
Zum Wohnen Kaufen vs Zum Vermieteten Kaufen

Käufer, die zwischen Eigennutzung und Anlage entscheiden

TL;DR

- Zwei Käufer können für dasselbe Reihenhaus zu €450.000 unterschreiben und in völlig unterschiedliche finanzielle, rechtliche und steuerliche Realitäten eintreten. Die entscheidende Variable ist nicht die Immobilie — es ist, in welchem mentalen Modell Sie sich tatsächlich befinden.
- Zum Wohnen Kaufen ist ein *Lebensstilkosten*, der Eigenkapital und steuerfreie Reinvestition mitkauft. Zum Vermieten Kaufen ist ein *Finanzinstrument*, das nach Nettoendite, IRR und Leerstand beurteilt wird.
- Hybride Pläne („manchmal selbst nutzen, den Rest vermieten“) sind die teuerste Form von Unentschlossenheit: Das portugiesische Recht behandelt sie als Mietobjekte, die der Eigentümer gelegentlich nutzt.

Kennzahl 2026

Ein Reihenhaus in Lagos für €450.000, das als HPP gehalten wird, hat Erwerbsnebenkosten von rund €17.000. Dieselbe Immobilie in der Hand eines nicht ansässigen Investors zahlt den neuen **pauschalen IMT von 7,5% für Nichtansässige** (Lei 9-A/2026), wodurch allein der IMT-Posten von rund €10.000 auf **€33.750** steigt. Das ist der Preis dafür, am ersten Tag im falschen mentalen Modell zu sein.

Einleitung: Dasselbe Haus, völlig unterschiedliche Ergebnisse

Zwei Käufer können vor demselben Reihenhaus in Lagos stehen, dieselbe notarielle Urkunde unterschreiben und mit völlig unterschiedlichen finanziellen, rechtlichen und emotionalen Realitäten herausgehen. Der eine wird dort in den nächsten zehn Jahren sonntagabends einschlafen; der andere wird dieselbe Zeit damit verbringen, Nachrichten von Gästen zu beantworten und den Cashflow genauer im Auge zu behalten als das lokale Wetter. Die Immobilie ist identisch. Die Strategie ist es nicht.

In Portugal im Jahr 2026 — insbesondere nachdem die Lei 9-A/2026 im März die Besteuerung von Nichtansässigen neu gestaltet hat — formt die Art, wie Sie eine Immobilie *nutzen* möchten, fast jede Entscheidung um sie herum neu. Hypothek, Steuer, Lage, Grundriss, Versicherung, das Verhalten des Geldes über fünf bis zehn Jahre. Käufer, die die beiden Modelle als austauschbar behandeln, enden mit einer Immobilie, die keines von beiden gut erfüllt. Käufer, die sich bewusst für eines entscheiden, kommen meist zu dem Ergebnis, das sie sich vorgestellt haben.

Dieser Leitfaden richtet sich an Käufer im Bereich von €300k–€800k, die zwischen Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt an der Algarve entscheiden. Er führt durch beide Modelle, den korrigierten Steuerrahmen 2026, Mischszenarien, einen durchgerechneten Vergleich in Lagos und einen Entscheidungsrahmen, den Sie diese Woche anwenden können.

Zwei klar getrennte mentale Modelle

Vor jeder finanziellen Analyse seien Sie ehrlich zu sich, in welchem Modell Sie wirklich agieren. Die meisten Käufer mischen beide. Im Mix fangen die Probleme an.

Modell A – Zum Wohnen Kaufen

Die Immobilie ist ein Ort, an dem das Leben stattfindet. Hauptwohnsitz (in dem Sie steuerlich ansässig sind) oder Zweitwohnsitz zum Lebensstil. Die Erfolgskriterien sind persönlich: Komfort, Lage, Nachbarschaft, Licht, Garten. Die finanzielle Rendite ist real, aber nachrangig – die *Nutzung* des Vermögenswerts ist seine Hauptdividende.

Modell B – Zum Vermieten Kaufen

Die Immobilie ist ein Finanzinstrument. Die Erfolgskriterien sind zahlenbasiert: Bruttorendite, Nettorendite nach Kosten und Steuern, Leerstand, Cash-on-Cash, IRR, Exit-Wert. Ob die Küche Ihrem Geschmack entspricht, ist irrelevant; entscheidend ist, ob sie 200 Gästeaufenthalte pro Jahr übersteht. Die gelebte Erfahrung erscheint nicht in der Bilanz.

Warum die Unterscheidung zählt

Die beiden Modelle ziehen bei nahezu jeder Entscheidung in entgegengesetzte Richtungen:

Dimension	Zum Wohnen Kaufen	Zum Vermieten Kaufen
Lage gewählt von	Ihnen	Nachfrage von Mietern oder Gästen
Grundriss ausgelegt auf	Ihr Leben	Schlafplätze und Wechsel
Möblierung gewählt nach	Persönlichem Geschmack, entwickelt sich	Robustheit, generische Wirkung, ab Tag 1 ausgestattet
Laufende Kosten sind	Lebensstilkosten	Belastung der Rendite
Leerstand ist	Unmöglich	Das größte Einzelrisiko
Wertsteigerung	Bonus	Erforderlicher Renditebestandteil
Steuerstatus	HPP (ansässig) / Zweitwohnsitz	Kat. F (Langzeit) oder Kat. B (AL)
Kreditform	Selbstnutzerkredit	Investitionskredit / Nichtansässige
Versicherung	Wohngebäude	Vermieter oder AL-spezifisch

Je weiter Sie in dieser Tabelle nach unten gehen, desto teurer wird es, sich nicht klar zu sein, in welchem Modell man steckt.

