

---

# Kauf als Privatperson vs über eine Gesellschaft

Käufer, die Gesellschaftsstrukturen für portugiesische Immobilien erwägen

## TL;DR

- Der Erwerb als Privatperson ist für rund 95 % der ausländischen Käufer die richtige Wahl. Das portugiesische Steuersystem ist auf die natürliche Person zugeschnitten; nahezu jede Vergünstigung entfällt, sobald Sie eine Immobilie in eine Lda einbringen.
- Eine Gesellschaft beginnt sich zu rechnen, wenn der aggregierte VPT etwa 2 Mio. EUR überschreitet, oder wenn Sie ein echtes Betriebsgeschäft führen (Hotellerie, Projektentwicklung, Mehr-Einheiten-AL).
- Schwarzlistete Jurisdiktionen (BVI, Cayman, Gibraltar, Jersey, Guernsey, VAE etc.) lösen 10 % IMT beim Erwerb und 7,5 % IMI jährlich auf den vollen VPT aus. Lassen Sie das.

**Schlüsselzahl 2026:** Bei einer Villa von 750.000 EUR, zehn Jahre gehalten und für 1,1 Mio. EUR verkauft, beläuft sich der gesamte Eigentümerkostenblock (Erwerbssteuer + laufende Kosten + Verkaufssteuer) auf rund **124.500 EUR als Privatperson vs 288.000 EUR über eine Lda**. Genau diese Lücke ist das Thema dieses Leitfadens.

---

## Einleitung: Eine Frage, die die meisten Käufer mit „Nein“ beantworten sollten

Wer Zeit in Expat-Foren verbracht oder in Lissabon oder Cascais an einer Relocation-Präsentation teilgenommen hat, dem hat vermutlich schon jemand vorgeschlagen, „über eine Gesellschaft zu kaufen“. Das klingt anspruchsvoll. Für die überwältigende Mehrheit der Käufer in Portugal im Jahr 2026 ist es auch die falsche Antwort.

Dieser Leitfaden ruht auf einer einzigen Prämisse: **Die meisten ausländischen Käufer sollten portugiesische Immobilien persönlich, als natürliche Personen (pessoas singulares) halten**. Das ist die Standardlösung, auf die das Steuersystem ausgerichtet ist, und sie liefert das beste Nach-Steuer-Ergebnis bei einer Hauptwohnung, einem Zweitwohnsitz oder selbst bei einem bescheidenen ein- bis zweiteiligen Vermietungsportfolio.

Eine Minderheit von Käufern profitiert tatsächlich von einer Gesellschaftsstruktur: Projektentwickler, Hotelbetreiber, Mehrinvestoren-Partnerschaften, Familien mit generationenübergreifenden Anwesen, und Investoren mit Portfolios über etwa 2 Mio. EUR aggregierter Steuerbemessungsgrundlage. Für sie ist der gesellschaftsrechtliche Weg eine legitime operative Wahl zur Kapitalrecycling, Governance, Nachfolgeplanung und Haftungsbeschränkung.

Die Kunst besteht darin, zu wissen, auf welcher Seite dieser Linie Sie stehen. Dieser Leitfaden führt durch die portugiesische Steuerarchitektur 2026 für beide Optionen, das Regime Madeira IBC, die strafende Behandlung schwarzlisteter Jurisdiktionen gemäß Portaria 150/2004 (geändert durch Portaria 292/2025/1), AIMI sowie die praktische Wirtschaftlichkeit auf zehnjährigem Horizont. Der Rahmen erstreckt sich nur auf Erwerbs- und Haltestrukturen — nicht auf Ansässigkeitsentscheidungen, IFICI/NHR 2.0 oder Visa. Kombinieren Sie die hier dargestellte Analyse stets mit persönlicher Beratung durch einen in Portugal zugelassenen Rechtsanwalt und Steuerberater.

---

# Die Standardlösung: Erwerb als Privatperson

Für Käufer, die eine einzelne Immobilie, eine Erst- oder Ferienwohnung oder ein kleines Vermietungsportfolio (etwa eine bis drei Einheiten) erwerben, ist der Erwerb als Privatperson fast immer die richtige Antwort. Hier die Gründe.

## Gründungskosten und Reibung

Es gibt nichts zu gründen. Sie unterschreiben die Urkunde (*escritura*), zahlen IMT und Stempelsteuer, und die Immobilie wird Ihrer NIF zugeordnet. Keine Jahresabschlüsse, keine SAF-T-Dateien, keine IRC-Erklärung, keine RCBE-Wiedereinreichungen. Die vermiedenen Compliance-Kosten gegenüber einer Lda betragen 2.000 bis 7.000 EUR pro Jahr, hinzu Fristen in einer Sprache, die Sie möglicherweise nicht beherrschen.

## IMT-Befreiung für die selbstgenutzte Hauptwohnung

Privatpersonen, die ihre eigene Hauptwohnung (*habitação própria permanente*) erwerben, profitieren von einer progressiven IMT-Skala, die die erste Tranche (106.346 EUR im Jahr 2026) freistellt und dann auf einen Spitzengrenzsatz von 7,5 % auf den Teil des Kaufpreises über 1.150.853 EUR ansteigt. Käufer unter 35 Jahren, die ein erstes Eigenheim erwerben, profitieren von einer vollständigen IMT- und Stempelsteuer-Befreiung bis 330.539 EUR und einer teilweisen Befreiung von 330.539 EUR bis 660.982 EUR (nur der Überschuss zum Grenzsatz von 8 % besteuert). Keine dieser Vergünstigungen steht einer Gesellschaft zur Verfügung. Eine portugiesische Lda, die dieselbe Immobilie erwirbt, zahlt IMT nach der vollen Zweitwohnung-Skala auf den gesamten Wert ohne Freistellungstranchen.

## Der pauschale Satz von 7,5 % für Nichtansässige 2026 – lesen Sie das Kleingedruckte

Die Lei n.º 9-A/2026, vom 6. März – das am 12. Mai 2026 verkündete Wohnungs-Steuerpaket – führt einen **pauschalen IMT von 7,5 %** auf Wohnungserwerbe durch **nichtansässige natürliche Personen** ein und ersetzt die progressive Skala, die sonst bei einem Zweitwohnsitz greifen würde. Fünf Ausnahmen: (i) der Käufer ist bereits portugiesischer Steuerresident; (ii) der Käufer wird innerhalb von 2 Jahren portugiesischer Steuerresident (mit IMT-Erstattung); (iii) der Käufer ist portugiesischer Auswanderer; (iv) die Immobilie wird innerhalb von 6 Monaten zu moderater Miete ( $\leq 2.300$  EUR/Monat) vermietet und für mindestens 36 der ersten 60 Monate unter einem solchen Mietvertrag gehalten; (v) Käufer im offiziellen Dienst des portugiesischen Staates im Ausland.

