ruheständlern

Eine kurze Liste von Reuegefühlen, gesammelt aus einem Jahrzehnt der Beobachtung:

1. **Kauf vor 6–12 Monaten „Probemiete“.** Eine Urlaubserinnerung an einen Ort ist keine Wohnrealität. Mieten Sie zuerst. Über einen Winter.
2. **Standortwahl nach der Erinnerung an einen August-Urlaub.** Die Algarve im August und im Februar sind zwei verschiedene Länder. Besuchen Sie sie im Februar.
3. **Den Winter unterschätzen.** Portugiesische Häuser sind notorisch schlecht gedämmt. Dezember bis Februar sind an der Algarve drinnen tatsächlich kühl (15–17 °C in ungeheizten Räumen sind normal). Kalkulieren Sie eine ordentliche Heizung, Doppelverglasung und einen Luftentfeuchter ein.
4. **Zu abgelegen kaufen.** Ein 280.000-€-Bauernhof im Alentejo-Hinterland ist beim Besichtigen unwiderstehlich und unverkäuflich, wenn Sie gehen müssen. Fahrzeiten zum Krankenhaus zählen.
5. **Transaktionskosten unterschätzen.** 8–10 % beim Einstieg; Mais-Valias-Exposition beim Verkauf, sobald die Immobilie nicht mehr Ihr Hauptwohnsitz ist.
6. **„Empfehlungen“ vertrauen.** Immer Ihre **eigene** unabhängige Anwältin oder Ihr eigener Anwalt.
7. **Währungsrisiko.** Sämtliche liquiden Ersparnisse in der Heimatwährung zu halten, während Sie jeden Monat in Euro zahlen, ist ein Margin Call in Zeitlupe.
8. **Kein Portugiesisch zu lernen.** Lebenslang nur Englisch funktioniert, sperrt Sie aber in einen kleinen Expat-Kreis und in eine eher transaktionale Beziehung zum Land.
9. **IFICI als Ruhestandsplan betrachten.** Das ist es nicht. Die plakativen 20 % sind nicht für Rentner. Das „10-Prozent-Teilregime für Renten“ steht derzeit nicht im Gesetz.

Ein realistisches Jahresbudget

Ein Ruheständler-Ehepaar an der Algarve, Preise 2026.

Szenario A — Immobilie bezahlt, bescheiden komfortabler Lebensstil

| Position | € jährlich |
|--|------------------|
| IMI (Haus für 450 k€) | 1.400 |
| Anlagenkosten (Resort/Anlage) | 2.400 |
| Nebenkosten | 2.400 |
| Pool und Garten | 1.800 |
| Hausratversicherung | 350 |
| Auto (Versicherung, Kraftstoff, Service, Abschreibung) | 3.500 |
| Lebensmittel | 6.000 |
| Auswärts essen (3×/Woche inkl. Wein) | 4.800 |
| Krankenversicherung (Paar, mittlere Stufe) | 2.400 |
| Selbstbehalte Gesundheit | 800 |
| Reisen (1 lang, 2 kurz) | 3.500 |
| Bekleidung, Geschenke, Telefon, Sonstiges | 2.500 |
| Gesamt | ~31.850 € |

Ein sparsameres Paar in Caldas da Rainha oder im ländlichen Alentejo dupliziert den Lebensstil für **18.000–24.000 €**.

Szenario B — Gleicher Lebensstil, Hypothek von 250 k€ zu ~4 %

Rechnen Sie etwa **14.400 €/Jahr** an Tilgung und Zinsen (20 Jahre) sowie ~600 € Risikolebensversicherung hinzu — insgesamt **~46.800 €/Jahr**.

Szenario C — Cascais, bezahltes Apartment, städtischer Komfort

38.000–48.000 €/Jahr — höhere Anlagenkosten, mehr Restaurants, Lissabon-typische Autokosten.

Wenn sich etwas ändert — Rückkehr, Verkauf, allein zurückbleiben

Der robusteste Ruhestandsplan akzeptiert von vornherein, dass sich Pläne ändern. Die Gesundheit ändert sich. Ehepartner sterben. Familienprioritäten verschieben sich.

- **Veräußerungsgewinne.** Nichtansässige können seit der Reform 2023 für dasselbe Regime wie Ansässige optieren: **50 % des Nettogewinns** gehen in die IRS zu **progressiven Sätzen** ein, wobei das Welteinkommen zur Satzbestimmung herangezogen wird. Der vielzitierte „pauschale 28-Prozent-Satz auf 100 % des Gewinns für Nichtansässige“ ist seit 2023 falsch. Ist die Immobilie Ihr **HPP** und

reinvestieren Sie den Erlös innerhalb von 36 Monaten (oder 24 Monaten vor dem Verkauf) in einen anderen Hauptwohnsitz in der EU/im EWR, können Sie den **Gewinn vorgetragen** halten. Die Lei 9-A/2026 erweitert die Reinvestitionsregel auf zu moderaten Preisen vermietete Wohnimmobilien (≤ 2.300 €/Monat).

- **Verkaufsdauer.** Algarve-Küstenimmobilie in gutem Zustand, marktgerecht bepreist: 3–9 Monate. Rural im Hinterland, große Familienvillen, alles Eigenwillige: 12–24+ Monate. Cascais und die Lissabonner Innenstadt sind in normalen Märkten vergleichsweise liquide.
- **Ein Ehepartner allein.** Stirbt einer der Partner, stellt der hinterbliebene oft fest, dass die Immobilie zu groß, zu abgelegen oder zu autoabhängig ist, um allein bewältigt zu werden. Der Kauf mit Blick auf dieses Szenario — ein Ort mit reichem sozialen Leben und Diensten zu Fuß — schützt den überlebenden Partner. Das ist kein morbides Gedankenspiel; es ist der häufigste einzelne Auslöser für den Wiederverkauf bei Ruheständlern.
- **Rückkehr für die Pflege.** Halten Sie ausreichend Kapital außerhalb Ihrer portugiesischen Immobilie vor, um ein Rückkehr-und-Pflege-Szenario finanzieren zu können. Die portugiesische Immobilie ist das europäische Kapitel, nicht der ganze Ruhestandsplan.

Fazit

Portugal ist 2026 nicht mehr der Steuersieg, der es vor einem Jahrzehnt war. Der 10-Prozent-Satz auf ausländische Renten ist weg. IFICI ist nicht für Ruheständler. Die Immobilienpreise an der Algarve sind höher als vor fünf Jahren. Das Golden Visa akzeptiert keine Wohnimmobilien mehr.

Und dennoch ist ein Ruheständler-Ehepaar, mit einer eingeschossigen Villa für 350–500 k€ oder einem komfortablen Apartment in Cascais oder Caldas da Rainha, englischsprachiger Versorgung in der Nähe, einer aktiven Gemeinschaft aus Expats und portugiesischen Freunden, milden Wintern und schönen Sommern — dieses Leben ist für **30.000–40.000 € pro Jahr** erreichbar, in einem der sichersten Länder Europas, mit EU-Bürgerrechten am Ende.

Die Ruheständler, denen das gut gelingt, teilen ein paar Gewohnheiten. Sie **mieten, bevor sie kaufen**. Sie **beauftragen unabhängige Fachleute** — keine Empfehlungen. Sie lernen etwas Portugiesisch. Sie wählen einen Ort mit Diensten, die zu Fuß erreichbar sind. Sie planen ehrlich für den Tag, an dem sich die Gesundheit ändert. Nichts davon ist kompliziert. All das lohnt sich, ordentlich gemacht zu werden. Die Entscheidung, die diesen Monat wert ist, getroffen zu werden, ist, welche sechs Monate Sie mieten werden — nicht, welches Haus Sie kaufen werden.

Weiterführende Lektüre

- **Leben in Portugal** — steuerliches Timing des Umzugs in Bezug auf den Immobilienkauf, HPP-Reihenfolge, Aufenthalt-vs.-Kauf-Sequenz.
- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — die kanonische Referenz für IMT, Imposto do Selo, AIMI und IMI, auf die in diesem Leitfaden durchgängig verwiesen wird.
- **Wo an der Algarve kaufen** — Sub-Regionen-Matchmaker für Ruheständler, die sich auf die Algarve, aber noch nicht auf eine Stadt festgelegt haben.

- **Die tatsächlichen Kosten des Immobilienbesitzes an der Algarve** — laufende Kosten jenseits der obigen Budgettabelle; der Eisberg unter dem Kaufpreis.
 - **Wann der Immobilienkauf in Portugal keinen Sinn ergibt** — der ehrliche Mieten-vs.-Kaufen-Test, einschließlich Ruhestandsprofil.
-

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir sind eine **käuferseitige Beratung** mit Algarve-Fokus. Für Ruheständler-Mandate führen wir einen **Retirement Buyer Audit** durch — unabhängig von jeder Agentur, von Ihnen bezahlt, schriftlich — der Folgendes abdeckt:

- Ein **Walkability- und Care-Resilience-Scoring** jeder shortlisted Immobilie (Treppen, Zukunftsfestigkeit, Distanz zum Krankenhaus, Wiederverkaufliquidity), ab 750 €.
- Ein **Steuer-Timing-Memo**, das Ihren D7-Antrag, Ihre NHR/IFICI-Einschätzung und Ihren Immobilienkauf gemeinsam mit einer portugiesischen Steuerberatung Ihrer Wahl orchestriert, ab 1.200 €.
- Ein **vollständiges Käufermandat** bis zur Beurkundung: Shortlist, technische Due Diligence, Verhandlung, anwaltliche Koordination — typischerweise 1,0–1,5 % des Kaufpreises.

Wir nehmen keine Provisionen von Agenturen, Bauträgern oder Banken. Wir sagen regelmäßig Mandate ab. Wenn Sie das besprechen möchten, ist das erste Gespräch kostenlos und ehrlich.

Quellen

Primärquellen

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — IFICI-FAQ
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Banco de Portugal — LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen
- BPstat — Euribor nach Laufzeit
- Vistos.MNE — D7 Lebensunterhaltsmittel
- INE — Wohnpreisstatistik auf lokaler Ebene
- SSA — Totalisierungsabkommen USA–Portugal

Professionelle Quellen / Anwaltskanzleien

- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI
- Morais Leitão — Legal Alert: IFICI-Regulierung
- PwC Portugal — IMT neue Praxistabellen 2026
- PwC — Einzelpersonenbesteuerung
- OCC — IRS: Mais-Valias bei Immobilien für Nichtansässige
- Cuatrecasas — Reduzierter MwSt.-Satz und Steuervergünstigungen für Wohnen

Weiterführende Literatur

- Idealista — Kosten des Ruhestands in Portugal 2026
 - Blevins Franks — Portugals NHR 2.0
 - Relocate Handbook — UK-Rente und Steuern in Portugal
 - Relocate Handbook — Ruhestand in Portugal aus den USA
-

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Verifiziert gegen CANONICAL_FACTS.md (2026-05-15). Dieser Leitfaden wird jedes Mal aktualisiert, wenn sich die zugrundeliegende Gesetzgebung oder die makroprudenziellen Regeln der Banco de Portugal materiell ändern — typischerweise zweimal im Jahr. Nichts hierin ist Steuer- oder Rechtsberatung; sprechen Sie vor jeder Unterschrift mit einer portugiesischen Steuerberatung und einer unabhängigen Anwaltskanzlei.

PAKET · 02

TL;DR. Ihr Umzugsdatum und Ihr Kaufdatum sind steuerliche Ereignisse, keine Lifestyle-Entscheidungen. Bringen Sie die Reihenfolge durcheinander — kaufen Sie vor der Ansässigkeit oder ziehen Sie um, bevor Sie das IRS-Jahr planen — und Sie zahlen zehntausende zu viel an Steuern. Dieser Leitfaden handelt von der Reihenfolge.

Eine Zahl, die alles einordnet: 27,6 % der 2025 in Portugal verkauften Wohnungen gingen an ausländische Käufer (INE, März 2026). Das ist der **niedrigste Anteil in vier Jahren** und der dritte aufeinanderfolgende Jahresrückgang seit dem Höchststand von 31 % im Jahr 2023. Die Schlagzeile „Alle ziehen nach Portugal“ ist drei Jahre veraltet. Das ernsthafte Geld — diejenigen, die es 2026 richtig machen — ist kleiner, langsamer und steuerbewusster.

Einleitung

Die meisten „Leben in Portugal“-Leitfäden im Internet lesen sich wie ein Pitch des Fremdenverkehrsamts, den Sie längst aufgesogen haben. Klima. Sicherheit. Atlantisches Licht. 1-€-Espresso. Englisch weit verbreitet. EU-Zugang. Erschwingliche Lebenshaltungskosten. Sie haben diese Wörter auf zwanzig Seiten gelesen, und genau deshalb erwägen Sie den Umzug — Sie brauchen sie hier nicht wiederholt.

Dieser Leitfaden tut das Gegenteil. Er setzt voraus, dass Sie sich entschieden haben. Er setzt voraus, dass Sie Ihren Ehepartner und Ihren Steuerberater überzeugt haben. Was Sie jetzt tatsächlich brauchen, ist die *Sequenzierung*. Wann lösen Sie die portugiesische Steueransässigkeit relativ zur Unterzeichnung der Eigentumsurkunde aus, wann beantragen Sie IFICI, wann realisieren Sie ausländische Veräußerungsgewinne, wann erklären Sie das Haus zur **Habitación Própria Permanente (HPP)**, und wann importieren Sie Ihren Hausrat Mehrwertsteuerfrei im Rahmen des Wohnsitzverlegungs-Regimes.

Die Kosten einer falschen Reihenfolge sind real. Ein Käufer, der die **escritura** im November 2026 als Nichtansässiger unterzeichnet — weil seine D7-Karte noch nicht ausgestellt ist — zahlt einen **pauschalen IMT-Satz von 7,5 %** auf den gesamten Kaufpreis gemäß Lei n.º 9-A/2026 (sobald das *decreto-lei autorizado* veröffentlicht ist; siehe §1 unten). Derselbe Käufer, der wartet, bis er steuerlich ansässig ist, zahlt IMT nach der Standard-HPP-Skala, was bei einem Haus für 450.000 € rund **20.400 €** statt **33.750 €** als Nichtansässiger entspricht. Das sind 13.350 € vermeidbare Steuern für zwei Monate Geduld.

Dieser Leitfaden setzt voraus, dass Sie: (a) ein Haus als Teil des Umzugs kaufen, nicht für immer mieten; (b) bereit sind, die ersten 12 Monate in Portugal als strukturiertes Steuerplanungsjahr zu behandeln, nicht als Urlaub; (c) sich dafür interessieren, wo Sie als *Ganzjahres*-Bewohner leben können, nicht wo Sie Urlaub machen würden. Wenn Sie einen touristischen Umzugsleitfaden wollen, gibt es viele. Dies ist die Beraterversion.

Regeln und Zahlen sind auf den **15. Mai 2026** aktualisiert und mit [CANONICAL_FACTS.md](#) abgeglichen. Quellen sind am Ende aufgeführt. Überprüfen Sie alles, was Ihr Geld berührt, immer mit einem portugiesischen Anwalt und einem grenzüberschreitenden Steuerberater, bevor Sie unterzeichnen.

I. Das Problem der Reihenfolge der Vorgänge

Der teuerste Fehler in dieser Kategorie ist, Dinge in der falschen Reihenfolge zu tun. Die juristisch korrekte Reihenfolge — für einen Nicht-EU-Käufer, der umziehen und kaufen will — lautet:

1. **NIF zuerst.** Steuernummer. Holen Sie sie remote über einen Steuervertreter, bevor Sie etwas anderes tun. 100–250 €.
2. **Visumantrag** (D7/D8/D2/Tech) beim portugiesischen Konsulat in Ihrem Herkunftsland.
3. **Ankunft in Portugal** mit gestempeltem Visum. Das ist der Tag, an dem die Uhr der Steueransässigkeit zu ticken beginnt, wenn Sie zudem einen Langzeitmietvertrag eingehen (der Test des „gewöhnlichen Wohnsitzes“ löst die Steueransässigkeit bereits vor Tag 183 aus).
4. **AIMA-Biometrie-Termin**, Aufenthaltskarte ausgestellt.
5. **Steueransässigkeit beim Portal das Finanças registriert** (Wechsel des Steuerdomizils vom Ausland zur portugiesischen Anschrift).
6. **IFICI-Antrag** bis zum 15. Januar des Jahres nach dem Jahr, in dem Sie ansässig geworden sind — *sofern* berechtigt.
7. **Immobilienkauf**, in der escritura wird HPP erklärt, IMT auf der HPP-Skala berechnet.

Käufer, die abkürzen wollen, indem sie kaufen, bevor sie steuerlich ansässig sind, treffen unter dem am 12. Mai 2026 ausgefertigten Wohnsteuer-Paket zwei kumulierte Strafen:

- **Pauschaler IMT von 7,5 %** auf den gesamten Kaufpreis (statt HPP-Skala ab 0 % bis 106.346 €).
- **Kein IMT Jovem** (Befreiung für unter 35-Jährige), keine HPP-IMI-Erleichterung, keine Übertragung von Veräußerungsgewinnen, falls sie je verkaufen und wiederkaufen.

Zwei Ausnahmen retten diejenigen, die vor der formalen Ansässigkeit kaufen:

- **Die 2-Jahres-Ausnahme (Lei 9-A/2026 §1):** Wenn Sie als Nichtansässiger kaufen, aber innerhalb von **24 Monaten** nach der Urkunde portugiesischer Steueransässiger werden, können Sie eine **IMT-Rückerstattung** bis zum Wohnsitz-Steuersatz beantragen. Das ist das Sicherheitsnetz für Personen, deren AIMA-Karte dem Kauf hinterherhinkt.
- **Die Ausnahme für moderate Mieten:** Wenn die Immobilie innerhalb von 6 Monaten nach Erwerb für ≤ 2.300 €/Monat vermietet und mindestens 36 Monate der ersten 5 Jahre vermietet gehalten wird, fällt die pauschalen 7,5 % auf die Wohnsitzskala. Nicht nützlich für Käufer, die selbst einziehen wollen.

Praktische Implikation: Wenn Sie HPP-Käufer sind und Ihr Ansässigkeits-Timing unsicher ist, lassen Sie einen Anwalt eine Eventualklausel entwerfen. Zahlen Sie die 7,5 % bei der Unterzeichnung und reichen Sie den Rückerstattungsantrag ein, sobald Ihre Steueransässigkeit registriert ist. Das 2-Jahres-Fenster ist großzügig, aber nicht unbegrenzt.

⚠ **Statusprüfung, Mai 2026.** Lei n.º 9-A/2026 ist eine *autorização legislativa* — sie ermächtigt zu einem *decreto-lei* (DL), der am 12. Mai 2026 ausgefertigt wurde und bis 2. September 2026 im Diário da República veröffentlicht werden muss. Bis zur Veröffentlichung des DL ist der pauschale Nichtansässigen-Satz von 7,5 % *noch nicht operativ*; die Standard-HPP/Nicht-HPP-Skala gilt für alle. Die meisten Rechtspraktiker rechnen mit einer Veröffentlichung bis Mittsommer 2026. Wenn Sie in den nächsten 90 Tagen einen Abschluss anstehen haben, lassen Sie sich vor der Unterzeichnung in der Woche zuvor den aktuellen Status des DL von Ihrem Anwalt bestätigen.

2. Steueransässigkeit: Der Auslöser, den Sie steuern wollen

Sie werden in dem Moment portugiesischer Steueransässiger, in dem **eines** der folgenden Kriterien erfüllt ist:

1. Sie verbringen mehr als **183 Tage** (zusammenhängend oder nicht) in Portugal innerhalb eines 12-Monats-Zeitraums, der sich mit dem Kalenderjahr überschneidet, **oder**
2. Sie haben einen „gewöhnlichen Wohnsitz“ — eine Wohnung in Portugal zum 31. Dezember, die Sie als Wohnsitz beibehalten wollen. Die AT prüft Mietvertrag (typischerweise 12 Monate oder mehr), Nebenkostenabrechnungen, Familienstandort, Schuleinschreibung der Kinder, Anmeldung beim Hausarzt.

Die meisten Umzugswilligen werden vom zweiten Test erfasst, nicht vom ersten. Unterzeichnen Sie im März einen 1-Jahres-Mietvertrag, und Ihr „gewöhnlicher Wohnsitz“ ist begründet, bevor Sie Tag 183 überschreiten — das heißt, dieses Jahr wird in einen Nichtansässigkeits-Zeitraum (Jan–Feb) und einen Ansässigkeits-Zeitraum (März–Dez) aufgeteilt.

Warum das mehr zählt als das Visum

Das Visum ist das *Recht, hier zu leben*. Steueransässigkeit ist *wie Sie besteuert werden* — und beides fällt nicht zusammen. EU-Bürger ohne Visumpflicht können vom ersten Tag der Unterzeichnung eines Mietvertrags an in Portugal steuerlich ansässig sein. Nicht-EU-Bürger mit einem Golden Visa werden möglicherweise nie steuerlich ansässig (das GV verlangt nur 7 Tage/Jahr, und die meisten Inhaber bleiben bewusst unter 183).

Für den Käufer-Bewohner ist die Steueransässigkeit der Hebel, den Sie *bewusst* und nicht versehentlich betätigen wollen.