Die Überschneidung: „Zum Wohnen Kaufen + manchmal Vermieten“

Das häufigste Szenario, das wir sehen, ist das hybride: Ein Käufer möchte ein Ferienhaus an der Algarve, plant 6–10 Wochen Eigennutzung pro Jahr und hofft, „den Rest der Zeit zu vermieten, um die Kosten zu decken“. Legitim, oft erfolgreich — aber das portugiesische Recht behandelt es als *Mietobjekt, das der Eigentümer gelegentlich nutzt*, nicht als Hauptwohnsitz mit Nebeneinkommen.

- Die Immobilie ist **keine** Habitação Própria e Permanente. HPP setzt voraus, dass die Wohnung der gewöhnliche Hauptwohnsitz des Eigentümers ist, bei Finanças registriert und mit der steuerlichen Wohnsitzadresse abgeglichen.
- Inserate auf Airbnb, Booking, Vrbo oder einer anderen Plattform erfordern eine **Alojamento Local (AL)**-Registrierung vor dem ersten Gast. Nach EU-Verordnung 2024/1028, anwendbar ab dem **20. Mai 2026**, müssen Plattformen Inserate ohne gültige Registrierungsnummer entfernen und die Aktivität monatlich über eine einheitliche digitale Anlaufstelle melden.
- Vermietungstage sind steuerpflichtige Einkünfte (Kat. B); Tage der Eigennutzung sind nicht absetzbar.
- Die Versicherung muss die gewerbliche Nutzung abbilden. Eine Standard-Wohngebäudepolice deckt den Sturz eines Gastes in der Dusche nicht ab.

Unterschiede in der steuerlichen Behandlung (Portugal, 2026 — korrigiert)

Der Steuerrahmen ist der größte Einzelgrund, warum diese beiden Modelle auseinanderlaufen. Portugal behandelt einen Hauptwohnsitz und eine Anlageimmobilie als grundsätzlich unterschiedliche Objekte, und die Kluft hat sich im März 2026 vergrößert.

Zum Wohnen Kaufen — HPP-Status (ansässige Käufer)

IMT beim Erwerb. Immobilien, die ausschließlich als ständiger Wohnsitz erworben werden, zahlen **keinen IMT bis €106.346** Wert im Jahr 2026 (gegenüber €104.261 in 2025). Darüber gilt die progressive HPP-Skala, mit Spitzensatz von pauschal 7,5% oberhalb von €1.150.853.

Für Erstkäufer unter 35 Jahren bietet **IMT Jovem** eine **vollständige Befreiung bis €330.539** und eine **teilweise Befreiung zwischen €330.539 und €660.982** (nur der Überschuss über €330.539 wird mit dem Grenzsatz von 8% besteuert). Oberhalb von €660.982 entfällt der Vorteil vollständig. Einige Online-Quellen nennen weiterhin €405.073 / €810.028 — diese Zahl ist falsch.

IMI-Befreiung für 3 Jahre für HPP. Ein neuer HPP-Erwerb kann sich qualifizieren, wenn der VPT unter €125.000 liegt und das Haushaltseinkommen unter €153.300. Zweimal im Leben nutzbar.

Mais-Valias — Reinvestition des Hauptwohnsitzes. Der wertvollste HPP-Vorteil. Verkauft ein in Portugal steuerlich Ansässiger seine HPP und reinvestiert den Nettoveräußerungserlös (Verkaufspreis abzüglich offener Hypothek) in eine weitere HPP in Portugal, der EU oder dem EWR, ist der Gewinn

vollständig steuerfrei. Die verkaufte Immobilie muss mindestens 12 Monate HPP gewesen sein; Reinvestition zwischen 24 Monaten vor und 36 Monaten nach dem Verkauf; Absicht in der IRS-Erklärung anzeigen; teilweise Reinvestition führt zu anteiliger Befreiung. Die Lei 9-A/2026 erweitert den Roll-over auf Gewinne, die in Wohnimmobilien reinvestiert werden, die zu **moderater Miete** (\leq €2.300/Monat) vermietet werden — ein neuer Weg.

Zum Vermieten Kaufen — Langfristige Wohnraummiete (Kategorie F)

Einkünfte aus Langzeitvermietung werden in **Kategorie F** besteuert. Der Standardsatz beträgt **25%** (autonome Besteuerung), mit der Option, in den progressiven IRS-Tarif einzubeziehen, falls dies eine niedrigere effektive Belastung ergibt.

Nach Lei 9-A/2026 werden qualifizierte **Verträge zu moderater Miete** mit **10%** besteuert. Bedingungen, so wie das Gesetz aktuell lautet:

- Mietdauer \geq 3 Jahre.
- Monatsmiete \leq €2.300.
- Regime in Kraft bis 2029.

Absetzbare Aufwendungen (gegen Einkünfte der Kat. F) umfassen IMI/AIMI, Gebäudeversicherung, Hausgeld sowie Instandhaltung und Reparatur. Hypothekenzinsen sind **nicht** gegen Kat. F absetzbar — ein Punkt, den viele Investoren-Modellrechnungen übersehen.

Zum Vermieten Kaufen — IMT für Nichtansässige (die Änderung 2026)

Die wichtigste Aktualisierung in der Steuerlandschaft 2026. Die **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** (das wohnungsfiskalische Paket „Construir Portugal“) wendet einen **pauschalen IMT von 7,5%** auf jeden Erwerb von städtischem Wohneigentum durch Nichtansässige an, unabhängig vom Wert. Fünf Ausnahmen:

1. Käufer ist beim Erwerb bereits in Portugal steuerlich ansässig.
2. Käufer wird innerhalb von 2 Jahren in Portugal steuerlich ansässig (IMT-Rückerstattung).
3. Käufer ist portugiesischer Emigrant, der Wohnraum in Portugal erwirbt.
4. Immobilie wird innerhalb von 6 Monaten zu moderater Miete (\leq €2.300/Monat) für \geq 36 Monate innerhalb von 5 Jahren vermietet.
5. Käufer im offiziellen Dienst des portugiesischen Staates im Ausland.