Operativ wichtig: Die Regel gilt für **nichtansässige natürliche Personen**. Eine portugiesische Lda ist eine in Portugal steuerlich ansässige Einheit und wird nach der normalen IMT-Skala für Zweitwohnungen besteuert (bis 7,5 % oberhalb 1.150.853 EUR), nicht nach der neuen Pauschalregel. Eine **nichtansässige ausländische Gesellschaft**, die portugiesisches Wohneigentum hält, wird nach der Standard-Skala für Nicht-HPP besteuert, sofern sie nicht aus einer schwarzlisteten Jurisdiktion kontrolliert wird – in diesem Fall greift der erhöhte IMT von 10 % (siehe unten). Beachten Sie auch, dass Mitte Mai 2026 das *decreto-lei autorizado* zur Umsetzung der operativen Mechanik zwar verkündet, die DR-Veröffentlichung jedoch noch ausstand; bis zur Veröffentlichung ist der pauschale Satz von 7,5 % zwar genehmigt, aber noch nicht operativ. Bestätigen Sie bei der Beurkundung.

## Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen

Ansässige Privatpersonen, die ihre Hauptwohnung verkaufen und den Erlös innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters in eine andere Hauptwohnung in der EU/EWR reinvestieren, können den Mais-Valias-Gewinn stunden oder eliminieren. Die Lei 9-A/2026 erweitert dieselbe Wiederanlagemöglichkeit auf die Reinvestition in Wohnimmobilien, die zur moderaten Vermietung bestimmt sind. Diese Vergünstigung steht Gesellschaften nicht zur Verfügung – eine Lda, die eine Immobilie veräußert, zahlt IRC auf den vollen Gewinn ohne jegliche Abschirmung.

## 50-Prozent-Anrechnung

Privatpersonen, die portugiesische Immobilien verkaufen, die nicht ihre Hauptwohnung sind, beziehen nur 50 % des Nettogewinns in ihre Steuerbemessungsgrundlage ein, die dann progressivem IRS unterliegt. Bei einem nominalen Gewinn von 200.000 EUR fließen nur 100.000 EUR in die Bemessungsgrundlage. Kombiniert mit der Inflationskorrektur (coeficiente de desvalorização da moeda) bei mehr als zwei Jahren Haltedauer landet der effektive Steuersatz oft deutlich unter dem nominalen IRS-Grenzsatz.

Seit der Reform 2023 – im Anschluss an die EuGH-Rechtsprechungslinie *Hollmann* – **werden nichtansässige Privatpersonen auf derselben Grundlage besteuert wie Ansässige**: 50 % Anrechnung zu progressiven Sätzen, weltweites Einkommen nur zur Bestimmung des Tarifs herangezogen. Der alte pauschale Satz von 28 % auf 100 % des Gewinns ist seit dem 1. Januar 2023 Vergangenheit. Wer 2026 noch zitiert „Nichtansässige zahlen 28 % pauschal auf Veräußerungsgewinne“, hat seine Steuerunterlagen nicht aktualisiert. Nichtansässige *Gesellschaften* erhalten weder die 50-Prozent-Anrechnung noch die Inflationskorrektur.

## Kein AIMI unter 600.000 EUR

Der Adicional ao IMI (AIMI) ist ein vermögensteuerähnlicher Zuschlag auf den aggregierten Wohn-VPT. Privatpersonen erhalten einen Freibetrag von 600.000 EUR (1,2 Mio. EUR gemeinsam für verheiratete Paare); oberhalb der Schwelle 0,7 % auf die nächste Tranche, dann 1,0 % über 2 Mio. EUR und 1,5 % über 4 Mio. EUR (gemeinsam). Für einen typischen ausländischen Käufer, der eine portugiesische Immobilie mit einem VPT unter 600.000 EUR hält, ist AIMI schlicht kein Kostenfaktor. Für eine Gesellschaft existiert dieser Freibetrag nicht.

## Fazit zum Erwerb als Privatperson

Für eine Immobilie, die von einer oder zwei natürlichen Personen gehalten wird, ist der Erwerb als Privatperson günstiger in der Errichtung, günstiger im Betrieb, berechtigt zu Vergünstigungen, die Gesellschaften nicht zustehen, und einfacher abzuwickeln. Wenn Sie keinen klaren, konkreten, beratenen Grund für eine Gesellschaftsstruktur haben, lassen Sie es.

---

# Wann eine Gesellschaft tatsächlich Sinn ergibt

Eine Gesellschaftsstruktur beginnt sich zu lohnen, wenn eine oder mehrere der folgenden Bedingungen zutreffen. Je mehr Kästchen Sie ankreuzen, desto stärker das Argument.

- **Großes Portfolio.** Wenn der aggregierte VPT über mehrere portugiesische Wohnimmobilien etwa 2 Mio. EUR überschreitet, verschiebt sich die AIMI-Kalkulation. Oberhalb dieser Schwelle kann eine Gesellschaft allein beim AIMI günstiger sein, wobei die Rechnung empfindlich auf Belegung und sonstige Kosten reagiert.
- **Operatives Geschäft.** Entwicklung, Bau, Flipping, Hotellerie oder AL in Größenordnung sind operative Geschäfte. Sie führen zu IVA-Erstattbarkeit, abzugsfähigen Betriebsausgaben, Mitarbeiterstrukturen und Haftungsexposition, die naturgemäß in eine Gesellschaft gehören.
- **Mehrere nicht verwandte Mitinvestoren.** Freunde, Partner oder ein kleiner Investorenkreis werden weit besser durch eine Gesellschaftervereinbarung und Quotenübertragungen registriert als durch ungeteilten Miteigentum (compropriedade).
- **Multi-jurisdiktionale Erbfolge mit mehreren Erben.** Die Übertragung von Anteilen einer Gesellschaft ist mechanisch einfacher als die Aufteilung von Immobilien zwischen Erben in mehreren Ländern mit unterschiedlichen Pflichtteilsregeln.
- **Langfristiges Halten mit reinvestiertem Cashflow.** In der Einheit thesaurierte Gewinne profitieren vom Aufschub bis zur Ausschüttung — eine Option, die einer Privatperson im hohen IRS-Bracket nicht zur Verfügung steht.
- **Haftungsexposition.** Hotel- und AL-Betreiber sehen sich Gastfolge-Haftung gegenüber, die den Gesellschaftsschleier sinnvoll macht. Ein passiver Halter einer einzelnen Wohnung braucht ihn in der Regel nicht.