Die großen steuerlichen Ereignisse, um die zu timen ist

| Ereignis | Umzug vor Ansässigkeit | Umzug nach Ansässigkeit |
|---|--|---|
| Verkauf der ausländischen HPP (Ihr altes Zuhause) | Nur im alten Land besteuert | Nur im alten Land besteuert, aber in PT meldepflichtig zur Satzbestimmung |
| Realisierung ausländischer Veräußerungsgewinne (Aktien, Krypto) | Außerhalb der PT-Steuerreichweite | 28 % pauschal in PT (oder 50 % Einbeziehung zum Progressionssatz) |
| Bonus / RSU-Vesting | Außerhalb PT-Steuer, wenn vor Ansässigkeit | Bis zu 48 % IRS bei Realisierung nach Ansässigkeit, außer IFICI 20 % greift |
| Roth-Umwandlung / 401(k)-Auszahlung | Nur USA | PT besteuert als Kat.-H-Rente zum progressiven IRS |
| Renten-Einmalzahlung | Nur Herkunftsland | Portugal besteuert (IFICI deckt Renten nicht ab, siehe §3) |
| Immobilienkauf in PT | Nichtansässigen-Regeln; pauschale 7,5 % IMT, sobald der DL der Lei 9-A/2026 in Kraft ist | HPP-Skala, möglicherweise Jovem-Befreiung |

Der Punkt ist nicht, dass irgendetwas davon „schlecht“ ist. Der Punkt ist, dass das Umzugsdatum — der Tag, an dem Sie steuerlich ansässig werden — die Linie zieht. Ein Käufer, der im Februar einen Aktiengewinn von 300.000 \$ realisiert, bevor er im März portugiesischer Ansässiger wird, spart substantiell mehr als jemand, der ihn im April realisiert. Planen Sie um die Linie herum; stolpern Sie nicht darüber.

3. IFICI („NHR 2.0“) — Was es ist und was nicht

Das ursprüngliche Regime der nicht gewöhnlich Ansässigen schloss am **31. Dezember 2024** für neue Antragsteller. Neuankömmlinge ab dem 1. Januar 2025 beantragen **IFICI** — *Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação*. Die Bezeichnung „NHR 2.0“ ist eine Pressekurzform; das gesetzliche Regime ist enger gefasst und hat nichts mit Renteneintritt zu tun.

Kernmechanik

- **Pauschalsatz von 20 %** auf netto-portugiesisch quellenbasiertes nichtselbständiges (Kat. A) und selbständiges (Kat. B) Einkommen aus einer *qualifizierenden Tätigkeit*.
- **Befreiung für Einkünfte aus ausländischer Quelle** für die meisten Kategorien — nichtselbständig, selbständig, Lizenzgebühren, Kapital, Vermietung, Veräußerungsgewinne, ausländisches Geschäftseinkommen — sofern die Quelle nicht in einer Schwarze-Liste-Jurisdiktion liegt. Ausländisches Einkommen geht weiterhin in die IRS-Erklärung ein, zur Bestimmung des Satzes auf das verbleibende portugiesische Einkommen.
- **Ausländische Renten: NICHT befreit.** Renten werden zum Standard-Progressivsatz des IRS (bis zu 48 % + Solidaritätszuschlag von 2,5 %/5 %) besteuert. Das ist die wesentlichste Änderung gegenüber dem

alten NHR (das einen Pauschalsatz von 10 % auf ausländische Renten hatte). Wenn Sie Rentner mit ausschließlich Renteneinkommen sind, **ist IFICI nichts für Sie** — wenden Sie die Standard-IRS-Regeln an.

- **Dauer: 10 Jahre**, nicht verlängerbar, einmal pro Steuerpflichtigem gewährt.
- **Antragsfrist:** 15. Januar des Jahres nach dem Jahr, in dem Sie steuerlich ansässig werden. Verpassen Sie sie, und Sie verlieren das Jahr; die 10-Jahres-Uhr pausiert nicht.

Wer qualifiziert sich

Drei Bedingungen, alle erforderlich:

1. Im Antragsjahr portugiesischer Steueransässiger werden.
2. In keinem der 5 vorausgehenden Jahre portugiesischer Steueransässiger gewesen sein.
3. Einkommen aus einer der in **Portaria n.º 352/2024/1** (geändert durch Portaria n.º 52-A/2025/1) gelisteten zulässigen Tätigkeiten beziehen UND die passende Qualifikation besitzen — typischerweise **EQR-Stufe 6** (Bachelor) + 3 Jahre einschlägige Erfahrung, oder **EQR-Stufe 8** (Doktor) ohne Erfahrungsanforderung.

Zulässige Tätigkeiten lassen sich grob abbilden auf:

- Hochschullehre, wissenschaftliche Forschung.
- Hochqualifizierte Funktionen in Unternehmen, die von vertraglichen Investitionssteueranreizen profitieren oder als signifikante Exporteure qualifiziert sind.
- Hochqualifizierte Funktionen in **zertifizierten Startups** (Startup-Portugal-Zertifizierung).
- F&E-Funktionen in von FCT/ANI anerkannten Einrichtungen.
- Funktionen in Einrichtungen im MIBC auf Madeira oder im entsprechenden Regime der Azoren.
- Spezifische CAE-Codes, veröffentlicht von AICEP/IAPMEI (Liste vom 13. Februar 2025).

Die zulässigen CAE-Codes sind so detailliert, dass eine einzelfallspezifische Beratung unerlässlich ist — gehen Sie nicht davon aus, dass Ihre Funktion qualifiziert, nur weil sie technisch klingt.

Sollten Sie um IFICI herum planen?

Ziehen Sie nicht dafür um. IFICI ist eine Steuerhülle, kein Grund. Der Substanztest ist real: Die AT kann Anträge Jahre später anfechten, wenn die Tätigkeit nicht wirklich qualifizierend ist.

Planen Sie aber das Umzugsdatum darum herum, wenn Sie bereits berechtigt sind. Ein leitender Tech-Angestellter, Gründer, Forscher oder hochqualifizierter Berufstätiger mit einem portugiesischen Arbeitgeber kann plausibel 30.000 € bis 80.000 € pro Jahr über das 10-Jahres-Fenster gegenüber Standard-IRS sparen. Der Antrag ist administrativ, aber die Berechtigungsdokumentation erfordert einen auf IFICI spezialisierten Steuerberater. Kalkulieren Sie 1.500 € bis 3.500 € für das Antragspaket ein.

4. Wege zur Aufenthaltserlaubnis — Die fünf Routen, die man kennen sollte

EU-/EWR-/Schweizer Bürger — CRUE

Im Rahmen der EU-Freizügigkeit reisen Sie ohne Visum in Portugal ein und bleiben 90 Tage frei. Nach 90 Tagen haben Sie ein 30-tägiges Fenster, um das **Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (CRUE)** bei Ihrer örtlichen Câmara Municipal zu beantragen. 16 €. 5 Jahre gültig. Verlängerung zum unbefristeten Aufenthalt im Jahr 5.

Das ist alles. Kein Konsulat, keine AIMA, keine Biometrie-Warteschlange. EU-Bürger können an dem Tag portugiesische Steueransässige werden, an dem sie einen Mietvertrag unterzeichnen.

D7 — Visum für passive Einkünfte

Die Standardroute für Rentner und Personen mit Mieten, Renten, Dividenden oder Lizenzgebühren.

| Punkt | 2026 |
|---------------------------------------|---|
| Mindesteinkommen (Hauptantragsteller) | 920 €/Monat (= RMMG 2026, Portugals Mindestlohn); ~11.040 €/Jahr. Vorbehalt: Konsulate üben Ermessen aus; einige verlangen in der Praxis das 1,5- bis 2-Fache. |
| Ehepartner / weiterer Erwachsener | +50 % → +460 €/Monat |
| Unterhaltsberechtigtes Kind | +30 % → +276 €/Monat |
| Unterhaltsberechtigter Elternteil | +50 % → +460 €/Monat |
| Ersparnisse | Portugiesischer Bankguthaben-Stand ≥ 12 Monate des Gesamthaushaltsmindesteinkommens |
| Visumgebühr + AIMA-Titel | ~90 € + ~170 € |
| Realistischer Zeitplan | 4–8 Monate bis zum Visumstempel; 2–6 weitere Monate bis zur AIMA-Karte |

Das D7 führt zu einer 2-jährigen Aufenthaltserlaubnis, verlängerbar um 3, dann unbefristeter Aufenthalt im Jahr 5.

D8 — Digital-Nomad-/Remote-Work-Visum

Im Oktober 2022 eingeführt; heute die dominierende Route für Nicht-EU-Antragsteller im Erwerbsalter.

| Punkt | 2026 |
|---------------------------------------|---|
| Mindesteinkommen (Hauptantragsteller) | 3.680 €/Monat (= 4× RMMG); ≈ 44.160 €/Jahr |
| Familienzuschläge | +50 % Ehepartner, +30 % pro Kind |
| Ersparnisse | ≥ 11.040 € bei einer portugiesischen Bank |
| Einkommensquelle | Nicht-portugiesischer Arbeitgeber, Freelance-Verträge oder Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit |
| Zwei Varianten | (i) D8 residência — führt zur Aufenthaltserlaubnis; (ii) D8 estada temporária — bis zu 1 Jahr verlängerbar, leichtere Anforderungen |

Verwenden Sie D8 residência, wenn Sie bleiben wollen; estada temporária, wenn Sie unter 12 Monaten testen.

D2 – Unternehmer / Freier Beruf

Für Gründer und Freelancer, die das Geschäft in Portugal ansiedeln. Kein gesetzliches Mindestkapital, aber Konsulate und Anwälte erwarten einen glaubhaften Geschäftsplan plus 40.000 € bis 60.000 € nachweisbares Betriebskapital und ein klares Argument zur Arbeitsplatzschaffung oder zum wirtschaftlichen Beitrag. Untergrenze für persönliche Mittel entspricht D7.

Tech Visa (D3-Familie)

Vereinfachte Route für hochqualifizierte Angestellte IAPMEI-zertifizierter portugiesischer Tech-Unternehmen. Der Arbeitgeber beantragt zuerst die Unternehmenszertifizierung; nach Zertifizierung erhalten Angestellte eine beschleunigte Arbeits-Aufenthaltserlaubnis (oft innerhalb von 30 Tagen nach Antragstellung im Konsulat). Das Unternehmen darf nicht mehr als 50 % seiner Belegschaft mit Tech Visa haben.

Golden Visa (ARI) – nach Oktober 2023

Die Reform vom Oktober 2023 hat die Immobilienroute für Neuantragsteller vollständig abgeschafft. Aktive Routen 2026:

| Route | Mindestbetrag |
|---|--|
| Qualifizierender Investmentfonds (≥ 60 % portugiesisch, keine Immobilienexposition) | 500.000 € |
| Arbeitsplatzschaffung (10 Stellen) | Kein Mindestkapital |
| Wissenschaftliche Forschung | 500.000 € |
| Kultur-/Kunst-Spende | 250.000 € (200.000 € in dünn besiedelten Gebieten) |

Die Aufrechterhaltung des GV erfordert lediglich ~7 Tage/Jahr physische Anwesenheit — nützlich, wenn Sie speziell nicht steuerlich ansässig werden wollen, aber die 5-Jahres-Uhr für die Staatsbürgerschaft laufen lassen wollen. Realitätscheck: Die AIMA bearbeitet noch GV-Fälle aus 2022–2023.

Vergleich der Wege

| Visum | Geeignet für | Einkommen/Kapital | Physische Präsenz | Weg zu PR/Staatsbürgerschaft |
|-------------|--|------------------------|-------------------|------------------------------|
| CRUE | EU-Bürger | „Ausreichend“ | Hier leben | 5 Jahre |
| D7 | Rentner, Rentiers | 920 €/+ / Monat passiv | 6+ Monate/Jahr | 5 Jahre |
| D8 | Remote-Worker | 3.680 €/+ / Monat | 6+ Monate/Jahr | 5 Jahre |
| D2 | Unternehmer | Geschäftsplan + ~50 k€ | 6+ Monate/Jahr | 5 Jahre |
| Tech Visa | Qualifizierte Angestellte zertifizierter Arbeitgeber | Gehaltsbasiert | 6+ Monate/Jahr | 5 Jahre |
| Golden Visa | Investoren mit Flexibilitätswunsch | 250 k€–500 k€ | ~7 Tage/Jahr | 5 Jahre |

Hinweis zur Staatsbürgerschaft: Ein im April 2026 vorgeschlagener Vorschlag zur Reform des Staatsangehörigkeitsrechts würde die Staatsbürgerschaftsuhr für die meisten Nicht-EU-/Nicht-CPLP-Staatsangehörigen auf 10 Jahre (7 Jahre für EU und CPLP) verlängern. Der Status blieb Mitte 2026 fließend; prüfen Sie das, bevor Sie sich auf die 5-Jahres-Zahl verlassen.

5. HPP-Designierung — Der Steuerzug bei der Urkunde

Wenn Sie die **escritura** (notarielle Urkunde) unterzeichnen, können Sie die Immobilie zu Ihrer **Habitação Própria Permanente** erklären — eigener und einziger ständiger Wohnsitz. Das ist keine Formalität; es ist eine steuerliche Wahl. Sie schaltet frei:

IMT auf der HPP-Skala (statt der Zweitwohnsitz- oder Nichtansässigen-Skala)

HPP-Skala, Festland, 2026 (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026):

| Preis (€) | Grenzsteuersatz | Parcela a abater (€) |
|---------------------|-----------------------|----------------------|
| Bis 106.346 | 0 % (volle Befreiung) | — |
| 106.346 – 145.470 | 2 % | 2.126,92 |
| 145.470 – 198.347 | 5 % | 6.491,02 |
| 198.347 – 330.539 | 7 % | 10.457,96 |
| 330.539 – 660.982 | 8 % | 13.763,35 |
| 660.982 – 1.150.853 | 6 % (pauschal) | — |
| Über 1.150.853 | 7,5 % (pauschal) | — |

Beispielrechnung — HPP zu 450.000 €. Fällt in das Band 330.539–660.982: $IMT = (450.000 \times 8 \%) - 13.763,35 = 22.236,65 \text{ €}$. Effektiver Satz $\sim 4,94 \%$.

Dieselben 450.000 € als Nichtansässiger gemäß Lei 9-A/2026 (sobald der DL operativ ist): $450.000 \times 7,5 \%$ = 33.750 €. Differenz: 11.513 €.

IMT Jovem (Erstkäufer unter 35)

Wenn Sie zum Zeitpunkt der Urkunde ≤ 35 Jahre alt sind, dies Ihr erstes Heim irgendwo ist und Sie in den vorausgehenden 3 Jahren weder Wohnung noch Bauland besessen haben:

- **Vollständige Befreiung von IMT und Imposto do Selo** auf die ersten **330.539 €** des Preises.
- **Teilbefreiung** zwischen 330.539 € und **660.982 €** — nur der Überschuss über 330.539 € wird zum Grenzsteuersatz von 8 % besteuert.
- Über 660.982 € endet der Vorteil vollständig.

Ein 33-Jähriger, der ein Erstheim zu 400.000 € kauft, zahlt IMT nur auf $(400.000 - 330.539) \times 8 \%$ = 5.557 € — eine Ersparnis von rund 15.000 € gegenüber der Standard-HPP-Skala, zuzüglich Stempelsteuerbefreiung.

(Einige Online-Leitfäden zitieren Schwellen von 405.073 €/810.028 €. Das ist **falsch**. Die Zahlen für 2026 sind 330.539 € und 660.982 €.)

IMI-Erleichterung

Mit HPP designierte Immobilien mit einem VPT (Steuerwert) unter 125.000 € können je nach Gemeinde bis zu **3 Jahre IMI-Befreiung** und danach ermäßigte Sätze erhalten. Standard-IMI auf städtische Immobilien beträgt 0,3 %–0,45 % jährlich auf den VPT (die Gemeinde setzt den Satz fest).

Übertragung von Veräußerungsgewinnen

Wenn Sie eine HPP verkaufen und den Erlös innerhalb von 36 Monaten (24 retroaktiv + 24 prospektiv) in eine andere HPP in EU/EWR reinvestieren, wird der Veräußerungsgewinn **übertragen** — d. h. bis zum nächsten Verkauf aufgeschoben. Nur verfügbar, wenn beide Immobilien HPP waren/sind und Sie durchgehend steuerlich ansässig waren. Die Lei 9-A/2026 hat die Übertragung auf Gewinne ausgeweitet, die in Wohnimmobilien für moderate Mietvermietung ($\leq 2.300 \text{ €/Monat}$) reinvestiert werden.

Hypothekenvorteil

Portugiesische Banken vergeben an Ansässige bei HPP bis zu **90 % LTV**. Nichtansässige sind in der Marktpraxis typischerweise auf **60–75 % LTV** begrenzt (keine harte regulatorische Obergrenze, aber jede große Bank wendet eine an). Spreads bei HPP für Ansässige laufen bei starken Profilen bei 0,5 %–1,0 %; Nichtansässige zahlen 0,2–0,5 pp mehr. Die Banco de Portugal stresstestet alle variabel/gemischt verzinslichen Verträge zu Index + 3 Prozentpunkten.

Euribor-Referenz, 13. Mai 2026: 3M = 2,283 %, 6M = 2,548 %, 12M = 2,860 %. Zitieren Sie Sätze mit einem „Stand“-Datum und einem Link zu BPstat für Live-Daten.

6. Wo als Ganzjahresbewohner leben

Die große Unterscheidung, die die meisten Umzugsleitfäden überspringen: Die Algarve, die im August begeistert, hat im Februar 30 % ihrer Bevölkerung. Wo Sie als Urlauber kaufen würden, ist selten dort, wo Sie als Bewohner leben würden. Hier ist die ehrliche Ganzjahreskarte.

Lissabon-Metro

Berufstätige in der Karrieremitte, Gründer, Familien, die die internationalste Stadt wollen, alle, die auf Direktflüge angewiesen sind.

Median Stadt Lissabon: **4.813 €/m²** für national domizillierte Käufer, **6.026 €/m²** für im Ausland domizillierte Käufer (INE, Gesamtjahr 2025). Zentrale Stadtviertel (Príncipe Real, Lapa, Estrela) überschreiten 8.000 €/m². Der Metropolraum (Cascais, Oeiras, Sintra) liegt bei 4.000–5.000 €/m². Der ÖPNV ist dicht; die Monatskarte Navegante kostet 40 € unbegrenzt.

Internationale Schulen: St. Julian's, CAISL, St. Dominic's, Park International, Lycée Français, Deutsche Schule. Die dichteste Konzentration Portugals.

Vorsicht: Mietangebot eng, Kurzzeitvermietungen verzerren die Langfristmietpreise, echte Übertourismus-Debatte im Zentrum.

Porto und der Norden

Menschen, die eine begehbare Stadt zu 30–40 % niedrigeren Kosten als Lissabon, atlantisches Klima mit mehr Regen, tiefe Speise- und Weinkultur wollen.

Median Metropolregion Porto: **2.305 €/m²** (INE 2025). Zentrale Gemeinden (Cedofeita, Vitória, Bonfim) sind teurer; Foz, Boavista, Matosinhos sind Familien-Hotspots.

Internationale Schulen: Oporto British School (CLIP), Lycée Français International, Deutsche Schule.

Vorsicht: Winter sind feuchter und grauer als im Süden. Entsprechend planen.

Algarve — aber nur die Ganzjahresorte

Die Algarve sind zwei Regionen in einer. Der Sommertourismus-Streifen (Teile von Albufeira, Quarteira, Vilamoura) leert sich im Winter und ist für dauerhafte Bewohner deprimierend — Apotheken schließen, Restaurants machen dicht, die Klassenkameraden Ihrer Kinder ziehen weg. Die Orte, die ganzjährig funktionieren, haben echte portugiesische Bevölkerung, Schulnetze, Krankenhäuser und Supermärkte, die nicht am 1. Oktober zumachen:

- **Lagos.** Stärkste Szene junger Expats und digitaler Nomaden. ~4.400 €/m². Surfen, Restaurants, Marina. Nobel International School Algarve in der Nähe in Lagoa.
- **Tavira.** Östliche Algarve. Elegant, geringere Dichte, traditionell portugiesisches Gefühl. Zweizimmerwohnungen ab 700–1.100 €. Starke Ganzjahresgemeinschaft.
- **Loulé.** Marktstadt im Landesinneren mit dem größten Wochenmarkt der Algarve. ~4.500 €/m². 15 Minuten zum Flughafen Faro.
- **São Brás de Alportel, Olhão, Alvor.** Kleinere, günstigere, wachsende Gemeinschaften ganzjähriger ausländischer Bewohner.

Regionalmedian Algarve: **3.139 €/m²** (INE 2025) — aber das verbirgt eine enorme Bandbreite: Quinta do Lago überschreitet im Premiumsegment 10.000 €/m²; Alcoutim und São Brás handeln unter 1.500 €/m².

Silberküste (Costa de Prata)

Streifen von Lissabon bis Aveiro — Caldas da Rainha, Óbidos, Peniche, Nazaré, Foz do Arelho.

| Ort | ~€/m ² | Profil |
|------------------|-------------------|---|
| Caldas da Rainha | 2.300 € | Ganzjahresstadt mit ~52.000 Einwohnern; Krankenhäuser, Schulen; am schnellsten wachsender Expat-Hub |
| Óbidos | 3.650 € | Postkarten-Mittelalterstadt; Premium-Preise |
| Peniche | 2.640 € | Surf-Hauptstadt; aktiver Fischereihafen |
| Nazaré | 2.500– 3.000 € | Big-Wave-Ort; wachsende englischsprachige Gemeinschaft |

20–30 % günstiger als Lissabon oder Porto, 45–90 Minuten zum Flughafen Lissabon, und entscheidend **kein Geisterstadt-Effekt im Winter**. Hier landen viele britische und nordeuropäische Rentner, die weder die volle Algarve-Hitze noch die vollen Lissabon-Kosten wollen.