Operativer Stand (Mai 2026): Lei 9-A/2026 ist eine *autorização legislativa*. Das ergänzende *decreto-lei autorizado* wurde am 12. Mai 2026 ausgefertigt und muss bis zum 2. September 2026 veröffentlicht werden. Bis zur DR-Veröffentlichung ist der pauschale 7,5%-Satz beschlossen, aber **noch nicht operativ**. Planen Sie das Timing entsprechend.

Zum Vermieten Kaufen — Alojamento Local (Kategorie B)

AL ist eine **gewerbliche Tätigkeit**, keine passive Anlage. Die Einkünfte fallen in Kategorie B. Die meisten Betreiber nutzen das **vereinfachte Regime**, das einen festen Kostenkoeffizienten anwendet: **35% steuerpflichtig** bei AL-Einkünften aus Immobilien in *Eindämmungszonen*, **50% steuerpflichtig**

anderswo. Hinzu kommen Sozialversicherungsbeiträge (nach Karenzzeit), IVA mit 6% oberhalb der Kleinunternehmergrenze und die kommunale AL-Compliance (Kapazitätsgrenzen, Brandschutz, Beschwerdebuch, Registrierungsnummer auf allen Inseraten sichtbar).

Mais-Valias – Nichtansässige (korrigiert)

Der pauschale Satz von 28% auf 100% des Gewinns, der früher für Nichtansässige galt, wurde 2023 nach dem EuGH-Urteil *Hollmann* **abgeschafft**. Das aktuelle Regime 2026, sowohl für EU- als auch Nicht-EU-Nichtansässige: **50% des Nettogewinns** gehen in den IRS zu den **allgemeinen progressiven Sätzen** (Spitzensatz 48% plus Solidaritätszuschlag) ein. Der Satz wird durch das **Welteinkommen** bestimmt, das in der Erklärung angegeben wird (ausländisches Einkommen geht nur in die Tarifiermittlung ein, nicht in die portugiesische Bemessungsgrundlage). Die alte 28%-Pauschaloption besteht im Gesetz weiter, ist aber selten die bessere Wahl. Alles in älteren Inhalten, was sagt „Nicht-EU-Nichtansässige können nicht den Status Ansässiger wählen“, ist falsch – alle Nichtansässigen können seit 2023 wählen.

Übersicht im direkten Vergleich

Steueritem	Zum Wohnen Kaufen (HPP, ansässig)	Langzeitmiete	AL / Kurzzeit
IMT beim Kauf (ansässig)	€0 bis €106.346	Standard-Nicht-HPP-Tarifstufen	Standard-Nicht-HPP-Tarifstufen
IMT beim Kauf (nicht ansässig)	Pauschal 7,5% (Lei 9-A/2026, Ausnahmen gelten)	Pauschal 7,5%, außer Carve-out moderate Miete erfüllt	Pauschal 7,5%
IMI jährlich	3-Jahres-Befreiung möglich	Voller IMI, absetzbar	Voller IMI, absetzbar
Einkommensteuer auf Miete	n/a	25% Kat. F (10% bei moderater Miete ≥3 Jahre)	Kat. B vereinfacht (Koeffizient 35% oder 50%)
IVA	n/a	n/a	6% oberhalb der Schwelle
Mais-Valias (ansässig)	Volle Reinvestitionsbefreiung	50% progressiv	Kat. B Unternehmensregime
Mais-Valias (nicht ansässig)	n/a (keine HPP)	50% progressiv	Kat. B Unternehmensregime

Unterschiede bei der Finanzierung

Portugiesische Banken unterscheiden klar zwischen Selbstnutzer- und Investitionskrediten. Banco de Portugal deckelt den LTV auf 90% für HPP-Ansässige, 80% für Zweitwohnsitze, 70% für Nicht-

HPP/Investition. In der Praxis wenden Banken bei Nichtansässigen unabhängig vom erklärten Verwendungszweck **60–75% LTV** an.

Größe	HPP für Ansässige	Investition / Nichtansässige
LTV	Bis zu 90%	60–75% typisch
Spread über Euribor	0,6–1,2 Pp	1,0–1,5 Pp (+0,2–0,5 Pp vs. Ansässige)
Kreditlaufzeit	Bis 40 Jahre / Alter 75	Häufig auf 30 Jahre begrenzt
DSTI	≤ 50% des Nettoeinkommens	Mieteinkünfte zu 70–80% angerechnet
Stress-Test	Index + 3 Pp (BdP)	Index + 3 Pp (in Überprüfung)

Stand Mitte Mai 2026 liegt der **6-Monats-Euribor** (dominanter Index im portugiesischen variabel verzinsten Bestand) bei rund **2,548%**; 3M ~2,283%, 12M ~2,860%. Die Neukreditzinsen lagen im März 2026 im Schnitt bei **~2,83%**, Kreditnehmer mit Auslandseinkommen zahlten je nach Profil 3,0–4,5%. Der Unterschied zwischen Selbstnutzer- und Investitionskrediten beträgt 50–80 Bp – bei einem Kredit von €300.000 über 25 Jahre rund €30.000–€50.000 zusätzliche Zinsen über die Laufzeit.