Trifft nichts davon zu, ist die Gesellschaft eine Lösung auf der Suche nach einem Problem.

## Die portugiesische Lda (Sociedade por Quotas)

Die Lda ist das Arbeitspferd: eine private Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit einem Mindestkapital von 1 EUR (Anwälte empfehlen üblicherweise 1.000–5.000 EUR), einem oder mehreren Quoteninhabern und einem Geschäftsführer (gerente). Rund 90 % der portugiesischen Immobilienhalte-Gesellschaften sind Ldas.

### Gründungs- und laufende Kosten

Die Gründung kostet 500–1.500 EUR über „Empresa na Hora“ (am selben Tag, Standardsatzung) oder 2.500–4.000 EUR über einen Anwalt mit maßgeschneiderter Satzung und initialer Steuerberater-Bauftragung. Die jährlichen Kosten belaufen sich auf 1.500–5.000 EUR an Honoraren des zertifizierten Steuerberaters (TOC), mit obligatorischen monatlichen SAF-T (PT) Einreichungen. Gesetzliche Prüfungspflicht erst oberhalb von Größenschwellen.

### Körperschaftsteuer (IRC) 2026

Der Standard-IRC auf dem Festland beträgt 2026 19 %. KMU zahlen 15 % auf die ersten 50.000 EUR steuerpflichtigen Gewinn, 19 % darüber. Regionale Sätze für Madeira und die Azoren: 13,3 %. Hinzu kommen die **derrama municipal** (bis zu 1,5 % — Lissabon und die meisten Algarve-Gemeinden am oder nahe dem Höchstsatz) und die **derrama estadual** (progressiv auf Gewinne über 1,5 Mio. EUR).

Effektiver kombinierter Satz für eine typische Immobilien-Lda mit Mieteinkünften: **20,5–22,5 %** für KMU bei mäßigem Gewinn; **22,5–31,5 %** bei höherem Gewinn, sobald die Staatszuschlagsregel greift.

## Steuerliche Behandlung von Mieteinnahmen

Mieteinnahmen einer Lda sind ordentliches Betriebseinkommen, das der IRC unterliegt. Betriebsausgaben, Abschreibung (typischerweise 2 % p.a. auf den Gebäudeanteil, ohne Grund und Boden), Zinsen, Reparaturen, AIMI, IMI und Verwaltungskosten sind alle abzugsfähig – einer der wenigen mechanischen Vorteile gegenüber dem Erwerb als Privatperson. Beachten Sie, dass der neue IRS-Satz von 10 % auf langfristige moderate Vermietung, eingeführt durch Lei 9-A/2026, ein **persönlicher** Satz ist; eine Lda, die die gleiche Vermietung betreibt, bleibt auf der vollen IRC-Skala.

## Veräußerungsgewinne innerhalb der Lda

Wenn die Lda Immobilien verkauft, fließt der Gewinn in den ordentlichen steuerpflichtigen Gewinn ein und wird mit IRC plus Zuschlägen besteuert. Entscheidend: **Innerhalb der Gesellschaftsbasis gibt es keine Inflationskorrektur** (Gesellschaften können den coeficiente de desvalorização da moeda, den Privatpersonen anwenden, nicht nutzen), und es gibt keine 50-Prozent-Anrechnung. Der volle Nominalgewinn ist steuerpflichtig. Dies ist einer der am stärksten unterschätzten Nachteile des gesellschaftsrechtlichen Eigentums: Langfristige Halteperioden mit signifikanter Inflationsexposition werden innerhalb einer Gesellschaft schlechter besteuert als in Privatbesitz.

## Ausschüttungen an Gesellschafter

Ist der IRC bezahlt, löst die Ausschüttung von Gewinnen an einen Gesellschafter (Privatperson) eine Quellensteuer von 28 % auf die Dividende aus (oder Zinsen, falls als Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen strukturiert). Die „zweite Schicht“ der klassischen Doppelbesteuerung. Auf 100 EUR Gesellschaftsgewinn: IRC + Zuschläge ~22,5 % → 77,50 EUR; 28 % Quellensteuer → 21,70 EUR; netto an den Gesellschafter ~55,80 EUR, **kombinierter effektiver Satz ~44 %**. Derselbe Gewinn, persönlich vereinnahmt mit der 50-Prozent-Anrechnung, landet oft deutlich niedriger.

## Verkauf der Anteile statt der Immobilie

Den Verkauf der Quoten der Lda statt der zugrunde liegenden Immobilie ist eine wiederkehrende Optimierungsidee. Nach EU-Rechtsprechung sind Gewinne aus Anteilen einer portugiesischen Gesellschaft, die von einem Nichtansässigen veräußert werden, in Portugal grundsätzlich befreit – *außer* wenn die Gesellschaft eine „überwiegend immobilienhaltende Gesellschaft“ ist (mehr als 50 % der Aktiva sind portugiesische Immobilien). Dann ist der Gewinn in Portugal zu 28 % steuerpflichtig. Das Befreiungsfenster ist enger als Verkäufer suggerieren.

---

# Die portugiesische SA (Sociedade Anónima)

Die SA ist die größere Schwester: Mindestkapital 50.000 EUR, mindestens fünf Aktionäre (oder einer in der unipessoal-Variante), ein Vorstand und ein gesetzlicher Abschlussprüfer (revisor oficial de contas). Sie ist das natürliche Vehikel, wenn das Kapital über das Lda-komfortable Niveau hinausgeht,

wenn mehrere nicht verwandte Investoren Namensaktien-Flexibilität wünschen, oder wenn eine künftige Kapitalerhöhung, ein IPO oder ein bedeutender Equity-Verkauf in Aussicht steht.

Für IRC, AIMI und IMI wird die SA identisch zur Lda behandelt. Es gibt keine Steuerarbitrage – die Wahl betrifft Governance und Kapital, nicht Steuern. Für die meisten Familien- oder Einzeleigentümer-Immobilienhaltungen ist eine SA Overkill.