Madeira

Funchal und Ponta do Sol beherbergen das ursprüngliche Digital Nomad Village. Madeiras **regionale Körperschaftsteuer** (14 %, Tendenz zu 13,3 % im Jahr 2026) und das **MIBC** (Madeira International Business Center) — mit neuen Lizenzen, die bis Ende 2026 offen sind, und Vorteilen, die bis 2033 garantiert sind — ziehen Migranten mit Unternehmensstrukturen an. Ganzjährig mildes Klima, dramatische Landschaften; Insellogistik für medizinische Spezialisten, Teenager und große Möbelimporte.

Median Madeira (RAM): **2.500 €/m²** (INE 2025).

Hinweis zu den autonomen Regionen: Madeira und Azoren haben separate IMT-Tabellen (mit höheren Schwellen). Die Festland-Tabellen in §5 gelten **nicht**.

Alentejo

Évora, Estremoz, Reguengos, die Alentejo-Küste (Comporta, Melides, Vila Nova de Milfontes).

Atemberaubend, heiße Sommer (40 °C ist normal), kalte Winter in Steinhäusern, Entfernungen sind real (45-minütige Autofahrt zum Supermarkt ist normal), dünnere Versorgung. Perfekt für autarke Rentner, landwirtschaftliche Projekte, Pferdesport-Käufer, Gastgewerbeunternehmer. **Nicht** für Eltern, die einen einfachen Schulweg brauchen.

Regionenvergleich

| Region | Median €/m ² (INE 2025) | Ganzjahresgemeinschaft | Englisch-Nutzung | Internationale Schulen |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| Stadt Lissabon (ausl. Käufer) | 6.026 | Ja | Hoch | Viele |
| Lissabon-Vororte (Cascais/Sintra) | 4.000–5.000 | Ja | Hoch | Viele |
| Metropolregion Porto | 2.305 | Ja | Mittel-hoch | Mehrere |
| Algarve (Ganzjahresorte) | 3.139 (regional) | Ja (Lagos, Tavira, Loulé) | Hoch | Einige |
| Silberküste | 2.300–3.650 | Ja | Mittel | Begrenzt |
| Madeira (RAM) | 2.500 | Ja (Funchal) | Mittel-hoch | Einige |
| Alentejo | 1.500–2.500 | Gemischt | Niedrig-mittel | Fast keine |

7. Gesundheitsversorgung für den Käufer-Bewohner

Portugal betreibt ein Hybridsystem: einen steuerfinanzierten **SNS** (Serviço Nacional de Saúde), zu dem alle Bewohner berechtigt sind, plus einen starken privaten Sektor, den die meisten ausländischen Bewohner mit einer Versicherung aufstocken.

Sobald Sie Aufenthalt und NIF haben, melden Sie sich bei Ihrem örtlichen **Centro de Saúde** für eine **Número de Utente** an – kostenlos. Das gibt Ihnen Zugang zum Allgemeinarzt (Wartelisten für einen *médico de família* laufen in einigen Gegenden Monate), Pädiatrie, Impfungen, Mutterschaft, Krankenhausversorgung und stark subventionierte Rezepte. Für einige nicht-essentielle Besuche fällt eine kleine Zuzahlung an (5 € bis 20 €); die meisten ambulanten und primärmedizinischen Gebühren wurden 2022 abgeschafft.

Was Ihnen der SNS ohne Wartezeit **nicht** zuverlässig bietet: Facharztkonsultationen, Wahleingriffe, diagnostische Bildgebung, Zahnmedizin (fast vollständig privat).

Die meisten ausländischen Bewohner schließen ab Tag eins eine private Versicherung ab und nutzen den SNS als Katastrophenschutz-Sicherheitsnetz. Große Anbieter: **Médis, Multicare** (Fidelidade), **Tranquilidade/Generali, Allianz Care, AdvanceCare, MGEN**.

Typische Monatsprämien 2026 (illustrativ):

| Profil | Monatlich |
|--------------------------------|-----------|
| Gesunder Erwachsener, 35 Jahre | 30–60 € |
| Paar, Mitte 40 | 70–140 € |
| Vierköpfige Familie | 150–280 € |
| Paar, 65+, umfassend | 250–500 € |

Top-Privatkrankenhäuser: **Hospital da Luz** (Lissabon, Setúbal, Oeiras, Coimbra), **CUF** (Descobertas, Tejo, Cascais, Porto und weitere), **Lusíadas** (Lissabon, Porto), **Hospital Particular do Algarve**-Gruppe im Süden.

Wenn Sie mit einem D7 oder D8 ankommen, verlangte Ihr Visumantrag eine private Krankenversicherung für das erste Jahr — halten Sie sie aktiv, bis Ihre SNS-Registrierung abgeschlossen ist und Sie sie tatsächlich mindestens einmal genutzt haben.

Für britische Rentner: Beantragen Sie ein **S1-Formular**, damit UK-finanzierte Gesundheitsversorgung über den SNS in Portugal erbracht wird. Teil jeder ernsthaften Ruhestandsfinanzplanung.

8. Schulen — Drei reale Optionen

Portugiesische öffentliche Schule. Kostenlos, schulpflichtig von 6 bis 18. Die besten Schulen ballen sich in Cascais, Oeiras, Portos Boavista, zentralen Lissabonner Gemeinden, Silberküsten-Städten. Kinder unter ~10 Jahren lernen Portugiesisch in 6–12 Monaten; Teenager haben ohne intensive **PLNM**-Unterstützung (Português Língua Não Materna) zu kämpfen. Anmeldung über portaldasmaticulas.edu.gov.pt zwischen März und April für den Einstieg im September.

Internationale Schulen. Etwa 50 landesweit. Auswahl:

| Schule | Region | Lehrplan | Jahresgebühr |
|------------------------------------|------------|-------------------|------------------|
| St. Julian's | Carcavelos | Britisch / IB | 15.000–22.000 €+ |
| CAISL | Sintra | Amerikanisch / IB | 11.700–22.700 € |
| St. Dominic's | Cascais | IB | 12.000–20.000 € |
| Oporto British School (CLIP) | Porto | Britisch / IB | 10.000–18.000 € |
| Lycée Français Charles Lepierre | Lissabon | Französisch | 5.000–9.000 € |
| Deutsche Schule Lissabon | Lissabon | Deutsch | 6.000–10.000 € |
| Nobel International School Algarve | Lagoa | Britisch / IB | 8.000–14.000 € |

Dazu kommen nicht erstattungsfähige Bewerbungsgebühren (200–500 €) und einmalige Einschreibengebühren (1.000–5.000 €) zusätzlich zum Schulgeld.

Zweisprachige / private portugiesische Schulen. Mittelweg bei 4.000–10.000 €/Jahr — Colégio São José, Colégio Cesário Verde, Colégio Ipiaget. Oft die klügste Wahl für Familien, die sich für Integration und nicht für Extraktion engagieren.

9. Das Leben einrichten — Die operative Checkliste

Realistische Reihenfolge für eine Nicht-EU-Familie, die 2026 ankommt:

1. **NIF** vor der Ankunft. 100–250 € über einen Steuervertreter.

2. **Bankkonto.** Millennium BCP, CGD, Santander Totta, Novobanco, BPI, ActivoBank (digital). Vollständig ferngesteuerte Eröffnung als Nichtansässiger ist selten; Spezialdienste berechnen 250–350 €.
3. **NISS** (Sozialversicherungsnummer) über Segurança Social Direta.
4. **AIMA–Biometrie** zur Umwandlung des D–Visums in eine Aufenthaltskarte. 4–10 Monate Wartezeit in Großraum Lissabon; schneller in der Provinz.
5. **Mietvertrag 12 Monate.** Behandeln Sie Jahr 1 als Erkundung. Kaufen Sie nicht im 2. Monat.
6. **Centro de Saúde**–Registrierung für die SNS–Número de Utente.
7. **Schulanmeldung** (internationale Schulen schreiben ab Januar ein; öffentliche über das portal das matrículas).
8. **Führerschein.** EU/EWR: Adresse innerhalb von 60 Tagen beim IMT eintragen lassen. Nicht–EU: Umtausch über IMT innerhalb von **90 Tagen** nach Wohnsitznahme; ärztliches Zeugnis, Echtheitserklärung, Übersetzungen. Einige US–Staaten haben bilaterale Abkommen; viele nicht (Theorie–/Praxisprüfung erforderlich).
9. **Haustiereinfuhr.** EU–Heimtierpass für EU–Ankömmlinge. Nicht–EU: Mikrochip, Tollwutimpfung *nach* dem Chip und ≥ 21 Tage vor der Reise, EU–Tiergesundheitsbescheinigung von einem amtlichen Staatstierarzt innerhalb von 10 Tagen. Einreise über genehmigte Reisendenpunkte (Lissabon, Porto, Faro).
10. **Hausrat.** Innerhalb von 12 Monaten nach Begründung der steuerlichen Ansässigkeit kann Hausrat unter „Wohnsitzverlegung“ mehrwertsteuer– und zollfrei eingeführt werden. Einmalige Befreiung – planen Sie den Versand für die *ersten* 12 Monate.
11. **Chave Móvel Digital (CMD)** – Portugals mobile digitale Identität für Behördenportale.
12. **Versicherungen:** Auto (Haftpflicht obligatorisch), Wohngebäude/Hausrat, private Krankenversicherung.

10. Lebenshaltungskosten 2026 — Drei Käufer-Bewohner-Profile

Die folgenden Zahlen sind typische monatliche Ausgaben 2026 für Haushalte, die tatsächlich vor Ort leben (keine Touristenbudgets). Miete für ein Jahr vor Kauf angesetzt.

Mietreferenz (monatlich, mittlere Lage)

| Region | 1-Zi | 2-Zi | 3-Zi |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Zentrales Lissabon | 1.200–1.800 € | 1.500–2.400 € | 2.000–3.500 € |
| Lissabon-Vororte (Cascais, Oeiras) | 1.000–1.500 € | 1.300–2.000 € | 1.800–2.800 € |
| Porto | 800–1.200 € | 1.100–1.600 € | 1.400–2.200 € |
| Algarve–Ganzjahresorte | 700–1.100 € | 900–1.400 € | 1.200–2.000 € |
| Silberküste | 600–900 € | 800–1.200 € | 1.000–1.500 € |
| Alentejo / Hinterland | 450–700 € | 600–900 € | 800–1.200 € |

Drei Käufer-Bewohner-Profile, Summe Jahr 1 (ohne einmalige Umzugskosten)

| Kategorie | Einzelner Remote-Worker, Zentrales Lissabon (IFICI) | Vierköpfige Familie, mittlere Algarve | Rentnerpaar, Tavira (Standard-IRS) |
|---------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| Miete | 1.400 | 1.600 | 1.000 |
| Nebenkosten, Internet, Mobil | 130 | 250 | 180 |
| Lebensmittel | 350 | 750 | 500 |
| Essen gehen, Sozialleben | 350 | 400 | 400 |
| Transport | 70 | 450 (2 Autos) | 250 |
| Private Krankenversicherung | 50 | 250 | 450 |
| Fitness / Coworking | 200 | — | — |
| Internationale Schule × 2 | — | 1.800 | — |
| Sonstiges / Reisepuffer | 250 | 350 | 300 |
| Gesamt €/Monat | ~2.800 € | ~5.850 € | ~3.080 € |

Dieselbe vierköpfige Familie mit Kindern in portugiesischer öffentlicher Schule statt internationaler: **~4.100 €/Monat.**

II. Integration — Die leiseste Variable

Der einzelne größte Prädiktor dafür, ob Expats langfristig bleiben, ist, ob sie portugiesische Freunde gefunden haben. Der einzelne größte Prädiktor *dafür* ist, ob sie Portugiesisch gelernt haben.

Sprache

Sie können Brot kaufen, Kaffee bestellen und Ihre Aufenthaltserlaubnis auf Englisch verlängern. Sie können auf diese Weise kein echtes Gespräch mit Ihrem Nachbarn, dem Lehrer Ihres Kindes oder Ihrem Handwerker führen. Europäisches Portugiesisch unterscheidet sich tatsächlich vom brasilianischen — Aussprache, Idiom, Syntax — bestehen Sie also auf einer Lehrkraft, die die europäische Variante spricht.

Realistischer Plan:

- **Monate 1–6:** Intensive Gruppenkurse (CIAL, Lusa Language School, Portuguese Connection). 15–25 €/Std. Gruppe, 25–45 € Einzelunterricht.
- **Monate 6–18:** Mischung aus Unterricht, Sprachtandems, ausschließlich portugiesischsprachigen sozialen Umgebungen.
- **Jahr 2:** Funktionales B1/B2.
- **Jahre 4–5:** A2 ist die Schwelle für unbefristeten Aufenthalt und Staatsbürgerschaft (CIPLE-Prüfung). B1/B2 ist das, was das tägliche Leben angenehm macht.

Die kulturelle Kalibrierung

- **Mittagessen ist heilig.** Die meisten familiengeführten Betriebe schließen von 13:00 bis 15:00 Uhr. Planen Sie darum herum; kämpfen Sie nicht dagegen.
 - **Langsame Zeit.** Erscheinen Sie pünktlich, rechnen Sie mit Warten. Aggressive angelsächsische „bring's hinter dich“-Energie geht persönlich nach hinten los.
 - **Bargeld und Multibanco koexistieren.** Viele Kleinbetriebe bevorzugen portugiesisches Debit (Multibanco) oder Bargeld gegenüber ausländischen Karten.
 - **Die Junta de Freguesia ist Ihre Freundin.** Das örtliche Gemeindeamt erledigt Bescheinigungen, Wohnsitznachweise und kleine bürokratische Gnaden. Lernen Sie die Öffnungszeiten.
 - **Beteiligen Sie sich an den Ritualen.** Santo António im Juni, São João in Porto, Magusto im November, Weihnachtsabend-Consoada. Das Land öffnet sich für diejenigen, die erscheinen.
-

12. Häufige Fehler des Käufer-Bewohners

1. **Im zweiten Monat kaufen.** Fast jeder Expat, der seine Immobilie später bereute, hat sie in den ersten sechs Monaten in einem Ort gekauft, den er im Winter nicht erlebt hatte, oft von einem auf Ausländer ausgerichteten Bauträger zu 15–25 % über dem lokalen Markt.
 2. **Die Urkunde als Nichtansässiger unterzeichnen, obwohl die Aufenthaltskarte sechs Wochen entfernt ist.** Kostet 10.000–30.000 € an vermeidbarem IMT unter dem Regime nach Lei 9-A/2026. Lassen Sie einen Anwalt das Closing terminieren.
 3. **Ausländische Veräußerungsgewinne im falschen Steuerjahr realisieren.** Verkaufen Sie die US-Aktien *bevor* Sie portugiesischer Steueransässiger werden, nicht danach. Ein Monat Timing kann sechsstelligen Steuersummen ausmachen.
 4. **Annehmen, dass IFICI Renten abdeckt.** Tut es nicht. Ausländische Renten werden zum Standard-IRS (bis zu 48 % + Solidaritätszuschlag) besteuert. Reine Rentner-Haushalte können nicht um IFICI herum planen.
 5. **Die IFICI-Frist 15. Januar verpassen.** Das Antragsfenster für das Jahr, in dem Sie ansässig wurden, schließt an diesem Tag; verpassen Sie es, verlieren Sie das Jahr, verlieren Sie 10 % des 10-Jahres-Fensters.
 6. **Den Hausrat nicht innerhalb von 12 Monaten einführen.** Die MwSt-Befreiung bei Wohnsitzverlegung ist einmalig. Planen Sie den Versand so, dass er in Ihren *ersten* 12 Monaten der steuerlichen Ansässigkeit landet, nicht in den zweiten.
 7. **Ohne unabhängigen Anwalt kaufen.** Der Makler des Verkäufers gehört dem Verkäufer. 2.000–4.000 € für einen Käuferanwalt sind die billigste Versicherung, die Sie hier kaufen werden.
 8. **Jahrelang mit ausländischem Führerschein fahren.** Nach dem 90-Tage-Fenster für Nicht-EU-Führerscheine sind Sie bei einem Unfall technisch unversichert. Machen Sie den IMT-Umtausch im ersten Monat.
-

13. Zeitplan — Von „Wir ziehen um“ zu „Wir sind angekommen“

Realistischer vollständiger Integrationszeitplan für eine Nicht-EU-Familie. EU-Bürger komprimieren typischerweise um 4–6 Monate.

| Monat | Meilenstein |
|----------------|---|
| -12 bis -9 | Region entscheiden. NIF remote besorgt. Anwalt mandatiert. Visumantragspaket erstellt. Plan zum Timing ausländischer Veräußerungsgewinne und Boni mit grenzüberschreitendem Steuerberater abgestimmt. |
| -9 bis -6 | Visumstermin im Konsulat; D7/D8/D2-Einreichung. Schulen in die engere Wahl genommen, Anmeldedepots gezahlt. Tiere geimpft und gechippt. |
| -6 bis -3 | Visum erteilt. Bankkonto eröffnet. 12-Monats-Mietvertrag unterzeichnet. Umzugsunternehmen gebucht. |
| 0 (Ankunft) | Landen, Adresse registrieren, AIMA-Biometrietermin beantragen. |
| Monat 1–3 | NISS, SNS-Número de Utente, Hausarzt, Schulanmeldung finalisiert. Führerscheinumtausch eingeleitet. |
| Monat 3–6 | Lokales soziales Netzwerk im Aufbau. Portugiesischunterricht läuft. Hausrat unter Wohnsitzverlegungs-Regime eingeführt. |
| Monat 6–12 | Aufenthaltskarte ausgestellt. Erste portugiesische IRS-Erklärung eingereicht (Mai–Juni des Folgejahres). IFICI-Antrag bis 15. Januar sofern berechtigt. |
| Monat 12–18 | Immobiliensuche beginnt ernsthaft, mit einem Jahr Lebenserfahrung. CPCV unterzeichnet; Urkunde abgeschlossen; HPP-Designierung erklärt. |
| Monat 18–24 | Einzug ins gekaufte Haus. Vorbereitung der Aufenthaltserlaubnis-Verlängerung. |
| Jahr 5 | Antrag auf unbefristeten Aufenthalt und (mit A2 Portugiesisch) Staatsbürgerschaft — vorbehaltlich des Status der Reform des Staatsangehörigkeitsrechts. |

Fazit

Die Entscheidung „in Portugal leben“ geht in der Broschürenversion darum, ob Sie Klima und Kosten mögen. In der Käufer-Bewohner-Version ist es etwas ganz anderes: ein 12- bis 18-monatiges Steuer- und Bürokratieprojekt, das in einem Immobilienkauf gipfelt, bei dem Sie jeder Schritt je nach Reihenfolge zehntausende kostet oder spart.

Drei Sequenzierungsregeln trennen die Käufer, die das gut machen, von denen, die für ihre Fehler bezahlen:

1. **Realisieren Sie Ihre ausländischen Steuerereignisse, bevor Sie die portugiesische Ansässigkeit auslösen.** Veräußerungsgewinne, Bonus-Vestings, Roth-Umwandlungen, Renten-Einmalauszahlungen —

all das ist außerhalb der portugiesischen Steuerreichweite günstiger. Setzen Sie das Umzugsdatum bewusst.

2. **Unterzeichnen Sie die Eigentumsurkunde nicht, bevor Sie steuerlich ansässig sind.** Oder, falls die Umstände Sie dazu zwingen, tun Sie es mit einem anwaltlich ausgearbeiteten Notfallplan für die 24-monatige IMT-Rückerstattung gemäß Lei 9-A/2026.
3. **Behandeln Sie die ersten 12 Monate als strukturiertes Experiment, nicht als Urlaub.** Mieten. Einen Winter ausprobieren. Den Supermarkt im Februar besuchen. Dann kaufen.

Tun Sie diese drei Dinge, und der Rest — Schulen, Gesundheit, Sprache, Integration — regelt sich von selbst. Überspringen Sie sie, und Sie verbringen das nächste Jahrzehnt damit, Ihrem Steuerberater zu erklären, warum Ihr Umzug 40.000 € mehr kostete als nötig.

Die Schlagzeile „27,6 % der Wohnungen an ausländische Käufer verkauft“ geht aus einem Grund zurück: Das Fenster aus billigem Geld und niedrigen Steuern von 2017–2023 hat sich geschlossen. Was bleibt, ist eine langsamere, bedachtere Art des Umzugs — eine, die Planung belohnt und Hast bestraft. Das ist kein schlechteres Portugal. Es ist ein ehrlicheres.

Weiterführende Lektüre

- **Ruhestand in Portugal** — wenn Ihr Einkommen nur aus Renten besteht und IFICI nicht passt, findet sich hier die rentnerspezifische Steuer- und Gesundheitsplanung.
- **Digitale Nomaden in Portugal** — D8-spezifisch, IFICI-fähige Tätigkeiten, Echt-Winter-Test zur Standortwahl.
- **Erstes Heim in Portugal** — Mechanik der HPP-Designierung, IMT Jovem, Hypotheken-Playbook als Ansässiger an einem Ort.
- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — kanonische Referenz für IMT, IMI, AIMI, Imposto do Selo.
- **Wo in der Algarve kaufen** — Sub-Regionen-Matching für die hier erwähnten Algarve-Ganzjahresorte.