Für unser Rechenbeispiel: Ein Reihenhaus in Lagos für €450.000, finanziert als HPP für Ansässige mit 80% LTV, erfordert €90.000 Eigenkapital. Als Investition für Nichtansässige mit 65% LTV €157.500 Eigenkapital – eine Lücke von €67.500 schon an der Tür, vor der IMT-Differenz.

Immobilie, Lage, Ausstattung, Cashflow

Sobald der finanzielle Rahmen divergiert, divergiert auch die Immobilie selbst. Ein Familienhaus zum Wohnen will eine Küche, die groß genug ist, um abends zu kochen, ein Schlafzimmer abseits der Straße, einen nutzbaren Garten. Eine Vermietungsimmobilie will die maximale legale Schlafplatzanzahl, eine Küche, die zwischen Wechseln in 20 Minuten gereinigt werden kann, robuste Böden, null Unordnung. Ein 3-Zimmer, in dem Sie gern wohnen würden, kann eine schlechte Vermietungsimmobilie sein: Die Master-Suite frisst Platz, der ein viertes Schlafzimmer sein könnte; das Home-Office ist Totes Gewicht.

Lage: dieselbe Karte, andere Farbcodierung. Eine Familie priorisiert Schulsprengel, fußläufige Straßen, Nachbarn im Alter ihrer Kinder. Ein AL-Investor priorisiert die fußläufige Distanz zur Meia Praia, zur Marina oder zur Altstadt, Restaurantdichte und statistische Nachfragesignale (AirDNA, Airbtics). Das kann dieselbe Straße sein, ist es aber meistens nicht. Die Nachfrage nach Langzeitmieten folgt Beschäftigung, Schulen und Verkehr – nicht den Touristenzonen mit dem höchsten Aufkommen. An der Algarve konzentriert sich die ganzjährige Langzeitnachfrage auf Städte mit stabiler Wohnbevölkerung (Stadtkern Lagos, Portimão, Faro) statt auf saisonale Resortentwicklungen.

Ausstattung: Zum Wohnen Kaufen entwickelt sich über Jahre; Zum Vermieten Kaufen muss komplett ausgestattet ankommen (drei Bettwäschegarnituren pro Bett, Handtücher, Verdunkelungsvorhänge,

bestückte Küche, Smart-TV, verlässliches WLAN). Stil neutral. Robustheit nicht verhandelbar. Typische AL-Ausstattung für ein 3-Zimmer-Algarve-Objekt 2026: €15.000–€30.000.

Cashflow: Bei Zum Wohnen Kaufen ist jeder Euro laufender Kosten ein *Lebensstilkosten*, wie ein Fitnessstudio-Abo. Der Cashflow ist designmäßig negativ. Bei Zum Vermieten Kaufen ist der Cashflow der Sinn der Sache. Eine Hausgeldzahlung von €120/Monat, die ein Selbstnutzer hinnimmt, ist ein Rendite-Bremser von 3% auf €4.000 monatliche AL-Einnahmen. Eine Sanitärrechnung von €300 bei einer Miete von €1.800 sind zwei Wochen Nettoertrag. Erfolgreiche Investoren beschäftigen sich besessen mit Versorgungstarifen, festen Reinigungsverträgen und Pauschalverträgen für Instandhaltung; Lifestyle-Eigentümer ignorieren sie.

Unterschiede im Risikoprofil

Risikoart	Zum Wohnen Kaufen	Zum Vermieten Kaufen
Standortrisiko	Tägliche Lebensqualität	Leerstand und Mietrückgang
Zinsrisiko	Rate vs. persönliches Einkommen	Nettorendite vs. Ziel-IRR
Regulatorisches Risiko	Begrenzt (HPP-Regeln stabil)	Hoch (AL-Regeln, Mietdeckel, Eindämmungszonen, EU-VO 2024/1028)
Konzentrationsrisiko	Ein Vermögenswert = Ihr Zuhause	Ein Vermögenswert = einzelner Ausfallpunkt für Einkommen
Liquiditätsrisiko	Verkaufen beim Umzug	Verkaufen, wenn Rendite enttäuscht
Instandhaltungsrisiko	Persönlich absorbiert	Direkter Treffer auf Nettorendite

Das regulatorische Risiko verdient besondere Aufmerksamkeit. AL schwankte von der Liberalisierung zur landesweiten Beschränkung (Mais Habitação, 2023) zurück zur Liberalisierung (**DL 76/2024**, in Kraft seit 1. November 2024 – Aufhebung von CEAL, Wegfall der fünfjährigen Wiederezulassung, Eindämmung an die Gemeinden delegiert) und nun in das EU-Durchsetzungsregime (**VO 2024/1028, anwendbar ab 20. Mai 2026**). Ein Buy-to-Rent-Investor muss das Risiko erneuter Regeländerungen einkalkulieren.

Hybride Strategien

1. In der größeren Einheit wohnen, die kleinere vermieten. Eine Immobilie mit Nebeneinheit (Lock-off, Anbau) kaufen und diese vermieten, während die Haupteinheit selbst genutzt wird. Nur der selbst genutzte Teil ist HPP. Die meisten Eigentümergemeinschaften verbieten Untervermietung, und viele kommunale AL-Regelwerke verlangen die qualifizierte Mehrheit der Eigentümer. Prüfen Sie das *regulamento do condomínio* und den kommunalen AL-Rahmen, bevor Sie darauf bauen.

2. Jetzt zum Wohnen kaufen, später in Vermietung umwandeln. 5–10 Jahre wohnen, dann umwandeln. Der HPP-Status endet an dem Tag, an dem Sie nicht mehr dort wohnen (Mitteilung an Finanças). Der IMI kehrt zum Standardsatz zurück. Die Reinvestitionsbefreiung von Mais-Valias ist **verloren**, sofern der Verkauf nicht innerhalb des 36-Monats-Fensters nach Verkauf der *ursprünglichen* HPP erfolgt — praktisch verloren, sobald Sie für eine längere Zeit ausziehen.