---

## Madeira IBC (CINM) im Jahr 2026

Das Centro Internacional de Negócios da Madeira (CINM, „Madeira IBC“) ist eine besondere Steuerzone, die von der Europäischen Kommission als rechtmäßiges Beihilferegime genehmigt ist, gestützt auf den EU-Status Madeiras als Region in äußerster Randlage. Hauptvorteil: ermäßigter IRC von 5 % auf bestimmte qualifizierende Einkünfte bis zu festgelegten Obergrenzen, plus Befreiungen oder Reduktionen auf Dividenden und andere Flüsse für nichtansässige Gesellschafter.

**Lizenzierungsfenster:** Das Regime wurde für neu lizenzierte Einheiten bis **31. Dezember 2026** verlängert, die Vergünstigungen laufen bis **2033**, sofern Substanz-, Beschäftigungs- und Qualifizierungsanforderungen weiterhin erfüllt werden. Die Substanzregeln (Mindestarbeitsplätze, Mindestinvestition) sind real und werden geprüft. Wenn Sie den IBC-Weg ernsthaft erwägen, haben Sie bis Ende 2026 Zeit, eine Lizenz zu erhalten.

**Warum es für Immobilien meist nicht die Antwort ist:** Das Regime wurde für internationale Dienstleistungen, IP-Holding, Schifffahrt und bestimmte Industrieaktivitäten konzipiert. Reines passives Halten von portugiesischen Festland-Immobilien ist **keine qualifizierende Tätigkeit**. Immobilienentwicklung innerhalb Madeiras kann in engen Grenzen qualifizieren. Beteiligungen an einer SGPS, die Festland-Immobilien hält, lösen dieselben Durchblick-Antimissbrauchsregeln aus. Für den typischen Käufer einer Lissabonner Wohnung, einer Algarve-Villa oder eines Cascais-Townhouse ist das Madeira IBC kein praktikabler Schutz – auch wenn es von manchen Beratern aggressiv angepriesen wird.

---

## Ausländische Holdinggesellschaften

Käufer fragen manchmal, ob sie ihre portugiesische Immobilie über eine ausländische Gesellschaft halten sollten. Die ehrliche Antwort 2026: selten, und niemals über eine schwarzlistete Jurisdiktion.

### Sinnvolle EU-Holdings

Eine spanische SL, luxemburgische SARL, niederländische BV oder britische Ltd, die portugiesische Immobilien hält, wird von Portugal auf Einkünfte portugiesischer Quelle zu Sätzen ähnlich einer Lda besteuert, mit Abkommens- und EU-Richtlinienvorteilen bei Outbound-Flüssen. Die Struktur kann sinnvoll sein, wenn die ausländische Holding bereits existiert, wenn grenzüberschreitende Erben absehbar sind, oder wenn das ausländische Erbrecht materiell besser ist als das portugiesische.

Für AIMI und IMI wird die ausländische Gesellschaft als portugiesischer Steuerpflichtiger auf die Immobilie behandelt. Bei Veräußerungsgewinnen auf Anteilsverkäufe behandeln Durchblickregeln zunehmend überwiegend immobilienhaltende ausländische Holdings als transparent, sodass der Anteilsverkauf eines Nichtansässigen weiterhin portugiesische Steuer auf den zugrunde liegenden Gewinn auslösen kann. Das Regelwerk 2026 schließt das historische Anteilsverkaufs-Schlupfloch weitgehend. Ausländische EU-Holdings funktionieren dort, wo ein nicht-steuerlicher Grund besteht.

## Schwarzlistete Jurisdiktionen: meiden

Portugal führt eine formelle Schwarze Liste gemäß Portaria 150/2004, zuletzt aktualisiert durch Portaria 292/2025/1 (in Kraft seit 1. Januar 2026). Die Liste 2026 umfasst weiterhin BVI, Cayman, Gibraltar, Jersey, Guernsey, Isle of Man (für bestimmte Regime), VAE, Bermuda, Anguilla, Bahamas, Belize, Panama und eine lange Liste weiterer. **Hongkong, Liechtenstein und Uruguay wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2026 entfernt** — falls Ihre Struktur jedoch älter ist als diese Änderung, prüfen Sie die Kette dennoch.

Wenn eine portugiesische Immobilie — direkt oder indirekt — von einer aus einer schwarzlisteten Jurisdiktion kontrollierten Einheit gehalten wird:

- **IMT zum erhöhten Satz von 10 %** auf den gesamten Kaufpreis.
- **IMI zum erhöhten Pauschalsatz von 7,5 %** des VPT jährlich (vs Standard 0,3–0,45 %).
- **Quellensteuer 28–35 %** auf Mieten, Dividenden, Zinsen und andere Flüsse portugiesischer Quelle.
- **AIMI** greift zusätzlich zum Offshore-Gesellschaftssatz von **7,5 % pauschal** ohne Freibetrag.

Eine Villa von 1 Mio. EUR, von einer BVI-Gesellschaft gehalten, kostet 100.000 EUR IMT (vs ~67.000 EUR als Privatperson) und 75.000 EUR/Jahr IMI (vs ~4.000 EUR). Das Schwarzlist-Regime ist kein marginaler Nachteil — es ist konfiskatorisch konstruiert. Wer Ihnen eine BVI-, Cayman-, Gibraltar-, Jersey-, Guernsey- oder VAE-Struktur für portugiesische Wohnimmobilien verkaufen will, ist entweder uninformiert oder hofft, dass Sie es sind.

## AIMI für Gesellschaften

AIMI ist der materiellste wiederkehrende Kostendifferenz zwischen Privat- und Gesellschaftseigentum im Jahr 2026.

Halter	Freibetrag	Satz
Privatperson (Einzel)	600.000 EUR VPT befreit	0,7 % auf 600k–1M EUR, 1,0 % auf 1M–2M EUR, 1,5 % über 2M EUR
Privatperson (gemeinsam, verheiratet)	1.200.000 EUR befreit	0,7 % auf 1,2M–2M EUR, 1,0 % auf 2M–4M EUR, 1,5 % über 4M EUR
Portugiesische Gesellschaft	Keiner	0,4 % auf die ersten 1M EUR, 1,0 % darüber
Schwarzlistete Einheit	Keiner	7,5 % pauschal

Wenn eine Gesellschaft eine Wohnimmobilie hält, die als **persönliche Wohnung eines Gesellschafters/Geschäftsführers** genutzt wird, greift auf diese Immobilie eine Zuschlagsschicht von 1,5 % — eine Antimissbrauchsregel zur Abschreckung von „Villa-in-Lda-verpacken“-Strukturen.