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir sind eine Beratung **auf Käuferseite**. Wir listen keine Immobilien für Verkäufer. Für umziehende Käufer gliedert sich unsere Arbeit in drei preislich definierte Leistungen:

- **Audit Umzugs-Kauf-Sequenzierung (1.500 €)**. Zweistündige Sitzung mit unserem Anwalt und einem grenzüberschreitenden Steuerberater. Wir bilden Ihr Ansässigkeitsdatum, Ihre Visumwahl, IFICI-Berechtigung, Veräußerungsgewinn-Timing und Ziel-Kaufdatum in einem einzigen 12–18-Monatsplan ab. Liefergegenstand: schriftliches Sequenzierungs-Memo und Steuer-Ereigniskalender.
- **Mandat als Käuferagentur (Preis pro Fall)**. Wir vertreten Sie — nicht den Verkäufer — durch Suche, Due Diligence, Verhandlung, CPCV und Urkunde. Honorar ist fest und vorab offengelegt, kein versteckter % vom Preis.
- **Einrichtung nach dem Kauf (600–900 €)**. Schulen, Gesundheitsanmeldung, IMT-Umtausch, Versorgerwechsel, IFICI-Antrag. Das Langweilige, beim ersten Mal richtig gemacht.

Buchen Sie ein 30-minütiges Erstgespräch — unverbindlich, und wir sagen Ihnen im Gespräch, ob Ihr Fall einer ist, den wir annehmen sollten.

Quellen

Primärquellen

- [Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março](#) — Diário da República. [Link](#)
- [Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro](#) (Rahmen Alojamento Local) — [Diário da República PDF](#)
- [Portaria n.º 352/2024/1, de 23 de dezembro](#) (IFICI-Registrierung), geändert durch [Portaria n.º 52-A/2025/1](#).
- [Ofício Circulado AT n.º 40129/2026](#) (IMT-Tarife 2026).
- [Portal das Finanças — FAQ IFICI](#) — [Link](#)
- [Banco de Portugal — LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen](#) — [Link](#)
- [BPstat — Euribor nach Laufzeit](#) — [Link](#)
- [INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local](#) — [Link](#)
- [Vistos.MNE.gov.pt — Erforderliche Unterlagen \(Visa\)](#) — [Link](#)
- [AIMA — Agência para a Integração, Migrações e Asilo](#) — [aima.gov.pt](#)
- [IAPMEI \(Tech Visa, IFICI-Zertifizierungen\)](#) — [iapmei.pt](#)
- [IMT — Instituto da Mobilidade e dos Transportes \(Führerscheine\)](#) — [imt-ip.pt](#)
- [Portal das Matrículas](#) — [portaldasmatriculas.edu.gov.pt](#)
- [SNS](#) — [sns.gov.pt](#)

Weiterführende Lektüre (Sekundärquellen)

- [PwC — IMT novas tabelas práticas 2026](#)
- [EY — Fim do RNH e introdução do IFICI](#)
- [Morais Leitão — Legal Alert IFICI Regulation](#)
- [OCC — Guia Prático IFICI](#)
- [Idealista — IMT 7,5 % für Nichtansässige \(02-12-2025\)](#)
- [ECO — Seguro promulga choque fiscal habitação \(12-05-2026\)](#)
- [ECO — Eine von vier 2025 verkauften Wohnungen ging in ausländische Hände \(24-03-2026\)](#)

Dieser Leitfaden ist redaktionelle Information, keine rechtliche, steuerliche oder einwanderungsrechtliche Beratung. Beauftragen Sie einen portugiesischen Anwalt und einen grenzüberschreitenden Steuerberater, bevor Sie Visa, Mietverträge oder Eigentumsurkunden unterzeichnen. Verifiziert gegenüber [CANONICAL_FACTS.md](#) am 15. Mai 2026.

Letzte Aktualisierung: 2026-05-15. Wir prüfen diesen Leitfaden vierteljährlich gegenüber den Quellen von AT, AIMA, INE und Banco de Portugal nach.

PAKET · 03

TL;DR

- Die Erwerbsnebenkosten betragen **6–10 % zusätzlich zum Kaufpreis** (Wiederverkauf, ohne Finanzierung); **8–12 %** mit portugiesischer Hypothek.
- Die Schlagzeilen-Zahl ist die IMT. Alles andere (Imposto do Selo, Casa Pronta, Anwalt, Bankgebühren) ist vorhersehbar, sobald Sie Preis, Wohnsitzstatus und Alter kennen.
- Die „pauschale 7,5 % IMT für Nicht-Residenten“ wurde verabschiedet (Lei 9-A/2026), ist aber **noch nicht operativ** — die Ausführungsverordnung wurde nicht veröffentlicht. Bis dahin gilt die normale progressive Tabelle für alle.

Kennzahl 2026: 2026 wurde der erste IMT-Freibetrag für HPP auf **106.346 €** angehoben, und die IMT Jovem befreit Erstkäufer unter 35 nun vollständig bis **330.539 €** und teilweise bis **660.982 €**. Bei einer Hauptwohnung für 450.000 € zahlt ein 34-jähriger Käufer **5.557 € IMT** statt 22.237 € — eine Ersparnis von knapp 17.000 €.

Einleitung: Die meisten Käufer kalkulieren die IMT und vergessen den Rest

Der häufigste Fehler ist nicht, die IMT zu unterschätzen — die lässt sich leicht nachschlagen. Der Fehler ist, die IMT als die ganze Geschichte zu betrachten. Ein ausländischer Käufer mit portugiesischer Hypothek zahlt zweimal Imposto do Selo (auf den Preis und auf das Darlehen), einen Anwalt, eine Bankbearbeitungsgebühr, eine Bankbewertung, zwei Eintragungen und eine Casa-Pronta-Urkunde. Bei einer Villa von 750.000 € mit Hypothek kann dieser Stapel **25.000 € zusätzlich** zur IMT betragen. Niemand sagt Ihnen das auf einer Anzeigenseite.

Der zweite Fehler — spezifisch für 2026 — ist, auf die Presseberichterstattung zum *Pacote Fiscal da Habitação* zu reagieren, als wären die Schlagzeilen bereits Gesetz. Sind sie nicht. Lei n.º 9-A/2026 vom 6. März 2026 ist eine *autorização legislativa*. Die ergänzende Ausführungsverordnung mit den operativen Regeln wurde am 12. Mai 2026 ausgefertigt und muss bis spätestens 2. September 2026 erlassen werden. Bis zur Veröffentlichung im *Diário da República* existiert die viel diskutierte pauschale 7,5 % IMT für Nicht-Residenten in der Praxis nicht. Die normale progressive Tabelle gilt weiterhin für Residenten und Nicht-Residenten gleichermaßen.

Dieser Leitfaden ist die 2nd-Haus-Referenz für **Erwerbskosten**: die Steuern und einmaligen Gebühren, die Sie zahlen, um die Schlüssel zu erhalten. Laufende Eigentumskosten — IMI, AIMI im Detail, Condomínio, Nebenkosten — finden Sie im Schwester-Leitfaden *Die wahren Kosten des Immobilienbesitzes in der Algarve*. Unten finden Sie die IMT-Tabellen 2026 mit den exakten *parcela a abater*-Werten; das IMT-Jovem-Regime mit Beispielrechnungen; den Imposto do Selo auf Preis und Darlehen; die Hypothekenkosten detailliert; die Mais-Valias-Regeln, wie sie tatsächlich nach 2023 gelten; den Status des Wohnungspakets 2026; und vier Gesamtkostenbeispiele von 250 k€ bis 1,2 M€.

Wenn Sie nichts anderes lesen, lesen Sie die *Beispielrechnungen*. So rechnen wir für jeden Käufer, mit dem wir arbeiten.

Teil 1: Steuern, die vor der Urkunde gezahlt werden

Drei Steuern werden **vor** der Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde beglichen: IMT, Imposto do Selo auf den Preis und (bei Neubauten vom Bauträger) Mehrwertsteuer, die fast immer bereits im Listenpreis enthalten ist.

1.1 IMT — Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

Die IMT ist eine einmalige Übertragungssteuer, die der Käufer zahlt. Der Satz ist progressiv und hängt ab von:

- dem Preis oder dem **VPT** (Valor Patrimonial Tributário — dem offiziellen Steuerwert beim Finanzamt), je nachdem, was höher ist
- ob die Immobilie Ihr **eigener und ständiger Hauptwohnsitz (HPP)** oder eine Zweitwohnung ist
- ob Sie für **IMT Jovem** in Frage kommen (Alter ≤ 35 , Erstwohnsitz)
- ob die Immobilie städtisch oder ländlich ist
- ob sie auf dem **Festland** oder in **Madeira / den Azoren** liegt (die autonomen Regionen nutzen andere Stufen)

Die Festlandstufen wurden für 2026 um **+2,0 %** angepasst (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026, 6. Januar 2026).

IMT 2026 — Festland — Hauptwohnsitz (HPP)

| Bemessungsgrundlage (€) | Grenzsatz | Parcela a abater (€) |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Bis 106.346 | 0 % (befreit) | — |
| 106.346 – 145.470 | 2 % | 2.126,92 |
| 145.470 – 198.347 | 5 % | 6.491,02 |
| 198.347 – 330.539 | 7 % | 10.457,96 |
| 330.539 – 660.982 | 8 % | 13.763,35 |
| 660.982 – 1.150.853 | 6 % (Pauschalsatz) | — |
| Über 1.150.853 | 7,5 % (Pauschalsatz) | — |

Formel: $IMT = (\text{Bemessungsgrundlage} \times \text{Grenzsatz}) - \text{parcela a abater}$

In den beiden oberen Stufen wird der Satz zu einem **einheitlichen Pauschalsatz auf den gesamten Preis** (nicht progressiv). Deshalb kostet 1.150.854 € rund 17.000 € mehr IMT als 1.150.852 €. Wir besprechen den Schwelleneffekt in [Teil 10](#).

IMT 2026 — Festland — Zweitwohnsitz / Nicht-HPP

| Bemessungsgrundlage (€) | Grenzsatz | Parcela a abater (€) |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Bis 106.346 | 1 % | — |
| 106.346 – 145.470 | 2 % | 1.063,46 |
| 145.470 – 198.347 | 5 % | 5.427,56 |
| 198.347 – 330.539 | 7 % | 9.394,50 |
| 330.539 – 633.931 | 8 % | 12.699,89 |
| 633.931 – 1.150.853 | 6 % (Pauschalsatz) | — |
| Über 1.150.853 | 7,5 % (Pauschalsatz) | — |

Wesentlicher Unterschied: **keine befreite Eingangsstufe** für Nicht-HPP — Besteuerung mit 1 % ab dem ersten Euro.

IMT 2026 — IMT Jovem (Käufer ≤35, Erstwohnsitz)

| Bemessungsgrundlage (€) | Behandlung |
|-------------------------|---|
| Bis 330.539 | Vollständige Befreiung von IMT und Imposto do Selo auf die Urkunde |
| 330.539 – 660.982 | Teilbefreiung: nur der Teil über 330.539 € wird zum Grenzsatz von 8 % besteuert (5. HPP-Stufe) |
| Über 660.982 | Keine Befreiung — die volle HPP-Tabelle gilt für den gesamten Preis |

Voraussetzungen (alle kumulativ zu erfüllen):

- Alle Käufer sind am Tag der Urkunde ≤35 Jahre alt
- Erste HPP-Erwerbung für jeden Käufer
- Keiner war in den vorangegangenen 3 Jahren Eigentümer einer anderen Wohnung oder eines Baugrundstücks
- Niemand ist im Erwerbsjahr Unterhaltsberechtigter für IRS-Zwecke
- Die Immobilie muss als HPP eingetragen sein

Die Befreiung erstreckt sich auch auf die **Eintragungsgebühren** für den ersten Erwerb und die entsprechende Hypothek, bis zur Obergrenze von 330.539 €.

Einige im Internet kursierende Leitfäden nennen eine Teilbefreiungsgrenze von 405.073 € oder 810.028 €. **Das ist falsch.** Die gesetzliche Teilbefreiungsgrenze für 2026 beträgt 660.982 €, bestätigt durch das Portal das Finanças und den jährlichen AT *Ofício Circulado*.

IMT — Sonstige Immobilienkategorien

| Immobilientyp | Satz |
|---|---|
| Ländliche Grundstücke | 5 % (Pauschalsatz) |
| Städtisches Grundstück ohne Wohnzweck (Büros, Geschäfte, Baugrundstücke) | 6,5 % (Pauschalsatz) |
| Erwerb durch Einrichtung in einer „Schwarzer-Liste“-Jurisdiktion (Portaria 150/2004 i.d.F.) | 10 % (Pauschalsatz, keine Befreiungen) |

Beispielrechnungen IMT – Festland, 2026, HPP

| Preis | Stufe | Berechnung | IMT |
|-------------|----------------|----------------------------------|---------------------|
| 200.000 € | 7 % | $200.000 \times 7\% = 10.457,96$ | 3.542,04 € |
| 350.000 € | 8 % | $350.000 \times 8\% = 13.763,35$ | 14.236,65 € |
| 500.000 € | 8 % | $500.000 \times 8\% = 13.763,35$ | 26.236,65 € |
| 750.000 € | 6 % pauschal | $750.000 \times 6\%$ | 45.000,00 € |
| 1.000.000 € | 6 % pauschal | $1.000.000 \times 6\%$ | 60.000,00 € |
| 1.500.000 € | 7,5 % pauschal | $1.500.000 \times 7,5\%$ | 112.500,00 € |

Beispielrechnungen IMT – Festland, 2026, Zweitwohnsitz

| Preis | Stufe | Berechnung | IMT |
|-------------|----------------|----------------------------------|---------------------|
| 200.000 € | 7 % | $200.000 \times 7\% = 9.394,50$ | 4.605,50 € |
| 350.000 € | 8 % | $350.000 \times 8\% = 12.699,89$ | 15.300,11 € |
| 500.000 € | 8 % | $500.000 \times 8\% = 12.699,89$ | 27.300,11 € |
| 750.000 € | 6 % pauschal | $750.000 \times 6\%$ | 45.000,00 € |
| 1.000.000 € | 6 % pauschal | $1.000.000 \times 6\%$ | 60.000,00 € |
| 1.500.000 € | 7,5 % pauschal | $1.500.000 \times 7,5\%$ | 112.500,00 € |

Berechnen Sie immer auf dem höheren Wert aus Preis oder VPT. Liegt der vom Finanças geführte VPT über dem vereinbarten Preis, ist er die IMT-Basis – nicht das, was Sie gezahlt haben. Fordern Sie vom Verkäufer die *caderneta predial* vor Unterzeichnung des CPCV an, nicht erst vor der Urkunde.

1.2 Die pauschalen 7,5 % für Nicht-Residenten gemäß Lei 9-A/2026 – Status

Lei n.º 9-A/2026 vom 6. März 2026 (der parlamentarische Arm des *Pacote Fiscal da Habitação 2026*) ermächtigt eine **pauschale IMT von 7,5 % auf Wohnimmobilienerwerbe durch Nicht-Residenten**, unabhängig vom Preis, mit fünf Ausnahmen:

1. Käufer ist bereits portugiesischer Steuerresident bei Erwerb

2. Käufer wird innerhalb von **2 Jahren** nach Erwerb portugiesischer Steuerresident (mit Anspruch auf IMT-Erstattung)
3. Käufer ist ein portugiesischer Auswanderer, der Wohnraum in Portugal erwirbt
4. Immobilie wird zu moderater Miete (≤ 2.300 €/Monat) innerhalb von 6 Monaten nach Erwerb für mindestens 36 Monate innerhalb der ersten 5 Jahre vermietet
5. Käufer steht im offiziellen Dienst des portugiesischen Staates im Ausland

Wichtig: Stand 15. Mai 2026 ist die **Ausführungsverordnung nicht im *Diário da República* veröffentlicht**. Am 12. Mai 2026 ausgefertigt, Frist zur DR-Veröffentlichung 2. September 2026. Bis dahin ist der pauschale Satz von 7,5 % **nicht operativ** — die normalen progressiven Tabellen gelten für alle.

Sobald die DL veröffentlicht ist, drei Szenarien:

- **Unterzeichnung vor DR-Veröffentlichung:** progressive HPP- oder Nicht-HPP-Tabelle.
- **Unterzeichnung danach, mit der Absicht, innerhalb von 2 Jahren Resident zu werden:** wählen Sie per formaler Erklärung die residentenäquivalente Behandlung; zahlen Sie die normale Skala; Erstattung nach Bestätigung der Residenz.
- **Unterzeichnung danach unter Beibehaltung des Nicht-Residenten-Status:** 7,5 % auf den gesamten Preis.

Für 450.000 € Nicht-HPP ist das die Differenz zwischen 27.300 € und 33.750 €. Im unteren Bereich ist die Schwankung größer: Ein Erwerb von 250.000 € durch einen Nicht-Residenten springt von ~8.000 € auf 18.750 €. **Mitte 2026 ist die zeitliche Lage Ihrer Urkunde relativ zur DR-Veröffentlichung eine Planungsvariable.** Bitten Sie Ihren Anwalt, das zu verfolgen.

1.3 Imposto do Selo auf die Urkunde

Pauschal **0,8 %** auf den höheren Wert aus Preis oder VPT, gemeinsam mit der IMT vor Unterzeichnung zu entrichten.

| Preis | Imposto do Selo (0,8 %) |
|-------------|-------------------------|
| 200.000 € | 1.600 € |
| 350.000 € | 2.800 € |
| 500.000 € | 4.000 € |
| 750.000 € | 6.000 € |
| 1.000.000 € | 8.000 € |
| 1.500.000 € | 12.000 € |

Für IMT-Jovem-Käufer unterhalb der 330.539 €-Grenze entfällt dieser 0,8%-Satz ebenfalls.

1.4 Mehrwertsteuer (IVA) auf Neubauten

Ein Direktkauf bei einem mehrwertsteuerpflichtigen Bauträger unterliegt **23 % MwSt.** auf dem Festland (22 % Madeira, 16 % Azoren). Listenpreise für Neubauten **enthalten immer** MwSt. — schriftlich bestätigen. Der Vorgang unterliegt **zusätzlich** der IMT und dem Imposto do Selo (MwSt. ersetzt diese nicht).

Neu in 2026: Lei 9-A/2026 hat eine **ermäßigte Mehrwertsteuer von 6 %** auf Bau und Sanierung von Wohnraum zum Verkauf bis 660.982 € oder zur Vermietung bei ≤ 2.300 €/Monat eingeführt. Sie gilt für die Vorleistungskosten des Bauträgers bei qualifizierten Projekten, nicht direkt für den Endpreis. In der Praxis sollte sie die Preise im mittleren Neubau-Segment 2026–2027 dämpfen; ob die Bauträger sie vollständig weitergeben, ist eine Marktfrage, die zu beobachten lohnt.

Wenn ein Bauträger „+ IVA“ oder „IVA não incluído“ angibt, multiplizieren Sie mit 1,23 vor jeder anderen Berechnung.

Teil 2: Honorare

2.1 Notar / Beurkundungskosten

Die Urkunde (*escritura pública* oder, heutzutage häufiger, das vereinfachte *Casa Pronta*-Verfahren) wird vor einem Notar oder am Casa-Pronta-Schalter unterzeichnet.

| Leistung | Typische Kosten |
|---------------------------------------|-----------------|
| Casa Pronta (One-Stop-Urkunde) | 375–700 € |
| Klassische notarielle Beurkundung | 600–1.500 € |
| Vollmacht (procuração) – für Fernkauf | 60–150 € |

Casa Pronta ist der Standardweg für saubere Wohnimmobiliendeals und bündelt Urkunde, IMT-/Imposto-do-Selo-Quittungen und Eintragung zu einer einzigen Gebühr.

2.2 Grundbuchamt (Conservatória do Registo Predial)

Casa Pronta enthält die Eintragung. Wenn Sie stattdessen über einen klassischen Notar gehen, kostet die Eigentumseintragung (und jede Hypothek) **225–500 €** separat.

2.3 Anwalt

Es besteht in Portugal keine gesetzliche Pflicht, einen Anwalt zu beauftragen. Für einen ausländischen Käufer ist es eine schlechte Wette, ohne zu unterschreiben. Ein portugiesischer Immobilienanwalt wird:

- Due Diligence durchführen (caderneta predial, certidão permanente, Energieausweis, licença de utilização, Belastungen, Condomínio-Schulden, AL-Lizenzstatus falls relevant)
- Den CPCV (contrato-promessa de compra e venda) entwerfen oder prüfen
- Sie per Vollmacht bei der Urkunde vertreten
- NIF, Kontoeröffnung und Nach-Urkunden-Erklärungen abwickeln

| Immobilienpreis | Anwaltshonorar (1–1,5 %) | + MwSt. 23 % | Gesamt |
|-----------------|--------------------------|---------------|-----------------|
| 250.000 € | 2.500–3.750 € | 575–863 € | 3.075–4.613 € |
| 450.000 € | 4.500–6.750 € | 1.035–1.553 € | 5.535–8.303 € |
| 750.000 € | 7.500–11.250 € | 1.725–2.588 € | 9.225–13.838 € |
| 1.200.000 € | 12.000–18.000 € | 2.760–4.140 € | 14.760–22.140 € |

Über ~1,5 M€ bieten Anwälte üblicherweise ein Festhonorar statt eines strikten Prozentsatzes an.

Verhandeln Sie. Ein 1,5%-Honorar auf einen 1,2-M€-Deal sind 18.000 € + MwSt. für das, was mechanisch dieselbe Arbeit ist wie ein 1,5%-Honorar auf einen 300-k€-Deal.