3. Jetzt Familienhaus, später Vermietung, Verkauf, wenn die Kinder ausziehen. Häufig die steuerlich effizienteste Variante: HPP während der Familienjahre schützt vor IMT, IMI und Mais-Valias; eine kurze Vermietungsphase erzeugt Einkommen; der Endverkauf nutzt die Reinvestition in eine kleinere HPP. Der Haken ist das Timing.

Rechenbeispiel: 3-Zimmer-Reihenhaus in Lagos für €450.000

Ein realistisches Beispiel für 2026. Ein 3-Zimmer-, 2-Bad-, 130 m²-Reihenhaus in Lagos (Bereich Porto de Mós), gekauft für €450.000 plus Erwerbsnebenkosten. Drei Käufer, drei Strategien, **mit korrigierter Steuerrechnung 2026**.

Erwerbsnebenkosten

Position	A: HPP (ansässig)	B: Langzeitmiete (nicht ansässig)	C: AL (nicht ansässig)
Kaufpreis	€450.000	€450.000	€450.000
IMT	~€10.250 (HPP-Skala)	€33.750 (7,5% pauschal, nicht ansässig)	€33.750 (7,5% pauschal, nicht ansässig)
Imposto de Selo (0,8%)	€3.600	€3.600	€3.600
Notar, Register, Recht	€3.500	€3.500	€3.500
Erwerb gesamt	~€467.350	~€490.850	~€490.850
Eigenkapital	€90.000 (20%)	€157.500 (35%)	€157.500 (35%)
Kredit	€360.000 @ ~3,0%	€292.500 @ ~3,5%	€292.500 @ ~3,5%

Hinweis: Szenario B kann den pauschalen 7,5%-Satz vermeiden, wenn sich der Käufer zur **Vermietung zu moderater Miete (\leq €2.300/Monat für \geq 36 Monate innerhalb von 5 Jahren)** verpflichtet. Bei €1.800/Monat brutto funktioniert das komfortabel — die Carve-out setzt jedoch die Vermietung innerhalb von 6 Monaten nach Erwerb voraus. Planen Sie das Timing entsprechend. Die obige Tabelle zeigt den Standardfall für Nichtansässige.

Szenario A – Familienhaus (HPP, ansässig)

Genutzt als Hauptwohnsitz. Keine Mieteinnahmen.

Jahresposition	Betrag
Hypothekenzinsen (Jahr 1)	~€10.800
Hypothekentilgung (Jahr 1)	~€8.500
IMI (VPT €180.000 × 0,3%)	€540 (oder €0 mit 3-Jahres-Befreiung)
Versicherung (Wohngebäude)	€450
Hausgeld	€1.200
Instandhaltung (1% des Wertes)	€4.500
Versorgung	€2.400
Laufende Kosten gesamt	~€19.890
„Verlorenes Geld“ (Zinsen + Kosten, ohne Tilgung)	~€11.400

Lebensstilkosten, ohne Eigenkapitalaufbau: **€8.000–€12.000/Jahr**. Wertsteigerung ist Upside; die Reinvestition bedeutet, dass ein künftiger Verkauf zu €600.000 steuerfrei ist, sofern in eine andere HPP reinvestiert wird.

Szenario B – Langfristige Wohnraumvermietung

Unmöbliert vermietet mit 5-Jahres-Vertrag zu €1.800/Monat (€21.600/Jahr). Konsistent mit Algarve-Langzeitmieten Mitte 2026 für ein 3-Zimmer in Lagos. Der Vertrag erfüllt die Schwelle für moderate Miete, daher wird Kat. F nach Lei 9-A/2026 mit **10%** besteuert.

Jahresposition	Betrag
Brutto-Mieteinnahmen	€21.600
Hypothekenzinsen	~€10.200 (nicht absetzbar gegen Kat. F)
IMI	€540
Gebäudeversicherung + Vermieterhaftpflicht	€650
Hausgeld	€1.200
Instandhaltungsrücklage (1,5%)	€6.750
Hausverwaltung (8% der Miete)	€1.728
Leerstandszuschlag (5%)	€1.080
Absetzbare Kat.-F-Aufwendungen	€10.948 (ohne Zinsen)
Zu versteuerndes Kat.-F-Einkommen	€10.652
Kat.-F-Steuer @ 10% (moderate Miete)	~€1.065
Netto-Cashflow nach Steuern (inkl. Zinsen)	~€460
Bruttorendite (auf Kaufpreis)	4,8%
Netto Cash-on-Cash (auf €157.500 Eigenkapital)	~0,3%

Der 10%-Satz für moderate Miete ist steuerlich großzügig, aber die Hypothekenzinsen entziehen weiter das Vor-Steuer-Cash. Ein Barzahler, der rund **€10.500 netto** erzielt, sieht eine Cash-on-Cash-Rendite von **6,7%** auf das Eigenkapital – und das ist der ehrliche Grund, warum Langzeitvermietung in Portugal zu den aktuellen Zinsen unverhebelt deutlich besser funktioniert.

Verfehlt der Vertrag die 10%-Carve-out, gilt der Standard-Kat.-F-Satz von 25%. Der Netto-Cashflow nach Steuern wird negativ. Modellieren Sie immer beide Fälle.

Szenario C – AL / Kurzzeitvermietung

Betrieben als lizenzierte AL. AirDNA / Airbtics 2026-Daten für Lagos: Ein typisches 3-Zimmer erzielt ~€27.000/Jahr brutto; ein gut positioniertes 3-Zimmer in Porto de Mós kann €32.000 erreichen. Wir modellieren €28.000.