Rechenbeispiele:

- VPT 500.000 EUR privat gehalten: null AIMI. Dieselbe Villa in einer Lda, vom Gesellschafter genutzt: 2.000 EUR Basis + 1,5 % Zuschlagsschicht.
- Portfolio VPT 3.000.000 EUR privat gehalten (Einzel): ~24.500 EUR/Jahr (Tranchen 0,7 % / 1,0 % / 1,5 % über 600k EUR).
- Dasselbe Portfolio in einer Lda (nicht vom Gesellschafter bewohnt): 4.000 EUR + 20.000 EUR = 24.000 EUR/Jahr.

Bei 3 Mio. EUR konvergieren die beiden Strukturen annähernd; die Gesellschaft zieht erst darüber davon, und nur wenn die Gesellschafternutzung vermieden wird. Ein nennenswerter AIMI-Vorteil der Gesellschaft beginnt bei einzelnen Haltern erst im Bereich von 4 Mio. EUR aufwärts.

## Veräußerungsgewinne: Privatperson vs Gesellschaft

Hier hat die Strukturwahl bei einem langfristigen Halten den größten monetären Hebel. Betrachten Sie eine Villa von 750.000 EUR, zehn Jahre später für 1,1 Mio. EUR verkauft — ein Nominalgewinn von 350.000 EUR.

Position	Ansässige Privatperson	Nichtansässige Privatperson	Portugiesische Lda
Inflationskorrektur	Ja (nach 2 Jahren)	Ja	Nein
Anrechnungssatz	50 %	50 % (seit 2023)	100 %
Nominalsatz	Progressives IRS (bis ~48 %)	Progressives IRS, Weltbasis	IRC ~20,5–22,5 % (KMU)
Wiederanlage	Ja (HPP + Moderatmiete 2026)	Ja (Bedingungen)	Nein

Nach Inflationskorrektur und 50-Prozent-Anrechnung verbleibt einer ansässigen Privatperson auf einen Nominalgewinn von 350.000 EUR eine steuerpflichtige Bemessungsgrundlage von 130.000–150.000 EUR zum IRS-Grenzsatz. Eine nichtansässige Privatperson wird seit dem 1. Januar 2023 auf derselben Grundlage besteuert.

Eine Lda bezieht die vollen 350.000 EUR (ohne Korrektur, ohne Teil-Anrechnung) in den IRC ein und zahlt rund 22,5 % → 78.750 EUR Körperschaftsteuer. Um das Bargeld an den Gesellschafter zu bringen, Ausschüttung als Dividende: 271.250 EUR × 28 % = 75.950 EUR Quellensteuer. **Kombiniert: 154.700 EUR oder 44,2 % des Bruttogewinns** — gegenüber 18–25 % in den Händen einer ansässigen

Privatperson. Gesellschaftliches Eigentum ist materiell schlechter für langfristige passive Haltungen, insbesondere in inflationären Phasen.

---

## Privatsphäre: Die Gesellschaft ist kein Datenschutzvehikel

Ein häufiger (und unzutreffender) Grund für die Nutzung einer Gesellschaft ist die Privatsphäre. In Portugal 2026 ist das im Wesentlichen falsch.

Jede portugiesische Gesellschaft ist öffentlich beim Conservatória do Registo Comercial eingetragen – Quoteninhaber, Geschäftsführer und Satzung sind alle einsehbar. Darüber hinaus verpflichtet das Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE) jede portugiesische Einheit (und jede ausländische Einheit, die portugiesische Immobilien besitzt), die wirtschaftlich Berechtigten zu melden. Erstmeldung innerhalb von 30 Tagen; jährliche Wiederbestätigung bis 31. Dezember. Nach den EU-Reformen 2024 infolge des EuGH-Urteils C-37/20 ist der öffentliche RCBE-Zugang auf Antragsteller mit „berechtigtem Interesse“ beschränkt – Steuerbehörden, Banken, Notare, Anwälte und ausländische Behörden (über automatischen Austausch) haben jedoch alle vollen Zugriff.

Eine Gesellschaft bietet **operative Privatsphäre** (Ihr Name steht nicht im Grundbuch – der der Gesellschaft schon), aber **keine rechtliche Privatsphäre**. Wenn Anonymität Ihr Ziel ist, liefert eine portugiesische Struktur sie nicht.

---

## Nachlassplanung über eine Gesellschaft

Portugal kennt keine Erbschafts- oder Schenkungssteuer zwischen Ehegatten, Verwandten in aufsteigender Linie (Eltern) und Nachkommen (Kinder); Übertragungen an andere Parteien tragen eine Stempelsteuer von 10 %. Privat gehaltene Immobilien, die an Kinder übergehen, sind daher beim Tod stempelsteuerfrei – für Einzelimmobilien-Vermögen mit ein bis zwei Erben ist Privatbesitz sauberer.

Wo die Gesellschaft glänzt, ist bei **mehrobjektigen, multi-jurisdiktionalen, mehrerbigen** Vermögen. Stellen Sie sich eine Familie mit einer Hauptvilla in Cascais, einer Ferienwohnung in Lagos, zwei Mietwohnungen in Porto und drei Kindern, verteilt zwischen Kalifornien, der Schweiz und Portugal, vor. Vier Immobilien in drei Jurisdiktionen nachlassrechtlich abzuwickeln, jede in drei ungeteilte Fraktionen zu teilen und sie dann jahrelang gemeinschaftlich zu verwalten, ist ein logistischer Albtraum. Alle vier in eine Lda einzubringen und Quoten in festgelegten Anteilen zu vererben, behandelt den gesamten Nachlass als eine einzige Anteilsübertragung. Grenzüberschreitende Steuerplanung bleibt wesentlich – die ausländischen Erben können in ihrem Ansässigkeitsland Erbschaftssteuer auf die Anteilenschulden – aber die *portugiesische* Mechanik wird drastisch einfacher.

---

# Durchgerechneter Vergleich: Villa von 750.000 EUR über zehn Jahre

Annahmen: 750.000 EUR Kaufpreis; VPT etwa 600.000 EUR; zehn Jahre gehalten; verkauft für 1.100.000 EUR; ansässige Privatperson als Käufer in der Privatspalte; mittlere Festland-Gemeinde mit 1,5 % derrama. Werte durchgehend gerundet.