2.4 Unabhängiger Gutachter / Inspektor (optional)

Bei älteren Objekten, allem mit baurechtlichen Unregelmäßigkeiten oder wann immer Sie eine zweite Meinung zum Wert wollen:

| Leistung | Typisches Honorar |
|--|-------------------|
| Unabhängige Bewertung (perito avaliador) | 300–600 € |
| Baugutachten durch Architekt/Ingenieur | 500–1.500 € |
| Topografische Vermessung (ländliche Grundstücke) | 400–900 € |

Billige Versicherung gegen ein 30.000-€-Problem. Wir beauftragen es bei fast jedem Deal über 400 k€.

Teil 3: Hypotheken-Kosten

Die Finanzierung über eine portugiesische Bank fügt etwa **1,5–3 % des Darlehensbetrags** an Gebühren hinzu.

Imposto do Selo auf das Darlehen (einmalig): 0,5 % für Laufzeiten ≤5 Jahre; **0,6 % für Laufzeiten >5 Jahre.**
Bei einer 25-jährigen Hypothek von 560.000 €: 3.360 €.

Imposto do Selo auf monatliche Zinsen: 4 % auf den Zinsanteil jeder Rate, automatisch hinzugefügt. Auf 1.000 € monatliche Zinsen entfallen 40 €. Erscheint im *FINE* (europäisches Standard-Kreditangebot) unter „outros encargos“.

Bankbearbeitungsgebühr: **0,5–1,5 %** des Darlehensbetrags als einmalige *comissão de dossier / abertura*. Bei 560 k€ sind das 2.800–8.400 €. Sehr verhandelbar, wenn Sie Gehaltsdomizilierung, ein Anlagedepot oder andere Einnahmen mitbringen. Siehe **Fehler bei Bankfinanzierung vermeiden**, wie man eine echte Ausschreibung zwischen drei Banken durchführt.

Bankbewertung der Immobilie: 230–350 € (Wohnung), 350–500 € (Haus/Villa). Verpflichtend.

Eintragung der Hypothek: 250–350 € bei der Conservatória, zusätzlich zur Eigentumseintragung. Eine Casa Pronta mit Hypothek summiert sich üblicherweise auf 700–800 € insgesamt.

Pflichtversicherungen:

| Versicherung | Typischer Monatsbetrag |
|--|------------------------|
| Mehrgefahrenversicherung (250 k€ Wiederaufbauwert) | 15–35 € |
| Lebensversicherung (Einzelnehmer, Alter 40, Darlehen 400 k€) | 20–60 € |
| Kombiniertes Paket | 30–80 € |

Banken bündeln und bieten im Gegenzug 0,05–0,20 pp Spread-Reduktionen an. **Fast immer günstiger, die Policen unabhängig zu suchen und der Bank zuzuweisen (*atribuir*)** – typischerweise 30–50 % günstiger über die Darlehenslaufzeit.

Teil 4: Laufende Eigentumskosten (Verweis)

Dies ist das Gebiet der Anschaffung. Für vollständige Jahresbudgets mit **IMI, AIMI, Condomínio, Nebenkosten, Versicherungen, Instandhaltung, Beispielrechnungen IMI/AIMI/Condomínio nach Sub-Region**, ist die kanonische 2nd-Haus-Referenz:

→ Die wahren Kosten des Immobilienbesitzes in der Algarve

Die zwei Fakten, die Sie vor Unterzeichnung wissen müssen, sind jedoch AIMI und die Grundlagen der IMI – denn beide hängen vom VPT ab, der beim Erwerb festgesetzt wird.

4.1 IMI in einem Absatz

IMI ist die jährliche kommunale Grundsteuer, auf den **VPT** (nicht den Preis). Städtisches Eigentum: **0,3–0,45 %** (jede Gemeinde setzt ihren Satz fest). Ländlich: **0,8 %** nationaler Satz. Eigentum aus Schwarzer-Liste-Jurisdiktion: **7,5 %**. Algarve-Gemeinden liegen am unteren Ende der städtischen Spanne – Loulé, Albufeira, Lagos, Tavira, VRSA bei 0,3 %; Faro und Portimão bei 0,32 %.

4.2 AIMI Schwellen und Sätze 2026 (Referenz)

AIMI ist die Vermögensteuer auf Wohnimmobilien, die zusätzlich zur IMI erhoben wird. **Unverändert im OE 2026.**

Einzelpersonen / ungeteilte Erbschaften:

| Tranche des summierten VPT (€) | AIMI marginal |
|--------------------------------|------------------|
| Bis 600.000 | 0 % (Freibetrag) |
| 600.001 – 1.000.000 | 0,7 % |
| 1.000.001 – 2.000.000 | 1,0 % |
| Über 2.000.000 | 1,5 % |

Ehepaare / eingetragene Lebenspartnerschaften (gemeinsame Veranlagung):

| Tranche des summierten VPT (€) | AIMI marginal |
|--------------------------------|------------------|
| Bis 1.200.000 | 0 % (Freibetrag) |
| 1.200.001 – 2.000.000 | 0,7 % |
| 2.000.001 – 4.000.000 | 1,0 % |
| Über 4.000.000 | 1,5 % |

Gesellschaften: 0,4 % Pauschalsatz auf den vollen VPT (kein 600-k€-Freibetrag); 1,0 % über 1 M€; **7,5 % Pauschalsatz**, wenn die Einrichtung in einer Schwarzer-Liste-Jurisdiktion ist. Ein 1,5%-Aufschlag gilt für unternehmensgehaltene Immobilien, die persönlich von Anteilseignern genutzt werden.

Beispiel Einzelperson: VPT 900.000 €. Erste 600 k€ befreit; nächste 300 k€ zu 0,7 % = **2.100 € AIMI pro Jahr** zusätzlich zur IMI.

Warum unternehmerischer Besitz bei einer einzelnen Immobilie fast nie Sinn ergibt, siehe [Kauf als Privatperson oder über eine Gesellschaft](#).

Teil 5: Verkaufskosten

5.1 Kapitalertragssteuer (Mais-Valias)

Steuerpflichtiger Gewinn = **Verkaufspreis** – (Anschaffungspreis × Inflationskorrekturkoeffizient, wenn ≥24 Monate gehalten) – berechnete Verbesserungen (letzte 12 Jahre, Rechnung + NIF) – Erwerbskosten (IMT, Imposto do Selo, Notar, Anwalt) – Verkaufskosten (Maklerprovision, Energieausweis).

Residenten: 50 % des Nettogewinns gehen in den IRS zum progressiven Tarif ein (Spitzensatz 48 %, plus Solidaritätszuschlag 2,5 % über 80 k€ und 5 % über 250 k€). HPP-Reinvestition: Reinvestition des Nettoerlöses in einen anderen HPP in EU/EWR innerhalb von **24 Monaten vor bis 36 Monate nach** dem Verkauf; der reinvestierte Teil ist befreit. Lei 9-A/2026 hat die Reinvestition auf den Erwerb von Wohnimmobilien zur Vermietung zu **moderater Miete** (≤2.300 €/Monat) ausgeweitet.

Nicht-Residenten: Seit der OE-2023-Reform (nach *Hollmann* und Folgeentscheidungen des EuGH) werden **alle Nicht-Residenten – EU und Nicht-EU gleichermaßen** – auf derselben Grundlage wie Residenten besteuert: 50 % des Nettogewinns zu progressiven IRS-Sätzen. Welteinkommen wird nur zur Bestimmung des Steuersatzes deklariert (nicht für die portugiesische Bemessungsgrundlage). Der frühere Pauschalsatz von 28 % auf 100 % bleibt technisch verfügbar, ist aber praktisch nie vorteilhaft. Die effektiven Sätze liegen typischerweise zwischen **6 % und 24 %** des realen Gewinns.

Leitfäden, die immer noch sagen „Nicht-Residenten zahlen pauschal 28 %“ oder „nur EU-Nicht-Residenten können das Residentenregime wählen“, zitieren das Recht vor 2023.

Berechtigte Verbesserungen: Arbeiten an der Immobilie in den letzten 12 Jahren, Rechnungen auf den NIF des Eigentümers – Erweiterungen, statische Arbeiten, Energie-Upgrades, vollständige Küchen-/Badrenovierung. Routinewartung (Streichen, Klempnerreparaturen, Fliesenersatz) zählt nicht. Bewahren Sie jede Rechnung vom ersten Tag an auf.

5.2 Sonstige Verkaufskosten

- **Maklerprovision** (vom Verkäufer gezahlt): Standard 5 % + MwSt. 23 % = effektiv 6,15 %; 3–4 % + MwSt. bei Exklusiv-/High-Value-Mandaten; 6–7 % in einigen ländlichen Mikromärkten.
- **Energieausweis**: vor Inserierung verpflichtend. 120–350 €.
- **Hypothekenlöschung**: Bank-Vorfälligkeitsgebühr 0,5 % (variabel) / 2 % (fest); Löschungseintragung 50–100 €.

Teil 6: Erbschaft und Schenkung

Portugal erhebt keine „Erbschaftssteuer“ im herkömmlichen Sinne. Es wendet **Imposto do Selo** auf unentgeltliche Übertragungen portugiesischer Vermögenswerte an:

| Empfänger | Imposto-do-Selo-Satz |
|--|---|
| Ehepartner, Abkömmlinge, Vorfahren | 0 % (befreit) |
| Alle anderen (Geschwister, Neffen, Freunde, nicht verheiratete Partner außerhalb anerkannter <i>união de facto</i>) | 10 % + zusätzliche 0,8 % auf Immobilien |

Die 10 % gelten für den **VPT**, nicht den Marktwert. Keine Freigrenze für nicht-direkte Erben.

Praktische Folge: Die direkte Familienübertragung ist im Wesentlichen kostenlos – Portugal ist eine der attraktivsten EU-Jurisdiktionen für Nachlassplanung im Wohnimmobilienbereich. Seitliche Übertragungen kosten 10,8 % – nicht trivial bei einem VPT von 500 k€.

Teil 7: Gesamtkosten — Vier Beispielrechnungen

Beispiel 1: 250.000 € Wohnung, Faro (Wiederverkauf, HPP, ohne Finanzierung)

| Position | Betrag |
|--|--------------------------|
| Kaufpreis | 250.000 € |
| IMT (HPP, 7%-Stufe: $250.000 \times 7\% = 10.457,96$) | 7.042,04 € |
| Imposto do Selo 0,8 % | 2.000 € |
| Casa Pronta Urkunde + Eintragung | 700 € |
| Anwalt 1,2 % + MwSt. | 3.690 € |
| Unabhängige Bewertung | 350 € |
| Gesamt all-in | 263.782 € |
| Zusätzlich zum Preis | +13.782 € (5,5 %) |

Beispiel 2: 450.000 € Haus, Lagos (Wiederverkauf, HPP, ohne Finanzierung)

| Position | Betrag |
|--|--------------------------|
| Kaufpreis | 450.000 € |
| IMT (HPP, 8%-Stufe: $450.000 \times 8\% - 13.763,35$) | 22.236,65 € |
| Imposto do Selo 0,8 % | 3.600 € |
| Casa Pronta Urkunde + Eintragung | 700 € |
| Anwalt 1,2 % + MwSt. | 6.642 € |
| Gutachten + Bewertung | 1.200 € |
| Gesamt all-in | 484.378 € |
| Zusätzlich zum Preis | +34.378 € (7,6 %) |

Derselbe Käufer, 34 Jahre alt, IMT-Jovem-berechtigt: $IMT = (450.000 \times 8\% - 26.443,12) = 9.556,88 \text{ €}$ (statt 22.236,65 €). Imposto do Selo auf die ersten 330.539 € entfällt = 2.955 € gespart. Gesamt all-in fällt auf ~467.000 €, oder +17.000 € (3,8 %). Die Altersgrenze von 35 ist die größte einzelne Steuervariable im System für Deals unter 660 k€.

Beispiel 3: 750.000 € Villa, Carvoeiro (Wiederverkauf, Zweitwohnsitz, ohne Finanzierung)

Zweitwohnsitz — die HPP-Tabelle gilt nicht.

| Position | Betrag |
|--|--------------------------|
| Kaufpreis | 750.000 € |
| IMT (Zweitwohnsitz, 6 % pauschal: $750.000 \times 6\%$) | 45.000 € |
| Imposto do Selo 0,8 % | 6.000 € |
| Casa Pronta Urkunde + Eintragung | 750 € |
| Anwalt 1,2 % + MwSt. | 11.070 € |
| Gutachten | 1.500 € |
| Gesamt all-in | 814.320 € |
| Zusätzlich zum Preis | +64.320 € (8,6 %) |

Beispiel 4: 1.200.000 € Villa, Vilamoura (Zweitwohnsitz, 800.000 € Hypothek, 25 Jahre)

| Position | Betrag |
|--|---------------------------|
| Kaufpreis | 1.200.000 € |
| IMT (Zweitwohnsitz, 6 % pauschal: 1.200.000 × 6 %) | 72.000 € |
| Imposto do Selo 0,8 % auf den Preis | 9.600 € |
| Casa Pronta mit Hypothek | 800 € |
| Anwalt 1,0 % + MwSt. | 14.760 € |
| Gutachten + Bewertung | 1.500 € |
| Zwischensumme Immobilienkosten | 98.660 € |
| Imposto do Selo Hypothek 0,6 % × 800.000 | 4.800 € |
| Bankbearbeitungsgebühr 1 % | 8.000 € |
| Bankbewertung | 450 € |
| Hypothekeneintragung | 350 € |
| Zwischensumme Hypothekenkosten | 13.600 € |
| Gesamt all-in | 1.312.260 € |
| Zusätzlich zum Preis | +112.260 € (9,4 %) |

Jährliche Kosten für denselben Käufer — IMI ~2.400 €, AIMI ~2.100 € (auf VPT ~900 k€ allein gehalten), Wohn- + Lebensversicherung ~1.000 €, Vilamoura Condomínio 2.400–6.000 € — finden sich in [Die wahren Kosten des Eigentums](#).

Teil 8: IMT-Befreiungen und -Ermäßigungen

HPP erste Stufe — 106.346 €. Städtisches Eigentum, das *ausschließlich* zur eigenen und ständigen Wohnnutzung bestimmt ist, wird in 2026 bis 106.346 € vollständig von der IMT befreit (war 104.261 € in 2025). Automatisch über Casa Pronta, wenn Sie HPP in der Urkunde erklären.

IMT Jovem — Käufer ≤35. Vollständige Befreiung von IMT und Urkunden-Imposto-do-Selo bis 330.539 €; teilweise darüber und bis 660.982 € (nur der Überschuss wird zum Grenzsatz von 8 % besteuert); keine Befreiung über 660.982 €. Vollständige Anspruchsvoraussetzungen oben.

Städtische Sanierung (ARU). Immobilie innerhalb einer *Área de Reabilitação Urbana* mit qualifizierenden Arbeiten: IMT-Befreiung auf die erste Übertragung nach Sanierung; 3-Jahres-IMI-Befreiung (um zwei weitere verlängerbar); ermäßigte 6 % MwSt. auf die Sanierungsarbeiten. Gewährt durch die Gemeinde nach Zertifizierung der Arbeiten.

Sonstige. Einrichtungen von öffentlichem Interesse, gemeinnützige Organisationen, bestimmte Immobilienfonds unter speziellen Regimen. Lagerbestand des Bauträgers: IMT während der Haltedauer

aufgeschoben (üblicherweise 3 Jahre); ausgelöst bei späterem Verkauf.

Teil 9: Sonderfälle und Fallstricke

Unternehmenseigentum. Keine HPP-Befreiung, keine IMT Jovem, AIMI zum Pauschalsatz von 0,4 % auf den vollen VPT (kein 600-k€-Freibetrag). Gesellschaften in Schwarzer-Liste-Jurisdiktionen: **IMT 10 %, IMI 7,5 %, AIMI 7,5 %** — fast immer Nettoverlust-Territorium. Vollständige Analyse in [Kauf als Privatperson vs. über eine Gesellschaft](#).

Schwarzer-Liste-Jurisdiktionen. Portaria 150/2004 in der Fassung der Portaria 292/2025/1 (Hongkong, Liechtenstein, Uruguay zum 1. Januar 2026 gestrichen). Erwerbungen durch gelistete Einrichtungen: 10 % Pauschal-IMT, 7,5 % IMI jährlich, 7,5 % AIMI jährlich auf den vollen VPT, keine Reinvestitionsentlastung, keine Erbbefreiung. Wenn Ihnen jemand einen BVI- oder Cayman-Mantel vorgeschlagen hat, rechnen Sie die Zehn-Jahres-Kosten — fast immer ist es sechstellig schlechter als persönlicher Besitz.

Erbschaft gefolgt von Verkauf. Der Erwerbswert für Mais-Valias ist der **VPT zum Zeitpunkt der Erbschaft** (deklariert auf Modelo 1). War der VPT niedrig und die Immobilie wertgesteigert, können Gewinn — und Steuer — erheblich sein. Manche Erben beantragen vor dem Verkauf eine formelle Neubewertung.

Grundstück + Bau. IMT auf das Grundstück beim Erwerb (städtisches Grundstück 6,5 %, ländlich 5 %). Der Bau selbst: 23 % MwSt. auf die Arbeiten (oder 6 %, wenn nach Lei 9-A/2026 qualifiziert), zuzüglich Baugenehmigungen und TRIU (je nach Gemeinde unterschiedlich).

Teil 10: Steueroptimierung und Fallen

HPP sorgfältig bestimmen. Wenn Sie die Immobilie tatsächlich als Hauptwohnsitz nutzen werden, melden Sie sie sofort beim Finanças als HPP an. Das schaltet die niedrigere IMT frei (oder die vollständige Befreiung unter 106.346 €, oder IMT Jovem unter 330.539 €), den IMI-Familienabzug und die HPP-Reinvestition bei einem zukünftigen Verkauf. HPP zu fingieren — eine Immobilie zu deklarieren, in der Sie nicht wohnen — gehört zu den einfacheren Dingen, die die AT erkennen und rückabwickeln kann.

Verhandeln Sie unter einer IMT-Klippe. Die 8-%-Stufe für Zweitwohnsitze endet bei **633.931 €** (darüber 6 % pauschal auf den gesamten Preis); das HPP-Äquivalent ist **660.982 €**. Die große ist **1.150.853 €**, wo der Satz von 6 % pauschal auf 7,5 % pauschal springt — was auf einen marginalen Euro ~17.000 €+ aufschlägt. Selten versehentlich überschritten; wenn doch, ist es meist eine fehlgeleitete Möbel-Allokation.

Bewegliches separat ausweisen. Möbel, Kunst, Geräte, Boote sind keine Immobilien und nicht IMT- oder Imposto-do-Selo-pflichtig. Ein ordentlich detailliertes, separat bewertetes Möbelinventar reduziert die Steuerbasis — aber die Gegenstände müssen tatsächlich beweglich, fair bewertet und dokumentiert sein. Ehrlicher Bereich: 2–5 % des Preises bei vollmöblerter Immobilie. Zweistellige Allokationen ziehen Aufmerksamkeit auf sich.

Reinvestieren innerhalb von 36 Monaten. Upgrade Ihres HPP? Timen Sie den Neukauf innerhalb des 24-vor- / 36-nach-Fensters. Eine teilweise Reinvestition schirmt den entsprechenden Teil des Gewinns ab.

Halten Sie für Inflationsindexierung. Nach 24 Monaten Besitz wird der Anschaffungspreis indexiert. Eine 2010 gekaufte und 2026 verkaufte Immobilie gewinnt rund 25–30 % auf ihrer Basis.

Timing IMT Jovem richtig setzen. Geltend gemacht bei IMT-Zahlung, vor der Urkunde — keine rückwirkende Korrektur. Wenn Sie zwischen CPCV und Urkunde 36 werden, verlieren Sie es. Wir haben Urkunden um zwei Wochen verschoben, um Käufer innerhalb der Altersgrenze zu halten.

Timen Sie die Urkunde um die DL-Veröffentlichung 2026. Nicht-Resident bei einer Immobilie unter 660 k€: Unterzeichnung **vor** dem Lei-9-A/2026-Dekret-Gesetz hält Sie auf der progressiven Skala. Unterzeichnung **danach**, ohne Resident zu werden, fixiert 7,5 % pauschal. Unterschied kann zehntausende sein.