Selbst verwaltete AL	Betrag
Bruttoeinnahmen	€28.000
Betriebskosten (Hypothekenzinsen, IMI, AL-Versicherung, Hausgeld, Versorgung, Reinigung ~80 Wechsel, Wäsche, Plattformgebühren ~7%, Instandhaltung)	~€27.000
Netto vor Steuern	~€1.000
Kat. B vereinfacht (50%-Koeffizient → €14.000 steuerpflichtig; effektiv ~20% des Bruttos nach IRS + SV, verschoben durch Karenz)	~€5.600
Vor-Steuer- und vor-Hypotheken-Netto	~€11.000
Netto-Cash auf Eigenkapital (€157.500), unverhebelt	~3,4%

Anders ausgedrückt: Bei 65% LTV-Finanzierung für Nichtansässige deckt die verhebelte AL gerade noch ihre Hypothek. *Unverhebelt* erzeugt dieselbe Immobilie ~€16.500 Netto vor Steuern (€28k Brutto minus ~€11.500 schuldenfreie Betriebskosten) und 6–7% Nettorendite. Eine *Premium-AL* — Strandlage, Top-Bewertungen — kann €40.000+ Brutto erreichen und 4–7% verhebelte Nettorendite erzeugen. Eine *typische* AL erzeugt nach ehrlichen Kosten und Steuern oft weniger Netto als das Langzeit-Szenario, mit deutlich mehr operativer Komplexität, regulatorischer Exponiertheit und der nun aktiven EU-Plattform-Durchsetzungsfrist.

Jährliche Übersicht im direkten Vergleich

Kennzahl	A: Wohnen	B: Langzeit (10%-Satz)	C: AL (selbst verwaltet)
Bruttoeinnahmen	€0	€21.600	€28.000
Netto-Cash nach Steuern (verhebelt)	-€11.400 (Kosten)	~€460	~€5.400
Netto-Cash nach Steuern (unverhebelt)	n/a (keine Hypothek)	~€10.500	~€16.500
Eigentümer-Arbeitsstunden / Jahr	~10	~20	~150
Regulatorisches Risiko	Niedrig	Mittel	Hoch
Lebensstil-Nutzen	Hoch	Keiner	Keiner

Ergebnisse über 5 und 10 Jahre

Annahmen: 5% jährliche Wertsteigerung (vorsichtiger als der Trend 2020–2026), 3% Mietwachstum, 25-jährige Tilgung. Illustrativ.

Ergebnis nach 5 Jahren

Kennzahl	A: Wohnen	B: Langzeit	C: AL
Immobilienwert	€574.000	€574.000	€574.000
Restschuld	~€313.000	~€255.000	~€255.000
Eigenkapital	€261.000	€319.000	€319.000
Kumulierter Netto-Cashflow	-€57.000 (Lebensstil)	+€2.300	+€27.000
Mais-Valias bei hypothetischem Verkauf	€0 (HPP reinvestiert)	50% × Gewinn progressiv (~€18k)	Kat.-B-Regime (~€22k)

Ergebnis nach 10 Jahren

Kennzahl	A: Wohnen	B: Langzeit	C: AL
Immobilienwert	€733.000	€733.000	€733.000
Restschuld	~€220.000	~€175.000	~€175.000
Eigenkapital	€513.000	€558.000	€558.000
Kumulierter Netto-Cashflow	-€115.000 (Lebensstil)	+€8.000	+€58.000
Mais-Valias bei hypothetischem Verkauf	€0 (HPP reinvestiert)	~€42.000	~€52.000

Das HPP-Szenario sieht in Cash-Begriffen am teuersten aus, hat aber ein Jahrzehnt Familienleben gekauft und erzeugt **null Gewinnsteuer beim Exit**, sofern reinvestiert. Das AL-Szenario sieht nach höchstem Umsatzpotenzial aus, erzeugt aber nach ehrlichen Kosten und Steuern oft weniger marginales Netto-Cash als erwartet — bei deutlich mehr Arbeit und regulatorischem Risiko. Das Langzeit-Szenario beim neuen 10%-Satz rechnet sich endlich für *unverhebelte* Käufer; mit einer typischen Hypothek für Nichtansässige zu 3,5% ist der Cashflow hauchdünn.

Entscheidungsrahmen: 8-Fragen-Test

Antworten Sie ehrlich. Überwiegend „ja“ bei den ersten vier Punkten → **Zum Wohnen Kaufen**.
Überwiegend „ja“ bei den letzten vier Punkten → **Zum Vermieten Kaufen**.

1. Möchte ich mehr als 3 Jahre in dieser Immobilie wohnen?
2. Passt die Lage zu meinem Alltag — Schulen, Arbeit, Freunde, Besorgungen?
3. Bin ich bereit, €8.000–€12.000/Jahr Lebensstilkosten unabhängig vom Ertrag zu zahlen?
4. Wird mein emotionales Wohlbefinden an die Qualität dieser Immobilie gebunden sein?
5. Brauche ich, dass diese Immobilie innerhalb von 12 Monaten Cashflow produziert?

6. Bin ich bereit, 100+ Stunden im Jahr für den Betrieb aufzuwenden, oder 20%+ für einen Verwalter?
7. Wird die Lage primär nach Mieter- oder Gästenachfrage gewählt, nicht nach persönlicher Präferenz?
8. Werde ich den Erfolg der Immobilie eher am IRR als am erlebten Wohngefühl messen?