## Erwerbskosten

Kosten	Privatperson (kein Hauptwohnsitz)	Lda
IMT	~41.000 EUR (Spitze der progressiven Skala)	~48.750 EUR (Nicht-HPP-Skala)
Stempelsteuer	6.000 EUR	6.000 EUR
Notar, Registrierung, Recht	3.500 EUR	6.500 EUR (inkl. Gesellschaftsgründung)
<b>Erwerb gesamt</b>	<b>~50.500 EUR</b>	<b>~61.250 EUR</b>

*Nichtansässige Privatperson kauft zum pauschalen Satz von 7,5 % (Lei 9-A/2026, sobald operativ): IMT ~56.250 EUR – höher als die progressive Skala der ansässigen Privatperson in dieser Preisklasse, aber immer noch deutlich unter dem erhöhten Satz von 10 % für BVI/Cayman bei 75.000 EUR.*

## Jährliche laufende Kosten (Beharrungszustand)

Kosten	Privatperson	Lda
IMI (~0,35 % des VPT)	2.100 EUR	2.100 EUR
AIMI (bei Alleinhalter)	0 EUR (unter 600k-EUR-Freibetrag)	2.400 EUR (0,4 % auf vollen VPT) plus 1,5 % Zuschlag, falls Gesellschafter bewohnt
Steuerberater / SAF-T	0 EUR	2.500 EUR
RCBE / Gesellschaftsmeldungen	0 EUR	200 EUR
<b>Jährliche Kostendifferenz</b>	<b>~2.100 EUR</b>	<b>~7.200 EUR</b>
<b>10-Jahres-Gesamtkosten</b>	<b>~21.000 EUR</b>	<b>~72.000 EUR</b>

## Verkaufssteuer (Gewinn 350.000 EUR nominal)

Position	Ansässige Privatperson	Lda
Bemessungsgrundlage nach Korrektur und Anrechnung	~140.000 EUR	350.000 EUR
Steuersatz	Progressives IRS (Durchschnitt ~38 % in diesem Band)	~22,5 % IRC + Zuschläge
Steuer beim Verkauf	~53.000 EUR	78.750 EUR
Quellensteuer zur Auszahlung	n/a	75.950 EUR (28 % auf netto)
<b>Steuer bei Veräußerung gesamt</b>	<b>~53.000 EUR</b>	<b>~154.700 EUR</b>

## Zehn-Jahres-Gesamtvergleich

	Privatperson	Lda
Erwerb	50.500 EUR	61.250 EUR
10 Jahre laufend	21.000 EUR	72.000 EUR
Veräußerungssteuer	53.000 EUR	154.700 EUR
<b>Eigentümer-Gesamtkosten über 10 Jahre</b>	<b>~124.500 EUR</b>	<b>~288.000 EUR</b>

Die Lda kostet den Käufer in diesem Einzelimmobilien-Szenario rund 163.000 EUR mehr über den Zehnjahreszyklus. Der Unterschied schmilzt mit wachsendem Portfolio – bei 3 bis 4 Mio. EUR aggregiertem VPT mit reinvestiertem Cashflow beginnt das Gesellschaftsvehikel zu überholen – aber für eine einzelne Villa ist die Rechnung brutal eindeutig.

## Wann umstrukturieren (Sie besitzen bereits privat)

„Ich besitze meine Villa bereits privat. Sollte ich sie jetzt in eine Lda einbringen?“ In fast allen Fällen nein. Die Übertragung von Immobilien von einer Privatperson in eine Gesellschaft ist ein steuerpflichtiges Ereignis: Die Gesellschaft zahlt IMT (ohne Vergünstigung), die Stempelsteuer fällt erneut an, und der übertragende Privatperson realisiert einen Veräußerungsgewinn zum Verkehrswert (fiktive Veräußerung) nach der progressiven Skala mit 50-Prozent-Anrechnung.

Für eine Villa von 750.000 EUR, die von der Privatperson in eine neu gegründete Lda übertragen wird, belaufen sich die Hin- und Zurück-Kosten leicht auf 70.000 bis 110.000 EUR an Sofortsteuer – um eine Struktur zu erhalten, die, wie das Rechenbeispiel zeigt, für eine einzelne Immobilie ohnehin schlechter ist.

Realistische Ausnahmen: (a) echter Unternehmenszusammenschluss (Hotelbetrieb, der professionalisiert wird); (b) Einbringung in eine SGPS oder Holding, die für institutionelle Investitionen vorbereitet wird; (c) Scheidung oder Erbfolge hat das Eigentum bereits geteilt, und Konsolidierung hat Wert.

**Planen Sie die Struktur vor dem Kauf. Nachträgliche Umstrukturierung ist fast immer eine Steuerverlustübung.**

---

## Sonderfälle

**Hotels, Aparthotels und große AL-Portfolios.** Hotellerie in Größe ist Geschäft, nicht passive Immobilie. IVA-Erstattbarkeit, Aufwandabzug, Personalstrukturen und Lizenzierung profitieren alle von einem Gesellschaftsvehikel. Unter fünf AL-Einheiten kann eine kompetente Privatperson noch unter dem vereinfachten Regime operieren; über zehn Einheiten schlägt die Waage stark in Richtung Inkorporation aus.

**Familienanwesen über Generationen.** Wo mehrere Zweige einer Familie eine Immobilie über Jahrzehnte teilen, bietet eine Lda (oder für französische Familien eine Lda mit Satzung, die die SCI-Mechanik widerspiegelt) die Governance und Austrittsmechanik, die ungeteiltes Eigentum nicht bieten kann. Die Satzung kodifiziert Nutzungsrechte, Kapitalabrufe und Austrittspreise.

**Single-Family-Office-Strukturen.** Für UHNW-Familien mit 20 Mio. EUR plus an portugiesischen Immobilien neben mobilen Finanzanlagen kommen manchmal mehrstufige Strukturen zum Einsatz (Lda gehalten von einer EU-Holding, gehalten von einem Trust oder einer Stiftung). Maßgeschneidert, teuer (30.000 EUR+/Jahr Berater), rechtfertigen sich nur oberhalb einer Größenordnung, die die meisten Leser nicht erreichen werden.