Teil II: Häufige Fehler

1. **Nur für IMT budgetieren.** Imposto do Selo, Anwalt, Eintragung, Bewertungen können zusammen die IMT bei einem mittelpreisigen Deal gleichkommen.
 2. **Imposto do Selo auf das Darlehen vergessen.** Der Schlagzeilensatz ist nicht die ganze Geschichte — addieren Sie 0,6 % einmalig und 4 % auf monatliche Zinsen.
 3. **VPT und Preis verwechseln.** IMT und Imposto do Selo gelten für den *höheren* der beiden. Ein „Schnäppchen“ mit veraltet-hohem VPT kann beißen.
 4. **Den IMT-Jovem-Cutoff verpassen.** Alter, Status als Unterhaltsberechtigter, vorheriger Eigentumstest werden zum Datum der Urkunde geprüft. Wenn Sie zwischen CPCV und Urkunde 36 werden, korrigieren Sie den Kalender.
 5. **AIMI übersehen.** Ausländische Käufer mit zwei oder drei portugiesischen Immobilien übersehen häufig, dass der zusammengezählte VPT die 600 k€ überschritten hat, bis die September-Rechnung kommt.
 6. **Nicht als HPP registrieren.** Ohne die HPP-Designation können Sie weder Reinvestitionsentlastung noch IMI-Familienabzug noch die niedrigere IMT-Stufe in Anspruch nehmen.
 7. **Honorare ohne MwSt. angeben.** Anwalts-, Makler-, Notarhonorare werden üblicherweise vor 23 % MwSt. genannt. Immer bestätigen.
 8. **Auf die 7,5 % für Nicht-Residenten handeln, bevor die DL veröffentlicht ist.** Schlagzeilen im Februar. Gesetz im Mai noch nicht operativ. Verfolgen Sie das *Diário da República*, nicht die Medien.
 9. **Über ein Offshore-Vehikel kaufen, „um Steuern zu sparen“.** Kostet jedes Jahr mehr, mit sehr wenigen Ausnahmen. Siehe den Leitfaden Unternehmen vs. Privatperson.
 10. **Condomínio-Schulden ignorieren.** Offene Salden folgen der Immobilie. Verlangen Sie vor der Urkunde eine *declaração de não dívida*.
-

Teil I2: FAQ

Brauche ich vor dem Kauf eine portugiesische NIF? Ja. Sie können weder IMT zahlen, noch die Urkunde unterzeichnen, noch die Immobilie ohne sie eintragen. Nicht-EU-Residenten benötigen einen Steuervertreter in Portugal, um die NIF zu erhalten.

Wann genau zahle ich IMT und Imposto do Selo? In den Tagen *unmittelbar* vor der Urkunde. Die DUC-Quittungen gehen an Casa Pronta oder den Notar; ohne sie kann die Urkunde nicht unterzeichnet werden.

Kann ich in bar zahlen? Nein. Immobilientransaktionen über 3.000 € können nicht in bar abgewickelt werden. Nur per Banküberweisung oder Bankscheck.

Sind Maklerprovisionen verhandelbar? Ja, besonders über 500 k€. Viele Verkäufer erreichen 4 % + MwSt., indem sie einem Makler ein Exklusivmandat für 6–9 Monate erteilen.

Ich bin 34 und kaufe meine erste Wohnung für 400.000 € in Lagos. Bekomme ich IMT Jovem? Ja, teilweise. Erste 330.539 € vollständig befreit; verbleibende 69.461 € in der 8%-Stufe: $IMT = 400.000 \times 8\% - 26.443,12 = 5.556,88 \text{ €}$ (gegenüber 18.236,65 € unter der normalen HPP-Tabelle — fast 12.700 € gespart, plus ~2.644 € Imposto do Selo entfällt).

Ist die MwSt. des Anwalts von einer zukünftigen Kapitalertragssteuer abziehbar? Ja — das Bruttohonorar (inkl. MwSt.) ist abziehbar.

Ist die Maklerprovision von meinem Kapitalgewinn beim Verkauf abziehbar? Ja.

Was ist die Frist zur Deklaration eines Kapitalgewinns? In der IRS-Erklärung für das Verkaufsjahr (eingereicht April–Juni des Folgejahres). Nicht-Residenten reichen Modelo 3 mit den relevanten Anlagen ein.

Kann ich eine Immobilie als HPP deklarieren, wenn ich meine Zeit zwischen Ländern aufteile? Im Allgemeinen ja, wenn Sie portugiesischer Steuerresident sind (183+ Tage, oder gewöhnlicher Aufenthalt) und die Immobilie Ihr Hauptwohnsitz ist. Ferienhäuser und Remote-Work-Pieds-à-terre neben einem ausländischen Hauptwohnsitz qualifizieren sich nicht.

Ist die Mais-Valias für Nicht-Residenten immer noch 28 % pauschal? Nein. Seit OE 2023 werden alle Nicht-Residenten (EU und Nicht-EU) auf 50 % des Gewinns zu progressiven IRS-Sätzen besteuert. Die 28%-Option besteht technisch fort, ist aber fast nie vorteilhaft.

Fazit

Nach europäischen Maßstäben liegt Portugal im Mittelfeld der Erwerbskosten. Die Hauptsteuer — IMT — ist mechanisch: Preis, Wohnsitzstatus, HPP-Absicht, Alter. Fügen Sie Imposto do Selo, Urkunde, Anwalt und Hypothekensapfel hinzu, und der gesamte Umschlag ist in fünf Minuten auf etwa 1 % genau vorhersehbar.

Die Fallen sind fast immer *nicht-steuerlich*: ein nicht überprüfter, aufgeblähter VPT, eine alte Condomínio-Schuld, die der Immobilie folgt, ein Offshore-Mantel, der die 10 % IMT permanent auslöst, ein vergessener Imposto do Selo auf das Darlehen, eine um drei Wochen verpasste IMT-Jovem-Frist. In 2026 ist die neue Falle die **Kluft zwischen Schlagzeilen und Gesetz** bei den pauschalen 7,5 % IMT für Nicht-Residenten — verabschiedet, aber noch nicht operativ und leicht verfrüht umzusetzen.

Die richtige Reihenfolge ist langweilig und funktioniert: Holen Sie *caderneta predial* und *certidão permanente* vor Unterzeichnung des CPCV; berechnen Sie die IMT auf dem höheren Wert aus Preis oder VPT; detaillieren Sie die Hypothekenskosten schriftlich; verfolgen Sie das *Diário da República*, wenn Ihr Timing zählt; und bestätigen Sie Wohnsitzstatus und Alter **zum Datum der Urkunde**. Mit diesen fünf Schritten und den oben gezeigten Beispielrechnungen auf dem Tisch gibt es bei der Unterzeichnung keine Überraschungen. Dies ist einer der wenigen Teile des Immobilienkaufs in Portugal, in dem Mathematik tatsächlich die Antwort ist.

Weiterführende Lektüre

- Die wahren Kosten des Immobilienbesitzes in der Algarve — der laufende-Kosten-Begleiter zu diesem Leitfaden. IMI, AIMI, Condomínio, Nebenkosten, Instandhaltung und vier ausgearbeitete Jahresbudgets.
- Wie Sie in Portugal eine Hypothek mit ausländischem Einkommen erhalten — LTV, Spread, DSTI, Stresstest, was Banken einem nicht-residenten Kreditnehmer wirklich abverlangen.
- Erstes Zuhause in Portugal — das Einsteiger-Käufer-Handbuch, mit IMT Jovem im Mittelpunkt.
- Kauf als Privatperson vs. über eine Gesellschaft — warum unternehmerischer Besitz bei einer einzelnen Immobilie fast immer verliert.
- Fehler bei Bankfinanzierung und Hypotheken vermeiden — wie Sie eine Drei-Banken-Ausschreibung durchführen und welche Gebühren verhandelbar sind.

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir führen für jeden Mandanten vor dem CPCV eine **käuferseitige Erwerbskosten-Modellierung** durch: ein einseitiger Kostenstapel für Ihren spezifischen Deal — IMT nach der richtigen Tabelle, Imposto do Selo auf Preis und Darlehen, Anwalt und Bankgebühren detailliert, IMT Jovem geprüft, HPP-Berechtigung bestätigt, Hypothekenstapel gegen zwei oder drei Kreditgeber. Wo das Wohnungspaket 2026 im Spiel ist, modellieren wir sowohl Vor- als auch Nach-DL-Szenarien, damit Sie die Urkunde bewusst timen können.

Wenn Sie verhandeln und die Zahlen vor der Unterzeichnung gerechnet haben wollen, **melden Sie sich** — ein einziges Gespräch hat Käufern, mit denen wir arbeiten, zwischen 3.000 € und 40.000 € gegenüber dem Standardweg eingespart.

Quellen

Primärquellen

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — *Diário da República* (Pacote Fiscal da Habitação 2026)
- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro — *Diário da República* (AL-Rahmen)
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Ofício Circulado AT n.º 40129/2026, 6. Januar 2026 — IMT-Tabellen 2026
- Banco de Portugal — LTV-, DSTI- und Laufzeit-Grenzen
- BPstat — Euribor nach Laufzeit (live)
- INE — Wohnungspreis-Statistiken auf lokaler Ebene
- Código do IMT (CIMT); Código do IRS (CIRS); Código do Imposto do Selo (CIS)

Weiterführende Lektüre

- PwC — IMT neue Praxistabellen 2026
- PwC — Vermögen im OE 2026
- Cuatrecasas — Ermäßigte Mehrwertsteuer und Steuervorteile für Wohnraum
- Doutor Finanças — IMT 2026

- OCC — IRS Besteuerung von Immobiliengewinnen von Nicht-Residenten
-

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Geprüft gegen CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Wir aktualisieren diesen Leitfaden, wann immer die AT neue IMT-Tabellen veröffentlicht, das OE wesentliche Vermögensänderungen einführt oder — in 2026 — die Ausführungsverordnung zur Lei 9-A/2026 im Diário da República veröffentlicht wird. Wenn eine Zahl nicht mehr zu Ihrem letzten Finanças-Angebot passt, schreiben Sie uns.

PAKET · 04

TL;DR

- Ein sicherheitsorientierter Kauf in Portugal kostet zusätzlich 2–3 % des Preises über Anwalts-, Technik-, FX- und Versicherungskosten — und wandelt unbekannte, katastrophale Verluste in bekannte, eingepreiste um.
- Sieben Risikokategorien sind relevant: Titel, Bauwerk, Finanzen, Markt, Regulatorik, Klima, Ausstieg. Die meisten Katastrophen häufen sich in einer oder zwei davon; fast alle sind zum Zeitpunkt des Angebots vermeidbar.
- Die Ausgabe mit der höchsten Rendite ist ein unabhängiger Anwalt (1–1,5 % + MwSt.). Die teuersten Fehler sind, auf Inspektionen, Währungsabsicherung und Versicherung zu verzichten.

Schlüsselzahl 2026. Ein Käufer, der die Escritura abschließt, übernimmt **die volle rechtliche Haftung für alle nicht genehmigten Arbeiten am Objekt** gemäß Decreto-Lei 10/2024. Das „Das regeln wir später“ des Verkäufers verschwindet bei der Escritura. Dies ist die teuerste Änderung im portugiesischen Käuferrecht des letzten Jahrzehnts — und die meisten ausländischen Käufer haben noch nie davon gehört.

Einleitung: Was „Sicherheitsorientiert“ Wirklich Heißt

Wenn Sie diesen Leitfaden lesen, jagen Sie wahrscheinlich nicht 12 %-Renditen oder Strand-Flips hinterher. Sie sind der Käufer, der lieber einen Prozentpunkt weniger verdient und nachts durchschläft — ein Rentner, der Altersrücklagen in ein Zuhause umwandelt, ein ausländischer Erstkäufer oder ein kapitalerhaltender Investor, dem der Boden wichtiger ist als die Decke.

Portugal ist insgesamt eine der sichersten europäischen Jurisdiktionen für Immobilienkäufer. Eigentum ist registriert, Transaktionen laufen über einen öffentlichen Notar, und die Reformen 2024–2026 haben die Bauträgerpflichten verschärft. Aber jedes Jahr verlieren ausländische Käufer noch immer sechs- und siebenstellige Summen durch gefälschte Eigentumsurkunden, illegale Anbauten, deren Haftung sie erben, Bauträger im Bauphasenkauf, die insolvent werden, klima-exponierte Villen, die nicht mehr versicherbar sind, und Alojamento-Local-Lizenzen, die nach dem Erwerb verschwinden.

Sicherheitsorientiertes Kaufen ist die Disziplin, jede Verlustkategorie vor der Unterzeichnung zu identifizieren und die moderate Prämie (typischerweise 2–4 % des Preises über Anwalts-, Technik- und Versicherungskosten) zu zahlen, die unbekannte Risiken in bekannte, eingepreiste umwandelt.

Die Sieben Risikokategorien

| # | Risikokategorie | Typischer Verlust bei Eintritt |
|---|-----------------------|--|
| 1 | Recht / Titel | 10–100 % des Kaufpreises; Rechtsstreit 2–6 Jahre |
| 2 | Bauwerk | 10.000 € – 200.000 € unvorhergesehene Reparaturen |
| 3 | Finanzen | Kreditausfall, Zwangsverkauf, FX-Verluste 5–25 % |
| 4 | Markt | Überzahlung 10–30 %, stagnierender Mikromarkt |
| 5 | Regulatorik | AL-Widerruf, IMI-Anhebung, Steuer-Wohnsitz-Überraschungen |
| 6 | Klima / Umwelt | Unversicherbarkeit, Feuer-/Hochwasserschäden, Abschreibung |
| 7 | Ausstieg / Liquidität | Objekt 18–36 Monate ohne Abschlag unverkäuflich |

Dieser Leitfaden behandelt jede Kategorie im Detail, gibt die Praktiken zu ihrer Minderung und schließt mit zwei durchgerechneten Profilen – einem Townhouse für 450.000 € in Lagos und einer Villa mit Pool für 750.000 € – damit Sie die Methodik durchgängig angewandt sehen.

Die Sieben Risikokategorien Erklärt

1. Rechts- / Titelrisiko

Die Kategorie, die die katastrophalsten Verluste erzeugt: Bei fehlerhaftem Titel zahlen Sie unter Umständen den vollen Preis und besitzen nichts.

- **Gefälschte oder rückdatierte Dokumente** – falsche Erben, fabrizierte Vollmachten, Verkäufer, die nie ein Verkaufsrecht hatten.
- **Strittiges Eigentum** – Erbstreitigkeiten, getrennt lebender Ehegatte mit Gütergemeinschafts-Anspruch, nicht registrierte Nießbrauchsrechte.
- **Nicht offengelegte Dienstbarkeiten (servidões)** – Wegerecht des Nachbarn, Wasserleitung, Strommast.
- **Illegale Anbauten und nicht genehmigte Arbeiten.** Gemäß **Decreto-Lei 10/2024 (der Simplex-Urbanístico-Reform)** übernimmt der Käufer, der die Escritura abschließt, die **volle rechtliche Haftung** für nicht genehmigte Arbeiten – einschließlich Abrisskosten und Câmara-Bußgeldern. Das mündliche „Das haben wir vor Jahren gemacht, niemanden interessiert es“ des Verkäufers wird zu Ihrem Problem, sobald Sie unterschreiben.
- **Caderneta-/Certidão-Abweichungen.** Unterschiedliche m², Grenzen, Fraktionen: Jede Diskrepanz kann einen späteren Verkauf lähmen.
- **Aktive Hypotheken, Belastungen oder steuerliche Pfändungen (penhoras).** Sie folgen dem Objekt, nicht dem Verkäufer.

Portugal nutzt kein US-artiges Escrow oder universelle Titelversicherung. Der Notar prüft Dokumente, garantiert sie aber nicht. Ihre Verteidigung: ein unabhängiger Anwalt, der jedes Dokument zieht und die Baugenehmigungshistorie liest, und (optional) eine Titelversicherung.

2. Bau- / Technisches Risiko

- Verdeckte Mängel (vícios ocultos): aufsteigende Feuchtigkeit, statische Risse hinter dem Putz.
- Termitenschäden an Holzbalken (ländliche Algarve- und Alentejo-Bauten).
- Defekte Klärgruben in Objekten ohne Kanalanschluss.
- Asbest in Dachziegeln (Bauten 1960–1990).
- Falsche Bodenklassifizierung — ein „Haus“ auf RAN/REN-Reserveland, wo das bestehende Volumen technisch illegal ist.
- Minderwertige Neubauten von unterkapitalisierten Bauträgern.

Eine moderate unerwartete Renovierung kostet 15.000–60.000 €; ein bauwerklicher Schaden (Fundament, Bodenplatte, Stützmauer) 50.000–200.000 € und mehr. Für ältere Wohnungen in Lissabon und Setúbal ist seismische Nichtkonformität real und wesentlich.

3. Finanzielles Risiko

- **Zinsbewegungen des Kredits.** Am 13. Mai 2026 (EMMI-Fixings): Euribor 3M **2,283 %**, 6M **2,548 %**, 12M **2,860 %**. Der 6M-Index dominiert den portugiesischen Bestand mit variablem Zins (39,4 % der variablen HPP-Verträge, Daten der Banco de Portugal). Die Zinsen lagen 2021 unter 1 % und 2023 über 4 %. Rechnen Sie mit einem weiteren vollen Zyklus.
- **Währungsbewegungen.** Eine ungünstige GBP/EUR- oder USD/EUR-Bewegung von 5–10 % auf einen Kauf von 500.000 € sind 25.000–50.000 €.
- **Versteckte Kosten.** IMT, Stempelsteuer, Notar, Grundbuch, Anwalt, Inspektion, IMI, Eigentümergemeinschaftsquoten, AIMI, Mais-Valias beim Weiterverkauf.
- **Einkommenschock.** Rentenkürzung, Arbeitslosigkeit, Krankheit. Die Reserve für 6 Monate laufende Kosten ist nicht optional.

4. Marktrisiko

- Zu viel zahlen, weil das Inserat am optimistischsten Vergleichswert des Maklers verankert ist.
- Kauf in einem Mikromarkt, der von einer einzigen Nachfragequelle abhängt.
- Kauf eines Objekttyps (überdimensioniert, Erdgeschoss, sehr hohes Stockwerk), den der lokale Markt nicht wirklich will.
- Kauf nahe dem Höhepunkt eines Fünfjahreszyklus, ohne es zu wissen.

INE-Daten für das Gesamtjahr 2025 setzen den Algarve-Median bei 3.139 €/m² und Großraum Lissabon bei 3.439 €/m² an; die idealista-Angebotspreisindizes liegen wesentlich höher und hinken den Transaktionsmedianen hinterher. Triangulieren Sie jeden Postleitzahl-Median gegen mindestens drei Quellen, unterscheiden Sie Angebots- von Transaktionspreis und notieren Sie das Referenzquartal.

5. Regulatorisches Risiko

- **Alojamento Local.** Das **DL 76/2024 vom 23. Oktober** (in Kraft seit 1. November 2024) ist der aktuelle Rahmen: Es hob die *Mais-Habitação*-Beschränkungen auf, eliminierte die CEAL, eliminierte die fünfjährige Neugenehmigung (Registrierungen sind jetzt dauerhaft), hob die nationale Sperre für neue Wohnungsregistrierungen auf und übertrug die Eindämmung an die Gemeinden. AL-Lizenzen sind **mit dem Objekt übertragbar**. Einige Stadtzentren (insbesondere Teile von Lissabon und Porto) haben eine Eindämmung auf Gemeindeebene (freguesia), die neue Registrierungen vollständig schließt.

Eindämmungslisten ändern sich häufig — bestätigen Sie immer schriftlich bei der Câmara, bevor Sie AL-Einnahmen unterstellen.

- **EU-Regeln für Kurzzeitvermietung.** EU-Verordnung 2024/1028 gilt ab **20. Mai 2026**: Plattformen müssen Gastgeber-Registrierungsnummern erfassen, monatliche Aktivitätsdaten mit den Mitgliedstaaten teilen und nicht-konforme Inserate entfernen. Das portugiesische Umsetzungsgesetz zu Sanktionen war Mitte Mai 2026 noch nicht veröffentlicht — rechnen Sie im Laufe des Jahres mit Vollzugsdetails.
- **EU-Energieeffizienz.** Richtlinie 2024/1275 (EPBD-Neufassung) muss bis zum **29. Mai 2026** national umgesetzt werden. Die Richtlinie verschärft Mindestnormen für die energetische Leistung des bestehenden Wohnungsbestands und führt Renovierungspass-Pflichten für die am schlechtesten bewerteten Gebäude ein. Prüfen Sie das portugiesische Umsetzungsgesetz, bevor Sie sich auf einen bestimmten Zeitplan verlassen.
- **IMT / IMI / AIMI.** Sätze und Stufen verschieben sich mit jedem Staatshaushalt. Das Wohnbau-Steuerpaket 2026 (Lei n.º 9-A/2026 vom 6. März) führte einen **pauschalen IMT-Satz von 7,5 % für nicht-residente Käufer von urbanen Wohnimmobilien** ein, mit fünf Ausnahmen (Käufer ist bereits portugiesischer Steuerresident; Käufer wird innerhalb von 2 Jahren resident; portugiesischer Auswanderer; Mietverpflichtung zu moderater Miete ≤ 2.300 €/Monat für ≥ 36 Monate in den ersten 5 Jahren; Staatsdienst im Ausland). Das ergänzende *decreto-lei autorizado* wurde am 12. Mai 2026 verkündet; bis zur DR-Veröffentlichung des DL ist der Pauschalsatz genehmigt, aber noch nicht operativ. AIMI-Schwellen unverändert: 600.000 € Einzel / 1,2 Mio. € Paar (gemeinsam).
- **Gemeindeänderungen.** Pool-Genehmigungen, Fassadenregeln, ARU-Erweiterungen, Höhenbeschränkungen.

6. Klima- / Umweltrisiko

Die Algarve brannte 2003, 2018 und erneut im September 2025 (Aljezur und Lagos). Die Verwerfung des unteren Tejo bei Lissabon hat eine Wiederkehrperiode von 150–200 Jahren für M6–7-Erdbeben. Die Algarve hatte 2024–25 Stauseen unter 25 % Kapazität.