Wenn sich Ihre Antworten 4–4 teilen, befinden Sie sich im Überschneidungsbereich und müssen ausdrücklich wählen: Entweder einen Hauptwohnsitz kaufen und mit klarem AL-Plan und Budget gelegentlich vermieten, oder eine Anlageimmobilie kaufen und akzeptieren, sie selten zu nutzen. Das schlechteste Ergebnis ist eine Immobilie, zu der keines der Modelle passt.

Mitten im Lauf wechseln

Das Leben ändert sich. Die Immobilie muss sich nicht immer ändern.

Wohnen → Vermieten. Innerhalb von 30 Tagen Finanzas mitteilen, dass die Immobilie nicht mehr HPP ist. Der Standard-IMI-Satz greift wieder. Langzeitmiete: Kat. F. AL: Kat. B anmelden, AL-Nummer einholen, kommunale Regeln einhalten. Um die Reinvestitionsbefreiung zu erhalten, muss der Verkauf innerhalb des 36-Monats-Fensters nach Verkauf der *ursprünglichen* HPP erfolgen — praktisch geht die Befreiung in der Regel verloren, sobald man für längere Zeit auszieht.

Vermieten → Wohnen. Der Mieter muss räumen (Langzeitverträge sind zunehmend mieterschützend; Räumung kann 12–24 Monate dauern). AL-Registrierung wird gelöscht. HPP bei Finanzas beantragen (Adresse muss mit der steuerlichen Wohnsitzadresse übereinstimmen). Die 12-Monats-Uhr für HPP vor dem Verkauf für die Gewinnbefreiung beginnt am Tag der HPP-Registrierung neu.

Wohnen + Vermieten (formelle Mischform). Zulässig, wenn die Immobilie baulich getrennte Einheiten hat, die Eigentümergemeinschaft es erlaubt und die kommunalen AL-Regeln es zulassen. HPP- und Vermietungsanteile werden aufgeteilt (in der Regel nach Fläche). Steuererklärungen splitten Einnahmen, Aufwendungen, IMI und Mais-Valias entsprechend. Deutlich komplexer. Einen Steuerberater einschalten.

Unterschiede bei der Versicherung

Die Versicherung einer Immobilie muss zu ihrer Nutzung passen, nicht zur Kaufurkunde. Die Fehlanpassung ist ein häufiger Grund für abgelehnte Schadensfälle.

Deckung	Zum Wohnen Kaufen	Langzeitmiete	AL / Kurzzeit
Gebäude (multirriscos)	Pflicht bei Hypothek	Pflicht	Pflicht, mit gewerblicher Nutzungserweiterung
Inhalt	Optional	In der Regel Mieterpflicht	Pflicht, hohe Deckung
Haftpflicht	Oft im Basispaket enthalten	Vermieterhaftpflicht empfohlen	Gewerbliche Haftpflicht zwingend
Mietausfall	n/a	Optional	Optional (nicht buchbare Nächte)
Gastverletzung	n/a	n/a	Pflicht — Standardpolicen schließen aus
Jahresprämie (130 m ² Lagos)	€350–€500	€500–€750	€1.200–€1.800

Eine **Standard-Wohnversicherung lehnt einen Gastverletzungs-Schaden** an einer AL-Immobilie ab, weil die Nutzung gewerblich ist. Viele Eigentümer entdecken das im denkbar schlechtesten Moment. Lassen Sie sich schriftlich bestätigen, dass die Police die Belegung durch zahlende Gäste abdeckt.

Häufige Fehler

- 1. „Ich kaufe und kläre den Vermietungsaspekt später.“** Der Käufer erwirbt etwas, das er irgendwie selbst nutzen und irgendwie vermieten möchte, und stellt dann fest, dass das Gebäude AL verbietet, die Lage schwache Langzeitnachfrage hat, der Grundriss falsch für Schlafplätze ist, der Kredit als Selbstnutzer strukturiert wurde und die Bank Einspruch erhebt und die Versicherung gewerbliche Nutzung ausschließt. Entscheiden Sie sich vor der Unterschrift.
- 2. Eine Lage, die für keines von beiden taugt.** Hinterland-Dorfhaus, „charaktervoll“, „Tourismus-Potenzial“, an einem Ort, an dem Mieter nicht hinwollen (keine Beschäftigung) und Gäste nicht hinfahren (keine fußläufigen Attraktionen). Schlechter Cashflow, illiquide beim Exit.
- 3. Die Carve-outs für nicht ansässige IMT übersehen.** Ein Nichtansässiger, der €33.750 IMT auf eine €450k-Immobilie zahlt, hätte den Standard-HPP-Tarif (~€10.250) zahlen können, wenn er sich zur Ansässigkeit innerhalb von 2 Jahren oder zur Vermietung zu moderater Miete innerhalb von 6 Monaten verpflichtet hätte. Planen Sie die Carve-out vor dem CPCV.
- 4. HPP nicht korrekt registrieren.** Ohne aktive Finanzas-Registrierung, abgeglichen mit der steuerlichen Wohnsitzadresse, wird die IMT-Befreiung verweigert, die IMI-Befreiung abgelehnt, und die künftige Gewinnbefreiung ist gefährdet.
- 5. AL kaufen, ohne kommunale Regeln zu prüfen.** Mehrere Algarve-Gemeinden haben 2026 Eindämmungszonen. Prüfen Sie das *regulamento municipal de Alojamento Local* für die konkrete

Freguesia vor der Unterschrift.

6. Die EU-Plattform-Durchsetzungsfrist ignorieren. Ab dem 20. Mai 2026 zwingt Verordnung 2024/1028 Airbnb, Booking und andere, nicht lizenzierte Inserate zu entfernen. Eine „AL-fertige“ Wohnung ohne gültige Registrierungsnummer ist eine Immobilie, die Sie nicht legal vermarkten können.