---

## Anwalts- und Steuerberater-Honorare

Die Analyse richtig zu machen erfordert relevante Vorab-Investitionen. Budget: 1.500–4.000 EUR für ein Steuerstrukturierungs-Memo (Anwalt + Steuerberater zu Ihrem Fall), 1.000–2.500 EUR für Szenarienmodellierung, 1.500–3.500 EUR für die Gründung plus 1.500–5.000 EUR für die buchhalterische Einrichtung im ersten Jahr, falls Sie fortfahren, danach 150–400 EUR/Monat laufend.

Gesamte Erstjahres-Kosten, es mit einer Gesellschaftsstruktur richtig zu machen: 5.000 bis 12.000 EUR. Wenn Ihre Tatsachen nicht mindestens 15.000 bis 20.000 EUR an Barwertersparnissen oder operativen Vorteilen über einen angemessenen Haltezeitraum produzieren, lassen Sie es.

---

## Häufige Fehler

- 1. Eine Gesellschaft für eine einzelne Hauptwohnung einrichten.** Sie verlieren die IMT-Vergünstigung, die 50-Prozent-Anrechnung, die Wiederanlage, den AIMI-Freibetrag von 600k

EUR, und zahlen für immer jährliche Buchhaltung. Die schlechteste Entscheidung in diesem Bereich.

2. **BVI, Cayman, Gibraltar, Jersey, Guernsey oder VAE nutzen.** Katastrophal für Wohnimmobilien: 10 % IMT beim Erwerb und 7,5 % IMI pauschal pro Jahr ist eine Zeitlupen-Eigentumsübertragung an den portugiesischen Staat.
3. **Compliance-Kosten unterschätzen.** „Ein paar Hundert Euro für den Steuerberater“ werden zu 3.000 bis 5.000 EUR jedes Jahr.
4. **AIMI vergessen.** Gesellschaftshalter zahlen 0,4 % VPT bis 1 Mio. EUR (und 1,0 % darüber) ohne Freibetrag, plus eine Zuschlagsschicht von 1,5 %, wenn ein Gesellschafter die Immobilie bewohnt.
5. **Glauben, die Gesellschaft gewährleiste Privatsphäre.** RCBE erfasst alles; Banken, Behörden und Antragsteller mit berechtigtem Interesse sehen alle wirtschaftlich Berechtigten.
6. **Den Madeira-IBC-Pitch mit der Realität verwechseln.** Der Satz von 5 % erfordert qualifizierende Tätigkeiten mit Substanz. Passives Wohneigentum qualifiziert nicht. Das Lizenzierungsfenster schließt Ende 2026.
7. **Die zweite Steuerschicht auf Ausschüttungen vergessen.** IRC plus 28 % Quellensteuer auf Dividenden zerstören den scheinbaren Tarifvorteil.
8. **Keine Inflationskorrektur innerhalb der Gesellschaft.** Je länger das Halten, desto schlechter performt die Gesellschaftsstruktur bei Veräußerungsgewinnen.
9. **Nachträglich umstrukturieren.** Eine privat gehaltene Immobilie in eine Lda einzubringen löst IMT, Stempelsteuer und einen fiktiven Gewinn aus.
10. **Standardsatzung.** Eine Lda ohne maßgeschneiderte Satzung verursacht Probleme bei Mitinvestor-Ausstiegen, Ausschüttungen und Erbfolge.
11. **Annehmen, „Nichtansässige zahlen 28 % pauschal auf Veräußerungsgewinne“.** Seit 2023 unterliegen Nichtansässige demselben progressiven Regime mit 50-Prozent-Anrechnung wie Ansässige.

---

## FAQ

**Nichtansässiger kauft eine Ferienwohnung für 600.000 EUR. Gesellschaft?** Nein. Halten Sie sie privat. AIMI gilt nicht (unter Schwelle), und beim Verkauf erhalten Sie 50-Prozent-Anrechnung zu progressiven Sätzen. Sie absorbieren den neuen pauschalen IMT von 7,5 % nach Lei 9-A/2026 (sobald operativ), aber das ist immer noch günstiger als die erhöhten 10 % für BVI/Cayman, und Sie behalten jede andere Vergünstigung.

**Villa von 1,5 Mio. EUR als Hauptwohnsitz. Lda zum Vermögensschutz?** Fast sicher nicht. Sie verlieren die IMT-Vergünstigung für Hauptwohnsitz, verlieren die Wiederanlage-Abschirmung und zahlen AIMI plus den 1,5-Prozent-Zuschlag für persönliche Nutzung. Haftung lässt sich besser mit Versicherung handhaben.

**Vier AL-Wohnungen in Porto für insgesamt 1,8 Mio. EUR. Lda?** Wahrscheinlich ja – das ist ein kleines operatives Geschäft. IVA-Erstattung, Aufwandabzug, AIMI bei 0,4 % (innerhalb der Gesellschaftsspanne der ersten 1 Mio. EUR) und saubere Bücher für einen eventuellen Anteilsverkauf.

**Kann ich den 7,5-Prozent-IMT für Nichtansässige umgehen, indem ich über eine Gesellschaft kaufe?** Nicht auf hilfreiche Weise. Eine portugiesische Lda zahlt die normale Nicht-HPP-Skala (die ohnehin bei 7,5 % über 1,15 Mio. EUR ihren Höchstsatz erreicht). Eine nichtansässige ausländische Gesellschaft in einer nicht-schwarzgelisteten Jurisdiktion zahlt dieselbe Skala. Eine schwarzgelistete Einheit zahlt 10 %. Der pauschale Satz von 7,5 % zielt auf nichtansässige *Privatpersonen* — der Wechsel zu einer Gesellschaft spart keine Steuern und fügt für immer Compliance hinzu.

**Kann ich AIMI über das Madeira IBC vermeiden?** Nein. AIMI gilt für alle portugiesischen Immobilien unabhängig vom Regime des Halters.

**Über eine bereits bestehende UK Ltd kaufen?** Vielleicht. Abkommensvorteile und bestehende Struktur können helfen, aber die Durchblickregeln für überwiegend immobilienhaltende Gesellschaften besteuern Anteilsverkaufsgewinne ohnehin in Portugal, und Sie tragen UK-seitige Compliance obendrauf.

**BVI ist okay, weil meine BVI-Gesellschaft von einer UK-Gesellschaft gehalten wird, oder?** Nein. Die Schwarzlist-Regeln blicken bis zur kontrollierenden Jurisdiktion in der Kette durch.