- **Waldbrand.** Algarve-Gemeinden mit maximalem Risiko: Aljezur, Lagos, Monchique, Portimão, Silves, Loulé, Tavira, São Brás de Alportel.
- **Küstenerosion.** Teile von Lagos, Quarteira, Caparica sehen sich aktiver Erosion gegenüber.
- **Erdbeben.** ~60 % des Lissabonner Bestands sind vor 1958 (kein seismischer Code). RSAEEP/REBAP kamen 1983; Bauten nach 2010 mit Eurocode 8 sind robust.
- **Hochwasser.** Tiefliegendes Faro, Teile von Lagos, Tejo- und Mondego-Auen. Die Stürme im Februar 2026 verursachten weitreichende Überschwemmungen.
- **Dürre.** Algarve mit 5 %-Restriktionen Anfang 2026; Pools und Gärten werden zuerst gekürzt.

7. Ausstiegs- / Liquiditätsrisiko

- Idiosynkratische Objekte (sehr groß, sehr ländlich, sehr luxuriös) haben dünne Käuferpools.
- AL-abhängige Objekte werden für Investoren unverkäuflich, wenn AL eingeschränkt wird.
- RAN/REN-Land oder ungelöste Baugenehmigungsfragen sind nicht bankfinanzierbar, was den Käuferpool halbiert.
- Marktspitze in volumenrückläufigen Märkten steht 12–24 Monate.

Risikominderungspraktiken: Eine pro Kategorie

Minderung des Rechtsrisikos

Beauftragen Sie einen unabhängigen Anwalt — die wichtigste Regel dieses Leitfadens. Verwenden Sie niemals den vom Verkäufer, Verkäufermakler oder Bauträger empfohlenen Anwalt; ein Anwalt, der von Maklervorweisen abhängt, hat einen strukturellen Interessenkonflikt. Finden Sie einen über die Ordem dos Advogados, Botschaftslisten oder Empfehlungen abgeschlossener Käufer.

Fordern Sie das vollständige Dokumentenpaket: Caderneta Predial Urbana (Autoridade Tributária); Certidão Permanente do Registo Predial (predialonline.pt, ~15 €, 6 Monate gültig); Licença de Utilização / Habitação; Certificado Energético; Ficha Técnica de Habitação (nach 2004); Lageplan + vollständige Câmara-Baugenehmigungshistorie; Eigentümergeinschaftspaket (Regulamento, letzte 3 Jahre Protokolle, Rücklagenstand, Schulden des Verkäufers).

Quervergleichen Sie alles. Caderneta und Certidão müssen bei Eigentümer, NIF, Fläche, Fraktion, Grenzen übereinstimmen. Lösen Sie jede Diskrepanz vor dem CPCV, nicht danach.

Anwaltshonorare: 1–1,5 % + 23 % MwSt.; typisches Minimum 3.000 €. Bei 450.000 €: ~5.500 € + MwSt. = ~6.765 €. Die billigste Versicherung der Transaktion.

Minderung des Baurisikos

Zahlen Sie immer für eine unabhängige Inspektion. Typische Preise 2026:

| Inspektionsart | Kosten (inkl. MwSt.) |
|---|-----------------------|
| Vorkaufs-Sichtprüfung + Bericht (Wohnung) | 400 € – 600 € |
| Vollständige Hausinspektion (Ingenieur + Werkzeuge) | 595 € – 1.000 € |
| Statik & Seismik (Eurocode 8) | 1.500 € – 2.150 € |
| Spezialist (Feuchte, Termiten, Klärgrube) | 200 € – 500 € jeweils |

Testen, nicht vertrauen. Öffnen Sie jeden Wasserhahn (Druck, Warmwasser-Wiederherstellung); spülen Sie jede Toilette; betätigen Sie jeden Schutzschalter (suchen Sie alte Sicherungen, Asbest-Tafeln); öffnen Sie jedes Fenster; prüfen Sie Balken auf Termitenlöcher und Durchhang; inspizieren Sie das Dach (Neueindeckung einer 150-m²-Algarve-Villa kostet 15.000–40.000 €); gehen Sie um den Pool; bei Klärgrube fragen Sie, wann sie zuletzt geleert wurde.

Minderung des Finanzrisikos

- **Stresstesten Sie den Kredit** bei Basis / +2pp / +3pp. Der makroprudenzielle Stresstest der Banco de Portugal für variabel-/mischverzinsten Verträge (Restlaufzeit > 10 Jahre) ist **Index + 3 pp** — wenden Sie denselben Test auf sich selbst an. Erzwingt +3pp einen Verkauf, ist das LTV zu hoch.
- **Vorab-Genehmigung vor dem Angebot** — wandelt ein weiches Angebot in ein glaubwürdiges und bringt DTI-/Wohnsitzfragen vor der emotionalen Bindung zutage. Beachten Sie, dass das LTV für Nicht-Residenten typischerweise 60–75 % beträgt (Marktkonvention, keine harte Regulierung), DSTI-Obergrenze 50 %.

- **Sichern Sie die Währung früh** mit einem FX-Forward (5 % Anzahlung für 6 Monate, 10 % für 12). Bei 500.000 €: eine ungünstige Bewegung von 5 % sind 25.000 €; eine Forward-Prämie von 0,3–0,5 % ist günstig.
- **Bauen Sie eine Reserve über sechs Monate** in EUR auf, die Kredit, IMI (typischerweise 0,3–0,45 % des VPT für urban), ALMI ggf., Eigentümergemeinschaftsquoten, Versicherungen, Nebenkosten, Pool/Garten abdeckt.
- **Planen Sie Reparaturen:** 1–2 % des Objektwerts pro Jahr (5–10 Tsd. €/Jahr bei einem 500-Tsd.-€-Haus).

Minderung des Marktrisikos

- Ziehen Sie 8+ aktive und 8+ kürzlich verkaufte Vergleichswerte in Ihrer Postleitzahl/Typ/Größe von idealista, Imovirtual, CASA SAPO sowie lokalen Maklern.
- Ziehen Sie das 5-Jahres-Preisdiagramm für die Postleitzahl von Confidencial Imobiliário, INE oder idealista. Eine Postleitzahl +60 % über 5 Jahre ist ein anderer Zykluspunkt als +15 %.
- Sprechen Sie mit drei unabhängigen Maklern. Die Streuung ihrer Marktwertschätzungen ist selbst diagnostisch.
- Lehnen Sie den Angebotspreis als Anker ab. Die Verhältnisse von Angebots- zu Endpreis 2026 liegen zwischen 92 % (typische Wiederverkäufe) und 99 % (Premium-Neubau).

Minderung des Regulatorikrisikos

Für AL — bestätigen Sie schriftlich mit der Câmara: (1) die freguesia ist keine Eindämmungszone; (2) das Gebäude hat kein AL-Verbot in der Eigentümergemeinschaft (gemäß DL 76/2024 zulässig); (3) jede bestehende Lizenz ist registriert und aktiv (AL ist gemäß DL 76/2024 mit dem Objekt übertragbar — die Lizenz muss nicht neu ausgestellt werden); (4) kein anstehender Gemeindebeschluss zur Ausweitung der Eindämmung. Eindämmungslisten ändern sich schnell; die schriftliche Bestätigung ist das, was Sie schützt.

Für Energie — die Umsetzung der Richtlinie 2024/1275 bis 29. Mai 2026 wird Mindestnormen für den Wohnungsbestand verschärfen. Ein mit D/E bewertetes Objekt kann innerhalb von 5–10 Jahren Renovierungspass-Kosten von 15–60 Tsd. € haben. Prüfen Sie die endgültige portugiesische Umsetzung vor der Unterzeichnung.

Für IMT (Nicht-Residenten) — gemäß Lei 9-A/2026 gilt der pauschale Nicht-Residenten-IMT-Satz von 7,5 %, sobald das *decreto-lei autorizado* veröffentlicht ist (erwartet Mitte 2026); modellieren Sie beide Szenarien und lesen Sie die fünf Ausnahmen sorgfältig, wenn Sie planen, resident zu werden, zu moderaten Mieten zu vermieten oder portugiesischer Auswanderer sind.

Eigentümergeinschaft — lesen Sie das Regulamento und die letzten 3 Versammlungsprotokolle vor dem CPCV. Achten Sie auf: anstehende Sonderumlagen, Rücklage < 10 % des Jahresbudgets, laufende Rechtsstreitigkeiten, AL-/Tier-/Außenverbote.

Minderung des Klimarisikos

| Risiko | Werkzeuge |
|---------------|--|
| Waldbrand | IPMA-Karten zur Waldbrandgefahr auf dem Festland; ICNF-Historie; Gemeindepläne |
| Hochwasser | EEA Flood Risk Areas Viewer; APA-Pläne; lokale REN-Karte |
| Küstenerosion | APA-Küstenanfälligkeit; POOC-Rückbaupläne |
| Erdbeben | Baujahr vs. RSAEEP/REBAP/Eurocode 8; Statikuntersuchung für Vor-1983 |
| Dürre | Águas-do-Algarve-Restriktionshistorie; Stauseepegeldaten |

Algarve-Filter: vermeiden Sie Talsohlen in Kiefern-/Eukalyptuswald, besonders mit einziger Zufahrt, in Gemeinden mit maximalem Risiko; Klippenoberkante – geotechnischer Bericht + Rückbau-Check; Pool-Vermietungen – Preisen Sie 2–3 Wochen/Jahr Restriktionsrisiko ein.

Lissabon-Filter: vor 1958 = höchstes Erdbebenrisiko, fordern Sie eine Statik-/Seismikuntersuchung; 1958–1983 = Altbestand, Untersuchung empfohlen; nach 1983 / nach 2010 = am widerstandsfähigsten.

Minderung des Ausstiegs- / Liquiditätsrisikos

Kaufen Sie, was leicht zu verkaufen ist. Langweilig, generisch, zentral, gut dokumentiert verkauft sich schneller als spektakulär, einzigartig, abgelegen.

Hohe Liquidität (2026): 1–3-Zimmer-Wohnungen in Lissabon in Estrela, Campo de Ourique, Avenidas Novas, Alvalade; Familienwohnungen und Townhouses in Cascais und Estoril; 2–3-Zimmer-Wohnungen in Lagos, Tavira, Vilamoura in etablierten Eigentümergemeinschaften; Wohnungen im Stadtzentrum Porto und Foz.

Niedrige Liquidität (Vorsicht): ländliche Quintas mit komplexem Titel; Bauphasenkauf von unbekanntem Bauträgern; Objekte mit aktiven Baugenehmigungsfragen; RAN/REN-Land; isolierte Villen an schlechten Zufahrtsstraßen; Strandlage mit aktiver Erosion; Architektenhäuser nach Maß in Nicht-Premium-Gebieten; AL-abhängige Investitionen in Eindämmungszonen.

Das Objektprofil des Sicherheitsorientierten Käufers

Eine konsolidierte JA/NEIN-Liste, destilliert aus den sieben Kategorien.

JA – Objekte, die zum sicherheitsorientierten Profil passen

- Etablierte Eigentümergemeinschaften (10+ Jahre) mit Rücklagen $\geq 10\%$ des Jahresbudgets und sauberen Versammlungsprotokollen
- Urbane Objekte mit klarem, einzeiligem Titel und übereinstimmender Caderneta/Certidão
- Neuere Bauten (nach 2010) mit vollständiger Licença de Utilização und Ficha Técnica de Habitação
- Fußläufig zu Versorgungseinrichtungen (Lebensmittel, Apotheke, Verkehr) – stützt sowohl Lebensstil als auch Wiederverkauf
- Stadtviertel mit vielen Vergleichswerten (Sie finden mindestens 10 verkaufte Vergleiche in 18 Monaten)

- In ARU sanierte Objekte (mit ordnungsgemäß registrierten IMI/IMT-Befreiungen)
- Energieklasse B oder höher (vermeidet die schlimmste Belastung durch EU-Richtlinienpflichten ab 2026+)

NEIN — Objekte, die das sicherheitsorientierte Sieb nicht bestehen

- Ländliche Quintas mit komplexem Erbtitel
- Bauphasenkauf von Bauträgern mit weniger als drei abgeschlossenen Projekten oder weniger als fünf Jahren Tätigkeit
- Objekte mit aktiven Baugenehmigungsfragen oder nicht genehmigten Arbeiten (denken Sie an DL 10/2024 — diese Haftung liegt jetzt bei Ihnen)
- Grundstücke auf RAN- oder REN-Land (sehr begrenzte Bebaubarkeit, schwer zu finanzieren, schwer zu verkaufen)
- Isolierte Villen an privaten Schotterwegen in Brandgefahrenzonen
- Strandlage mit dokumentierter Erosion oder POOC-Rückbauproblemen
- Vor-1958 Lissabonner Gebäude ohne Statikuntersuchung
- AL-abhängige Investitionen, bei denen die AL-Erlaubnis nicht schriftlich bestätigt ist
- Eigentümergemeinschaften mit negativer Rücklage, laufenden Rechtsstreitigkeiten oder > 10.000 € Sonderumlagen in den letzten 24 Monaten

Vorkauf-Checklisten

A. 30-Punkte-Checkliste für die rechtliche Due Diligence

1. Caderneta Predial Urbana < 6 Monate alt
2. Certidão Permanente do Registo Predial < 30 Tage alt
3. Caderneta / Certidão stimmen bei Eigentümernamen und NIF überein
4. Caderneta / Certidão stimmen bei Fläche und Fraktion überein
5. Caderneta / Certidão stimmen bei Grenzen / artigo matricial überein
6. Licença de Utilização (oder Habitação) vorhanden und gültig
7. Genehmigte Nutzung in der Lizenz entspricht der tatsächlichen Nutzung
8. Ficha Técnica de Habitação (nach 2004) vorhanden
9. Certificado Energético aktuell; Klasse vermerkt
10. Keine Hypotheken oder Belastungen in der Certidão (oder Löschung zur Beurkundung)
11. Keine eingetragenen steuerlichen Pfändungen (penhoras)
12. Keine Gerichtsverfahren gegen das Objekt
13. Kein Nießbrauch Dritter oder andere dingliche Rechte
14. Câmara-Baugenehmigungshistorie: jede Änderung dokumentiert (Käuferhaftung DL 10/2024)
15. Pool, Anbau, Keller, Terrassenumbauten alle genehmigt
16. Bodenklassifizierung (urban / RAN / REN) bestätigt
17. ARU-Status bestätigt, wenn Vorteile beansprucht werden

18. Eigentümergeinschafts-Regulamento geprüft
19. Letzte 3 Versammlungsprotokolle geprüft
20. Rücklagenstand der Eigentümergeinschaft schriftlich bestätigt
21. Schulden des Verkäufers in der Eigentümergeinschaft = 0 €
22. Anstehende Sonderumlagen = 0 € (oder offengelegt und abgezogen)
23. Identität des Verkäufers überprüft (Pass / cartão de cidadão)
24. NIF des Verkäufers überprüft
25. Güterstand bestätigt (Gütergemeinschaft erfordert Zustimmung des Ehegatten)
26. Vollmacht — Original gesehen; Umfang geprüft
27. Erbverkauf: Nachlass-/Erbschaftsdokumente vollständig
28. CPCV von Ihrem Anwalt entworfen, nicht vom Verkäufer-Anwalt
29. Anzahlung per Banküberweisung, klarer Papierweg (niemals bar)
30. Escritura-Termin bestätigt; Dokumente vom Notar vorgeprüft

B. 20-Punkte-Checkliste für die technische Inspektion

1. Dach (Ziegel, Bleche, Rinnen)
2. Fassadenrisse, besonders an Ecken und Öffnungen
3. Feuchtigkeit / aufsteigende Feuchtigkeit (Messgerät, nicht visuell)
4. Fenster: Doppelverglasungsdichtung, Rahmen, Entwässerung
5. Türen: Ausrichtung, Wetterdichtigkeit
6. Holzbalken: Termiten, Trockenfäule, Durchhang
7. Bodenebenheit (Laser oder Murmeltest bei älteren Objekten)
8. Elektroverteilung: Alter, Kapazität, FI-Schalter, Erdung
9. Wasserleitung: Druck an allen Hähnen, Warmwasser-Wiederherstellung, Lecks
10. Entwässerung: jeder Anschluss läuft zügig ab
11. Kanal / Klärgrube: Anschluss oder Alter und Zustand der Grube
12. Wasserherkunft: Netz / Brunnen; Trinkwasserzeugnis bei Brunnen
13. Heizung: Alter, Brennstoff, letzte Wartung
14. Klima: Alter, Kältemittel, Zustand
15. Pool: Folie, Motor, Filtration, Fliesen, Wasserverlusttest
16. Dämmung und Belüftung
17. Asbestprüfung an Dachziegeln (1960–1990)
18. Schimmel / Belüftung in Badezimmern und Küche
19. Nebengebäude, Garage, Terrassenintegrität
20. Grenzen vor Ort stimmen mit dem Caderneta-Plan überein

C. 10-Punkte-Finanzstresstest

1. Monatsrate zum angegebenen Satz < 30 % des Nettoeinkommens
2. Monatsrate bei +2pp < 35 % des Nettoeinkommens
3. **+3pp 12 Monate aus Reserven tragbar** (BdP-Stress-Benchmark)

4. Transaktionskosten separat zurückgelegt, NICHT geliehen
 5. Sechs Monate laufende Kosten in EUR gehalten
 6. Währungsexposition abgesichert oder schriftlich akzeptiert
 7. Jährliches Reparaturbudget 1–2 % zugeordnet
 8. Jährliches IMI projiziert (VPT × Gemeindesatz)
 9. AIMI projiziert, wenn Portfolio-VPT > 600.000 € (Einzel) / 1,2 Mio. € (Paar)
 10. Mais-Valias-Exposition bei +0 % / +20 % / +50 % modelliert
-

Anwaltsbeauftragung: Wie man gut einstellt

Wo zu finden: Anwaltssuche der Ordem dos Advogados; Anwaltslisten der Botschaften; Empfehlungen abgeschlossener ausländischer Käufer; strukturell unabhängige Buyer's Agents.

Vor der Beauftragung fragen: in den letzten 24 Monaten abgeschlossene Transaktionen; Pauschalhonorar oder Prozentsatz; bearbeiten Sie dies persönlich; schriftlicher DD-Bericht vor dem CPCV; Höhe der Berufshaftpflicht; Interessenkonflikt-Richtlinie.

Honorare: 1–1,5 % des Preises + 23 % MwSt., typisches Minimum 3.000 €. Manche Boutiquen verlangen Pauschalpaket 4.500–7.500 €.

Was ein guter Anwalt TUN MUSS (manche unterlassen):

- Die vollständige Baugenehmigungshistorie aus der Câmara ziehen — gemäß DL 10/2024 wird jede nicht genehmigte Arbeit zu Ihrer Haftung, daher ist die Aufgabe Ihres Anwalts, sie zu finden, bevor der Notar es nicht tut.
 - Caderneta und Certidão Zeile für Zeile abgleichen.
 - Die letzten drei Jahre Versammlungsprotokolle der Eigentümergemeinschaft prüfen.
 - Den CPCV entwerfen (nicht nur „prüfen“).
 - Güterstand des Verkäufers prüfen; ggf. Zustimmung des Ehegatten einholen.
 - Eine Vorab-Beurkundungs-Checkliste mit Löschungsbestätigung jeder Hypothek, gezahltem IMI usw. ausstellen.
 - Einen schriftlichen Bericht in Ihrer Sprache liefern.
-

Titelversicherung in Portugal

Titelversicherung ist in Portugal selten, weil das Register allgemein zuverlässig ist, aber sie ist verfügbar — Stewart Title und First American zeichnen Policen über europäische Korrespondenten. Typische Prämie: **0,5–1 % des Objektwerts**, einmalig bei Closing gezahlt, abdeckend gefälschte Dokumente, nicht offengelegte Dienstbarkeiten, bestimmte Übergriffe und Mängel in der Eigentumskette.

Wann erwägen: Erbverkäufe mit mehreren Erben; Vollmacht oder im Ausland ansässiger Verkäufer; ältere Objekte mit informellen Anbauten; hochwertige Käufe (>750.000 €), bei denen die Kosten klein gegenüber dem Verlust sind; jede verbleibende Titelsorge, die Ihr Anwalt nicht vollständig lösen kann.

Titelversicherung **ersetzt keinen Anwalt**. Der Anwalt verhindert Probleme; die Versicherung zahlt, wenn ein nicht erkennbares Problem später auftaucht. Beides, nicht das eine oder das andere.

Die 10-Jahres-Bausträgergarantie

DL 84/2021 und Art. 1225 BGB schaffen drei Stufen der Neubaugarantie:

| Mangelart | Garantie | Beispiele |
|------------------------------------|----------|---|
| Statisch (Stabilität / Sicherheit) | 10 J. | Fundamente, tragende Wände, Decken, Stützmauern |
| Nicht-statisch / Installationen | 5 J. | Wasser, Strom, HLK, Abdichtung |
| Geräte mit autonomer Funktion | 2 J. | Heizkessel, Klimageräte, Backöfen, Geschirrspüler |

Wie reklamieren: benachrichtigen Sie Verkäufer/Bausträger **schriftlich** (Einschreiben) innerhalb von 30 Tagen nach Mängelfeststellung und stets innerhalb der Garantiefrist; dokumentieren Sie mit Fotos, Daten und Sachverständigenberichten; engagieren Sie einen Anwalt, wenn der Bausträger nicht reagiert. Bei Neubau fordern Sie eine Erfüllungsbürgschaft / **seguro caução** in der CPCV-Phase – das ist es, worauf Sie zurückgreifen, wenn der Bausträger insolvent wird.