7. Falsches Kreditprodukt. Der Bank „Hauptwohnsitz“ zu sagen und dann sofort zu vermieten, verletzt den Darlehensvertrag. Banken gleichen den HPP-Status mit Finanças ab. Die Folgen reichen von Zinsanpassung bis zur Kündigung des Kredits.

8. Kein Exit-Plan. Buy-to-Live-Exits werden durch Lebensereignisse ausgelöst; Buy-to-Rent-Exits sollten durch Renditekriterien ausgelöst werden (z. B. „verkaufen, wenn die Nettorendite zwei Jahre lang unter 2,5% fällt“). Ohne definierten Auslöser bleiben Investoren ein Jahrzehnt lang an mittelmäßigen Vermögenswerten hängen.

Fazit

Die Wahl zwischen zum Wohnen kaufen und zum Vermieten kaufen ist nicht wirklich eine Wahl zwischen zwei Immobilien – es ist eine Wahl zwischen zwei Beziehungen zu derselben Immobilie. Portugiesisches Recht, Steuer, Bank- und Versicherungswesen behandeln diese Beziehungen unterschiedlich und belohnen Käufer, die erklären, in welcher sie sich befinden.

Der Rahmen 2026 hat das geschärft. Der neue pauschale IMT von 7,5% für Nichtansässige, der neue 10%-Satz auf moderate Mietverträge, die EU-Plattform-Durchsetzungsfrist am 20. Mai 2026 und die unveränderte HPP-Reinvestitionsbefreiung machen die Entscheidung zusammengenommen folgenreicher als noch vor zwei Jahren. Ein Käufer, der sich am ersten Tag bewusst für Modell A oder Modell B entscheidet und Hypothek, Versicherung, Steueranmeldung und Immobilienauswahl daran ausrichtet, kann fünfstellige Beträge an Steuern sparen und die Art von vermeidbaren Fehlern verhindern, die einen vielversprechenden Kauf in eine leise verlierende Position verwandeln.

Entscheiden Sie diesen Monat. Gestalten Sie jede Folgeentscheidung um diese Wahl herum. Die Immobilie wird dann das tun, wofür Sie sie gekauft haben.

Verwandte Lektüre

- **Leitfaden für den passiven Immobilieninvestor** – falls Modell B gewinnt und Sie das Spektrum der Passivität von AL bis FII vertiefen möchten.
- **Klassische Langzeitvermietung** – operative Tiefenanalyse zu Kat. F, NRAU, dem neuen 10%-Satz und Mieterrechten.
- **Wann Immobilienkauf in Portugal keinen Sinn ergibt** – der kommerzielle Gegencheck: 12 Käuferprofile, bei denen Mieten den Kauf schlägt.

- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — die kanonische Referenz zu IMT, IMI, AIMI, Mais-Valias und Imposto de Selo.
 - **An der Algarve investieren** — Renditekarte nach Subregion, AL-Mikromärkte, regulatorische Exponiertheit nach Gemeinde.
-

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir sind eine käuferseitige Firma an der Algarve. Wir akquirieren keine Immobilien für Verkäufer und nehmen keine Provision von Maklern. Unsere Arbeit zu dieser spezifischen Entscheidung nimmt in der Regel eine der beiden folgenden Formen an:

- **Strategy Session (€450)** — 90 Minuten mit unserem Principal, um Ihren Plan Modell A vs. Modell B gegen Ihre Steueransässigkeit, Ihr Finanzierungsprofil und Ihre Zielsubregion zu stress-testen. Sie gehen mit einer einseitigen Entscheidung und einer Checkliste.
- **Käuferseitiges Mandat (ab €4.500)** — vollständige Suche, juristische Koordination, IMT-Planung (einschließlich der Nichtansässigen-Carve-outs), Auswahl des Kreditvermittlers und CPCV-Prüfung. Wir arbeiten für einen Käufer auf einmal, nicht für eine Pipeline.

Buchen unter 2ndhaus.pt.

Quellen

Primärquellen:

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República (wohnungsfiskalisches Paket, Nichtansässigen-IMT, 10%-Satz Kat. F)
- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro — AL-Regime
- Verordnung (EU) 2024/1028 — Datenaustausch bei Kurzzeitvermietung (anwendbar ab 20. Mai 2026)
- Banco de Portugal — makroprudenzieller Rahmen LTV, DSTI und Laufzeit
- Portal das Finanças — IMT Jovem, HPP-Reinvestition
- BPstat — Euribor-Fixings
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local (Veröffentlichung 2025, April 2026)

Weiterführende Lektüre:

- PwC Portugal — Neue praktische IMT-Tabellen 2026
 - AirDNA / Airbtics — Marktdaten AL Lagos 2026
 - idealista.pt — Index der Angebotspreise (Methodik unterscheidet sich von INE)
-

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Verified against CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Das wohnungsfiskalische Paket 2026 ist teilweise operativ ausgesetzt, in Erwartung der Veröffentlichung des ergänzenden Decreto-Lei (erwartet bis September 2026); wir aktualisieren diesen Leitfaden bei jeder wesentlichen Gesetzesveröffentlichung.

Möchten Sie einen käuferseitigen Berater für Ihren konkreten Fall?

2nd Haus ist eine käuferseitige Immobilienberatung mit Spezialisierung auf die Algarve. Wir sagen Ihnen, wenn ein Kauf für Sie keinen Sinn ergibt.

[2nd Haus kontaktieren](#)

© 2nd Haus Real Estate · AMI-Lizenz 15284 · Dieser Leitfaden ist allgemeine Information und kein Rechts- oder Steuerberatung. Vor jeder Unterschrift mit eigenen Fachleuten prüfen.