**Schützt mich eine portugiesische Lda vor portugiesischen Erbschaftsfragen?** Die Stempelsteuer auf Erbschaften beträgt 0 % für Ehegatten, Eltern und Kinder — in diesen Fällen gibt es keine „portugiesische Erbschaftsfrage“, vor der man schützen müsste.

**Brauche ich einen in Portugal ansässigen Geschäftsführer?** Rechtlich nicht für eine Lda. Aber viele Banken fragen danach, und steuerliche Substanzerwägungen sprechen für mindestens einen in Portugal ansässigen Geschäftsführer.

**Wenn ich die Gesellschaft statt der Immobilie verkaufe, umgehe ich dann IMT für den Käufer?** Die Stempelsteuer auf Anteilsübertragung greift, und der Käufer erbt die gesamte vorherige Steuerhistorie der Gesellschaft. Professionelle Käufer rechnen dafür einen hohen Abschlag ein.

---

## Schlussgedanke

Die richtige Struktur ist die einfachste, die Ihr tatsächliches Problem löst. Für die meisten ausländischen Käufer lautet das Problem „Ich möchte ein Zuhause oder eine Mietimmobilie in Portugal, sauber gehalten, vorhersehbar besteuert, leicht zu verkaufen“. Der Erwerb als Privatperson löst das zu den niedrigsten Kosten.

Ist Ihr Problem größer — ein Portfolio, ein Betrieb, ein Mehrfamilien-Anwesen, ein generationenübergreifendes Vehikel — bezahlen Sie einen portugiesischen Steueranwalt und Steuerberater, der Ihren Fall vor dem Kauf modelliert. Entscheiden Sie zuerst die Struktur, wählen Sie dann die Immobilie, und überlassen Sie niemals einem Immobilienmakler die Wahl Ihrer Steuerstruktur.

## Weiterführende Lektüre

- **Steuern und Kosten beim Immobilienerwerb in Portugal** — die kanonische Referenz für IMT, Stempelsteuer, AIMI und Notar. Vor jeder Strukturmodellierung lesen.
  - **Luxusimmobilien in der Algarve** — wo die Strukturierungsfrage in der Praxis im großen Stil aufkommt, und wo die CPCV-Anzahlungs-an-Verkäufer-Warnung steht.
  - **Investieren in der Algarve** — die Investorensicht: Renditen nach Sub-Region, AL-Mikromärkte, und wo Mehr-Einheiten-Portfolios beginnen, Sie in Richtung Gesellschaft zu drängen.
  - **Erste Wohnung in Portugal** — für die Details zu IMT Jovem und die Steuerarchitektur ansässiger Privatpersonen, die Sie wahrscheinlich tatsächlich nutzen werden.
  - **Hands-Off-Immobilienigentum und -verwaltung** — wenn „abwesender Eigentümer mit einer Lda“ Ihr Betriebsmodell ist, lesen Sie dies vor der Entscheidung über die Rechtsstruktur.
- 

## Wie 2nd Haus helfen kann

Wir verkaufen keine Gesellschaftsstrukturen oder fertige „Kauf über diese Lda“-Pakete. Wir sind käuferseitige Berater. Was wir zu diesem Thema tun:

- **Strukturierungsberatung für HNW- und Multi-Immobilien-Käufer.** Unabhängige Szenarienmodellierung, bevor Sie irgendetwas unterzeichnen — Privatperson vs Lda vs SA vs EU-Holding, durchkalkuliert über Erwerb, Zehn-Jahres-Halten und Veräußerung, anhand Ihrer tatsächlichen Zahlen.
- **Koordination mit einem in Portugal zugelassenen Rechtsanwalt und Steuerberater.** Wir erteilen selbst keine Steuerberatung; wir führen den käuferseitigen Prozess und stellen sicher, dass die richtigen Spezialisten im Raum sind, bevor die Struktur festgelegt wird.
- **Audit bestehender Strukturen.** Falls Sie bereits über eine Lda oder ausländische Holding halten und eine zweite Meinung vor Ihrem nächsten Erwerb oder vor dem Verkauf wünschen, modellieren wir die alternativen Wege ehrlich.

Wenn Ihre Tatsachen keinen klaren Gesellschaftsfall ergeben, sagen wir es Ihnen. Das ist der Sinn der Käuferseite.

---

## Quellen

### Primär

- **Lei n.º 9-A/2026, vom 6. März** — Diário da República (Wohnungs-Steuerpaket, einschließlich des pauschalen IMT-Regimes von 7,5 % für Nichtansässige)
- **Portaria 150/2004 und Portaria 292/2025/1** — Diário da República (Schwarze Liste der Jurisdiktionen mit deutlich günstigeren Regimen; Aktualisierung 2026 entfernte Hongkong, Liechtenstein, Uruguay)

- Decreto-Lei n.º 76/2024, vom 23. Oktober — DR (AL-Rahmen — relevant für Hotellerie-Strukturen)

### Steuerpraktiker-Referenzen

- Portugal — Corporate Taxes on corporate income, PwC Tax Summaries
- Portugal — Corporate — Income determination, PwC Tax Summaries
- Corporate Tax 2026 — Portugal, Chambers Practice Guides
- Property Tax and Additional to Property Tax — Tax Guide, PwC Portugal
- Corporate Income Tax (IRC) in Portugal, gov.pt

### Madeira IBC

- Madeira's IBC Regime Extended Until 2033, IBC Madeira

### Schwarze Liste und Durchblickregeln

- The new Portuguese list of tax havens, RFF Lawyers
- Portuguese Tax Haven List Updated: 3 Countries Removed, LVP Advogados
- Portugal Blacklisted Jurisdictions, GFDL Advogados
- Increased taxation of Portuguese real estate assets, International Tax Review

### Veräußerungsgewinne, RCBE

- Capital Gains Tax in Portugal: Expat Guide to Property Sales (2026), Portutax
- OCC — IRS Mais-Valias Nichtansässige
- The RCBE: Understanding Portugal's Beneficial Ownership Register, LVP Advogados
- EU UBO Registry Access for Obligated Entities (2026), Kyckr

---

*Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Geprüft gegen CANONICAL\_FACTS.md 2026-05-15. Der pauschale IMT-Satz von 7,5 % für Nichtansässige ist nach Lei 9-A/2026 genehmigt, das operative decreto-lei stand zum Zeitpunkt dieses Leitfadens jedoch noch zur Veröffentlichung im DR aus; bei der Beurkundung bestätigen.*

## 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.