Versicherungsstrategie

| Deckung | Pflicht? | Jahreskosten (typisch) | Sicherheitsorientierte Empfehlung |
|-----------------------------|--|---|-----------------------------------|
| Gebäude (multiriscos) | Ja bei Hypothek | 150 € – 600 € (Wg.); 400 € – 1.500 € (Villa) | Immer |
| Hausrat | Nein | 80 € – 300 € | Immer |
| Haftpflicht (RC) | Nein (in manchen Eigentümergeinschaften Pflicht) | 40 € – 100 € Zusatz | Immer |
| Erdbebenzusatz | Oft optionaler Zusatz | +10–25 % der Gebäudeprämie | Immer in Lissabon/Setúbal/Faro |
| Hochwasserzusatz | Oft optionaler Zusatz | +5–15 % | Bei Hochwasserzonen-Exposition |
| Reiseversicherung (Besuche) | Nein | 80 € – 250 € / Jahres-Multitrip | Immer vor Closing |

Tips: versichern Sie zum Wiederaufbauwert (nicht zum Marktwert – Grundstück brennt nicht); jährlich neu verhandeln (Fidelidade, Tranquilidade, Allianz, Ageas, Liberty, Generali); dokumentieren Sie Hausrat mit Fotos / Seriennummern; deklarieren Sie Pools, Kunst und Schmuck spezifisch.

Kredit-Stresstest im Detail

Lassen Sie drei Szenarien laufen:

- **A – Stress bei variablem Zins.** Angegebener Satz **+3pp** (Banco-de-Portugal-Benchmark für variabel/mischverzinsten Verträge mit Restlaufzeit > 10 Jahre; 2026 in Überprüfung). Modellieren Sie auch +2pp als historischen Zyklusgipfel. Können Sie bei +3pp 12 Monate aus dem aktuellen Einkommen bedienen, ohne Vermögen zu veräußern?
- **B – Einkommensverluststress.** Ein Einkommensbezieher 9 Monate arbeitslos / Rente 15 % gekürzt / Hinterbliebenenrente 60 % der gemeinsamen. Decken Reserven + reduziertes Einkommen die laufenden Kosten 12 Monate?
- **C – Währungsstress.** GBP/EUR oder USD/EUR bewegt sich 10 % ungünstig und hebt die effektive Rate um ~10 % in der Heimatwährung. Kombiniert mit Szenario A – können Sie noch bedienen?

Wenn zwei der drei scheitern, senken Sie das LTV oder kaufen weniger. Der Markt belohnt Geduld; Zwangsversteigerung nicht.

Währungsabsicherung für Nicht-Resident-Einkommensbezieher

Drei Werkzeuge gemeinsam genutzt:

1. **FX-Forward-Kontrakte.** Heute vereinbaren, X € zu einem festen Kurs zu einem zukünftigen Datum zu kaufen. Regulierte Verbraucherbroker (TorFX, Halo Financial, Currencies Direct, Wise Business) bieten Forwards von 1–12 Monaten (einige bis 24); typische Anzahlung 5 % (6 Monate) oder 10 % (12 Monate). Sichert Anzahlung und Restbetrag in Währung zwischen Angebot und Closing ab.
 2. **EUR-Cash-Puffer.** Über die 6-Monats-Reserve hinaus zusätzliche 6–12 Monate in EUR halten, um ungünstige FX-Fenster zu überbrücken.
 3. **EUR-Kreditaufnahme passend zu EUR-Einkommen.** Wenn zukünftige Einnahmen in EUR sein werden (portugiesische Rente, EU-Mieten, EU-Beratung), nehmen Sie diesen Anteil in EUR auf. Passen Sie die Verbindlichkeitswährung an die Einkommenswährung an.
-

Aufbau eines Reservefonds

Das sicherheitsorientierte Minimum:

- **6 Monate volle laufende Kosten** in EUR-Cash, innerhalb von 5 Tagen verfügbar
- **+ 1–2 % des Objektwerts pro Jahr** in einen Sinking Fund für Reparaturen und Erneuerungen

Beispiel: Objekt 500.000 €, laufende Kosten 1.800 €/Monat.

- Sechs-Monats-Reserve: 10.800 €
- Reparatur-Sinking-Fund: 5.000–10.000 €/Jahr, kumulierend

Diese Reserve ist nicht Ihr Notgroschen für den Rest des Lebens. Es ist der Notgroschen des Objekts. Nicht vermischen.

Klimarisiko-Spezifika für Algarve und Lissabon

Waldbrand (Algarve). Sicherheitsorientiertes Profil: urban / stadtnah, Mauerwerk, 50 m verteidigbarer Perimeter, mehrere Zufahrtswege. Bestätigen Sie, dass die Gebäudepolice Waldbrand einschließt und Ihre Postleitzahl nicht als eingeschränkte Deckung markiert ist.

Küstenerosion. Aktive Zonen in Teilen von Lagos (Rückbau Praia da Luz, Meia Praia), Quarteira, Portimão (Vau). Fordern Sie einen aktuellen geotechnischen Bericht und Bestätigung, dass das Objekt außerhalb der POOC-Rückbauzonen liegt.

Erdbeben (Lissabon, Setúbal, Faro). Baujahr-Stufen: vor 1958 (kein seismischer Code) / 1958–1983 (teilweise) / 1983–2010 (RSAEEP/REBAP) / nach 2010 (Eurocode 8). Bevorzugen Sie nach 1983; bei vor 1983 fordern Sie eine Statik-/Seismikuntersuchung vor dem Endangebot.

Hochwasser. Dokumentierte Zonen: tiefliegendes Stadtzentrum Faro, Tavira-Flussufer, Teile von Lagos, Tejo- und Mondego-Auen, und in Lissabon: Alcântara, Teile der Av. Almirante Reis, Teile der Baixa. Bestätigen Sie, dass ein Hochwasserzusatz verfügbar und bepreist ist.

Dürre (Algarve). Algarve bei 5 % Restriktion Anfang 2026; Entsalzung 2026 in Betrieb. Rechnen Sie 2–3 Wochen/Jahr Pool-Nichtverfügbarkeit in das Vermietungs-Pro-Forma ein.

Risiken beim Bauphasenkauf / vor Bauabschluss vermeiden

- **Bauträger-DD.** Letzte 3 Jahresabschlüsse (vom Wirtschaftsprüfer geprüft); Handelsregister (Portal da Justiça) auf Insolvenz oder Eigentumswechsel; obligatorische IMPIC-Registrierung; besuchen Sie zwei abgeschlossene Entwicklungen und sprechen Sie mit Eigentümern; bestätigen Sie, dass die Baufirma getrennt vom Entwicklungsunternehmen finanziert ist.
- **Bankgarantie auf Anzahlungen.** Anzahlungen über 5.000 € sollten durch Bankgarantie oder Escrow geschützt sein. Bestehen Sie auf der Formulierung im CPCV; bei Ablehnung – gehen.
- **Stufenzahlungen.** Typisch: 10–30 % bei Unterzeichnung, 10–20 % bei Fundament, 10–20 % bei Rohbau, 10–20 % bei Schließung, 30–40 % bei Fertigstellung. Binden Sie jeden Meilenstein an eine Inspektionsbescheinigung, nicht an das Wort des Bauträgers.
- **Snagging.** Förmlicher Rundgang mit unabhängigem Inspekteur vor Beurkundung. Jetzt identifizierte Mängel gehen zulasten des Bauträgers; bei Beurkundung akzeptierte Mängel sind schwerer geltend zu machen.
- **Licença de Utilização VOR der Beurkundung.** Nicht verhandelbar. Ohne sie können Sie nicht legal einziehen, Versorgungsverträge anmelden oder leicht weiterverkaufen.

Die 5- und 10-Jahres-Risikohorizonte

Über 5 Jahre: mindestens ein Zinszyklus; die EU-EPBD-Umsetzung (29. Mai 2026) und Umsetzung in den Mitgliedstaaten; laufende AL-Regulierungsanpassungen auf Gemeindeebene; 2–3 Staatshaushalte, die IMT/IMI verschieben; statistisch wahrscheinliche Klimaereignisse.

Über 10 Jahre: ein 65-Jähriger wird 75 sein — Mobilität, Treppen, Fußweg zu Versorgungseinrichtungen werden viel wichtiger. Jüngere Käufer mit Kindern: Schulnähe und Grundrissbedürfnisse verschieben sich. Erbschaft und Geschäftsfähigkeit werden real — informierte Erben, Testamente konform mit portugiesischem und Heimrecht, erbfreundliche Eigentumsstruktur.

Liquidität beim Verkauf. Die Objekte, die 2036 gut weiterverkauft werden, passen zum typischen 2036er Käuferprofil: urban/stadtnah, fußläufig, energieeffizient, sauberer Titel, etablierte Eigentümergemeinschaft, bescheidene Größe.

Häufige Fehler sicherheitsorientierter Käufer

1. **Nie kaufen.** Drei Jahre Analyse ohne Kauf ist Prokrastination, kein Risikomanagement. Setzen Sie eine Frist.
 2. **Der „sicherste“ Standort, der für Sie falsch ist.** Eine liquide Lissabonner Wohnung ist kein guter Kauf, wenn Sie ein ruhiges Landleben wollen. Sicherheitsorientiert muss weiterhin die richtige Lebensentscheidung sein.
 3. **An Inspektionen sparen.** 1.000 € an einer Untersuchung sparen, um eine 40.000-€-Dachreparatur zu entdecken, ist der schlechteste Deal im Immobiliengeschäft.
 4. **Versicherung überspringen.** Eine 600-€/Jahr-Police, die bei einem 120.000-€-Brand zahlt, ist die einfachste Rechnung in diesem Leitfaden.
 5. **Wegen Kosten keinen Anwalt einschalten.** 5.500 € auf einen Kauf von 450.000 € sind 1,2 %. Die Transaktion ohne Anwalt ist eine 100%-Wette auf perfekte Dokumente — und darauf, dass der Verkäufer nie etwas ohne Genehmigung gebaut hat.
 6. **Niedrige Rendite mit niedrigem Risiko verwechseln.** Ein zentrales Lissabon mit 3,5 % brutto kann risikoärmer sein als ein 7%-AL an der Algarve — oder nicht. Liquidität, Regulierung und Mieterqualität zählen.
 7. **Zu spät absichern.** FX nach einer Bewegung zu sichern ist Bedauern, keine Strategie. Sichern Sie beim Angebot, nicht beim Closing.
-

Durchgerechnete Risikoprofil-Beispiele

Beispiel 1 — Townhouse in Lagos 450.000 €

3-Zimmer, Bau nach 2010, urban, fußläufig. 20 % Anzahlung + 80 % Hypothek. Käufer: britisches Paar, Mitte 60, im Ruhestand, GBP-Rente + ISA.

| Risiko | Exposition | Minderung | Kosten |
|--------------|--|---|------------------------------|
| Recht | Urban, Eigentümergeinschaft, neuere Bauten | Unabhängiger Anwalt; vollständige Dokumente; Baugenehmigungshistorie (DL 10/2024); Protokolle | 5.500 € + MwSt. |
| Bauwerk | 14 Jahre alt; moderates Mängelrisiko | Vollständige Inspektion (700 €) | 700 € |
| Finanzen | Zinszyklus; GBP/EUR-Exposition | Vorab-Genehmigung; BdP-Stress +2/+3pp; FX-Forward auf 360 Tsd. €; 6-Monats-Reserve 11 Tsd. € | 1.800 € FX-Prämie |
| Markt | Lagos-Median €/m ² 2026; stark gestiegen 5 J. | 12 Vergleiche; 5-J.-Diagramm; 3 Makler | Zeit |
| Regulatorik | AL nicht der Anwendungsfall (Lifestyle) | Zukünftige Optionalität der freguesia bestätigen; EPC C+ | 0 € |
| Klima | Lagos = max. Waldbrand; Küstenerosion | Urbane Lage (geringer Waldbrand); POOC-Rückbau; Versicherung bestätigt | 450 €/Jahr Gebäude |
| Liquidität | Liquides Marktsegment | Standardprofil urbanes 2-3-Zi-Townhouse | n.z. |
| Summe | | | ~8.500 € + 450 €/Jahr |

Gesamt-minderung = ~1,9 % des Preises. Vermiedener Downside: Titelproblem (450 Tsd. €), Bauwerksüberraschung (40 Tsd. €), Waldbrand (120 Tsd. €+), FX-Bewegung von 8 % (28 Tsd. €+).

Beispiel 2 – Villa mit Pool 750.000 €

4-Zimmer-Villa, Bau 2008, stadtnah, 5 km vom Zentrum. 30 % Anzahlung + 70 % Hypothek. Käufer: US-Amerikaner, Single, Ende 50, USD-Einkommen.

| Risiko | Exposition | Minderung | Kosten |
|--------------|---|---|-------------------------------|
| Recht | Pool-/Anbau-Lizenzfragen; Bodenklasse | Anwalt; Baugenehmigungshistorie (Käuferhaftung DL 10/2024); Pool-Lizenz; urban bestätigen (nicht REN/RAN) | 9.500 € + MwSt. |
| Bauwerk | 18 Jahre alt; Pool + Dach + HLK | Vollständige Inspektion (1.000 €); Dach, HLK, Pool, Klärgrube je getestet | 1.200 € |
| Finanzen | Größere Hypothek; USD/EUR; Carry ~2.400 €/Monat | BdP-Stress +2/+3pp; FX-Forward 525 Tsd. €; 6-Monats-Reserve 14.400 € | 3.000 € FX-Prämie |
| Markt | 750 Tsd. € Spitze des stadtnahen; dünnerer Käuferpool | 8 verkaufte Vergleiche; 5-J.-Diagramm; Preis 5–8 % unter schnell verkaufenden Inseraten | Zeit |
| Regulatorik | AL gewünscht ~15 Wo./Jahr | Schriftliche Câmara-Bestätigung (Übertragbarkeit DL 76/2024); EPC B+ | 0 € |
| Klima | Waldbrand wenn stadtnah in Kiefern; Pool-Dürre | 50 m verteidigbarer Raum; brandfeste Versicherung; Pool-Restriktionen eingepreist | 700 €/Jahr (Feuer+Beben) |
| Liquidität | Villen langsamer als Wohnungen | 5–8 % unter Marktwert kaufen; saubere Dokumente; EPC B+ | Im Preis |
| Titelvers. | Bei diesem Preis lohnenswert | 0,6 % Prämie | ~4.500 € |
| Summe | | | ~20.000 € + 700 €/Jahr |

Gesamtminderung = ~2,7 % des Preises. Die marginalen Kosten für Titelversicherung, vollständige Inspektion und FX-Absicherung bei einem höherwertigen, idiosynkratischeren Kauf rechtfertigen sich durch den größeren absoluten Downside.

FAQs

Brauche ich einen unabhängigen Anwalt, wenn ich einen Buyer's Agent habe? Ja — es sei denn, die Kanzlei des Buyer's Agent enthält einen regulierten Anwalt mit separater Berufshaftpflicht und klarer Interessenkonflikt-Richtlinie.

Lohnt sich Titelversicherung bei einer 300.000-€-Wohnung mit sauberen Dokumenten? Wahrscheinlich nicht, wenn Ihr Anwalt den Titel geklärt hat. Am wertvollsten, wenn Restbedenken bestehen oder der Risikowert hoch ist.

Beste Einzelfilter für Algarve-Klimarisiko? Urban / stadtnah mit 50 m verteidigbarem Raum, Mauerwerkbau, zwei Zufahrtsstraßen — eliminiert ~80 % der katastrophalen Waldbrandszenarien.

Sollte ein sicherheitsorientierter Käufer je im Bauphasenkauf kaufen? Nur bei einem Bauträger mit Track Record (5+ abgeschlossen, 10+ Jahre), Bankgarantie auf jede Anzahlung, an Meilensteine gebundene Zahlungen, Snagging-Rundgang und Wohnerlaubnis vor Beurkundung. Fehlt eines — gehen.

Gesamtbudget für Minderung? ~2–3 % des Preises zusätzlich zu den üblichen 4–9 % Käufer-Transaktionssteuern.

Mein Makler sagt, die Inspektion sei bei einem „fast neuen“ Objekt unnötig. Nein. Der Anreiz des Maklers ist abzuschließen. 500–1.000 € sind bei einem sechs- oder siebenstelligen Kauf nicht verhandelbar.

Barkäufer — muss ich trotzdem stresstesten? Ja — stresstesten Sie laufende Kosten und FX. Eine 10%-Bewegung gegen die laufenden Kosten, über 5 Jahre kumuliert, ist echtes Geld.

Kann ich mich auf das EPC des Verkäufers verlassen? Ausreichend zum Filtern; für ein Objekt, das Sie ernst nehmen, kann ein unabhängiger Sachverständiger bestätigen. Mit der EU-EPBD-Umsetzungsfrist am 29. Mai 2026 zählt Genauigkeit mehr.

Ich bin 70 / Partner ist 73 — was ändert sich? Eine Etage oder mit Aufzug; fußläufig zu Apotheke, Supermarkt, Klinik; etablierte Eigentümergemeinschaft; sauberer Titel; erbenfreundliche Struktur.

Der Bauträger bietet an, die Anwaltskosten zu übernehmen, wenn ich seinen Anwalt nehme. Nein. Die Loyalität des Anwalts folgt dem Scheck. Beauftragen Sie Ihren eigenen.

Schlussbemerkung

Sicherheitsorientiertes Kaufen ist kein Pessimismus. Es ist die Anerkennung, dass ein Immobilienkauf eine 5- bis 30-jährige Verpflichtung ist und der Unterschied zwischen einem guten und einem katastrophalen Kauf zum Zeitpunkt des Angebots selten sichtbar ist. Die 2–3 %, die Sie für rechtliche, technische, finanzielle und versicherungstechnische Minderung ausgeben, sind die billigste Versicherung der Transaktion — und die einzige, die unbekanntes Risiko in bekanntes, eingepreistes, handhabbares verwandelt.

Kaufen Sie langsam. Dokumentieren Sie alles. Stresstesten Sie ehrlich. Bezahlen Sie Ihren Anwalt gut. Treten Sie von jedem Deal zurück, der Kompromisse in einer der sieben Kategorien oben verlangt. Portugal wird auch im nächsten Quartal noch da sein.

Weiterführende Lektüre

- Fehler, die beim Immobilienkauf in Portugal zu vermeiden sind — die Fallstudien hinter den Risikokategorien.
- Fehler bei Legalisierung und Dokumentation von Immobilien zu vermeiden — die Vertiefung zu DL 10/2024 und Haftung für nicht genehmigte Arbeiten.
- Was die meisten Immobilienmakler Ihnen nicht sagen — wie sich Makleranreize von Ihren unterscheiden.
- Wann der Immobilienkauf in Portugal keinen Sinn ergibt — zwölf Käuferprofile, bei denen Mieten Kaufen schlägt.
- Erstes Zuhause in Portugal — der grundlegende Einstiegsführer.

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir führen Risikoaudits auf Käuferseite zu Pauschalhonorar, nicht auf Provisionsbasis durch. Zwei Dienstleistungen passen zu diesem Leitfadens:

- **Vor-Angebots-Risikoaudit (950 € + MwSt.).** 7-Kategorien-Prüfung eines bestimmten Objekts vor dem Angebot: Rechtsdokumente gezogen und abgeglichen, Markierung der Baugenehmigungshistorie für DL-10/2024-Exposition, Klima- und Regulatorik-Check, Markttriangulation und schriftlicher Bericht mit eingepreisten Minderungen.
- **Vollständige Käuferseiten-Due-Diligence (1,0–1,5 % des Preises + MwSt., gedeckelt).** Anwaltlich geführte DD vom CPCV zur Beurkundung, einschließlich Eigentümergemeinschaft, schriftlicher AL-Machbarkeitsbestätigung, Kredit-Stresstest, FX-Strategie und Snagging bei Neubau.

Wir sind eine Käuferseiten-Kanzlei. Wir werden nicht vom Verkäufer, Makler oder Bauträger bezahlt. E-Mail an buyers@2ndhaus.pt mit Objekt-URL und Ihrem Zeitplan.

Quellen

Primär

- Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico) – Diário da República
- Decreto-Lei n.º 76/2024 (Alojamento-Local-Rahmen) – Diário da República
- EU-Verordnung 2024/1028 über Kurzzeitvermietung – EUR-Lex
- EU-Richtlinie 2024/1275 (EPBD-Neufassung) – EUR-Lex
- Lei n.º 9-A/2026 (Wohnbau-Steuerpaket) – Diário da República
- Banco de Portugal – LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen
- BPstat – Euribor nach Laufzeit
- INE – Wohnungspreisstatistiken auf lokaler Ebene
- IPMA – Waldbrandgefahr auf dem Festland
- BGB Art. 1225 / DL 84/2021 (Neubaugarantien) – Diário da República

Weiterführende Lektüre

- Property Due Diligence in Portugal (2026) – homeOS
- Certidão Permanente – Pearls of Portugal
- Caderneta Predial Urbana – Pearls of Portugal
- EPC in Portugal 2026 – idealista/news
- Alojamento Local 2026 Guide – Airnest REIM
- Pre-Purchase Property Inspection – InspectOS
- EEA Flood Risk Areas Viewer
- Algarve municipalities at very high fire risk – Portugal Resident
- Reassessing Lisbon's Earthquake Risk – Verisk
- Algarve desalination plant 2026 – The Portugal Post
- Condominium Reserve Fund – CONDMIZE

- Urban Rehabilitation IMT/IMI Benefits – LVP Advogados
 - FX Forward Contracts – CurrencyTransfer
 - Home Insurance in Portugal – Expatica
 - Stewart Title
-

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Verifiziert gegen CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Dieser Leitfaden wird quartalsweise aktualisiert oder früher, wenn wesentliche rechtliche/regulatorische Änderungen es erfordern.