
Immobilien in Portugal Kaufen, ohne im Land zu Sein

Käufer, die den Portugal-Kauf aus der Ferne abschließen

TL;DR

- Portugal ist einer der für Fernkäufe einfacheren Märkte in Europa — aber „einfach“ bedeutet nicht „standardmäßig sicher“. Die meisten Fernkauf-Desaster entstehen aus Selbstüberschätzung, nicht aus dem rechtlichen Mechanismus.
- Die zwei tragfähigen Modelle sind (A) eine Besichtigungsreise plus Fernabschluss (~60–70 % der Auslandsgeschäfte) und (B) vollständig fern, ohne jeden Besuch — enger gefasst, riskanter und nur vertretbar mit einem geprüften lokalen Team, einem unabhängigen Gutachter und einem Objekttyp, der eine Fern-Due-Diligence verträgt.
- Drei Gruppen sollten nicht aus der Ferne kaufen: Erstkäufer ohne lokales Netzwerk, alle, die ländliche oder eigentumsrechtlich komplexe Objekte ins Auge fassen, und alle, die einen Bauträger-Off-Plan in Erwägung ziehen, den sie vor Ort nicht überprüfen können.

Schlüsselkennzahl 2026

Ein 500 000-€-Kauf, der über eine Filialbank mit 2,5 % Spread läuft, kostet 12 500 € an unsichtbaren FX-Gebühren. Über einen spezialisierten FX-Anbieter zu 0,4 % kostet derselbe Transfer 2 000 €. Die Lücke von 10 500 € ist eine der größten einzelnen Ersparnisse im gesamten Fernkauf-Prozess — und eine der konsequentesten Übersehenen.

Einleitung

Die meisten Menschen, die aus dem Ausland Immobilien in Portugal kaufen, glauben, sie kämen mit weniger Vor-Ort-Präsenz davon, als ihnen tatsächlich möglich ist. Der rechtliche Rahmen des Landes — notarielle Kontrolle, ein zentrales Grundbuch, die *procuração* (Vollmacht) — macht den Fernabschluss mechanisch möglich. Kombiniert mit Matterport-Scans, Drohnenaufnahmen und einem reifen Ökosystem aus Buyer's Agents und englischsprachigen Anwälten können Sie eine portugiesische Urkunde aus Singapur, São Paulo oder San Francisco unterzeichnen, ohne je in ein Flugzeug zu steigen.

Das ist nicht dasselbe wie gut aus dem Ausland zu kaufen.

Die Horror-Geschichten teilen alle dieselbe Struktur: ein selbstsicherer Käufer, ein unzureichend geprüfetes lokales Team, ein Objekttyp, der die Fern-Due-Diligence nicht überstanden hat, und eine Urkunde, die Probleme überträgt, die der Käufer nie gesehen hat. Dieser Leitfaden ist für die drei Käuferprofile gedacht, bei denen Fernabschluss tatsächlich vertretbar ist — Käufer vor der Relocation, Zweitwohnsitz-Käufer, wiederkehrende Investoren — und er widmet ebenso viel Zeit der Frage, wer das nicht versuchen sollte, wie der Frage, wie man es richtig macht.

Was Sie bekommen: die zwei dominierenden Fernkauf-Modelle, das Team, das Sie brauchen (und wen Sie nicht beauftragen sollten), die Dokumente, die Ihr Anwalt beschaffen muss, die zusätzlich auf einen Normkauf aufgeschichteten Kosten und Risiken, zwei durchgerechnete Beispiele, die Fehler, die saubere Geschäfte in sechsmonatige Albträume verwandeln, und eine offene Liste von Käufern und Objekttypen, denen wir sagen, sie sollten warten, hinfliegen oder die Finger davon lassen.

Die Zwei Modelle

Nahezu jeder portugiesische Fernkauf passt in eines von zwei Mustern.

Modell A — Eine Besichtigung + Fernabschluss

Das dominierende Modell. Eine Reise nach Portugal, typischerweise vier bis sieben Tage: Vorauswahl besichtigen, Anwalt persönlich treffen, idealerweise auch den Gutachter und die Makler, mit denen Sie arbeiten werden. Während der Reise oder kurz danach ein Angebot abgeben. Ab der Annahme **läuft alles aus der Ferne**: CPCV, apostillierte Procuração, Due Diligence, Hypothek, Devisen, Escritura.

Rund 60–70 % der Auslandskäufe in der Algarve und im Großraum Lissabon folgen 2026 diesem Muster. Reisekosten sind real, aber begrenzt (1 500–4 000 €). Warum es funktioniert: Sie haben direkten sinnlichen Bezug zu Objekt, Nachbarschaft und — entscheidend — zu Menschen. Sie sehen, wie sich ein Makler unter Druck verhält. Von da an führt Ihr lokales Team einen Plan aus, an dem Sie mitgestaltet haben.

Modell B — Vollständig Fern (Null Besuche)

Das schwierigere Modell. Alles vermittelt über Video, Scans, Drohnenaufnahmen, Anwaltsberichte, Gutachterbefunde. Machbar, aber eng:

- **Risikoärmere städtische Wohnungen** (150–350 k€) in etablierten Eigentümergemeinschaften, in denen der Gutachter im Wesentlichen bestätigt, dass es keine unangenehmen Überraschungen gibt.
- **Standardisierte Gebäude** mit vorhersehbaren Grundrissen und bekannter Historie.
- **Käufer mit starkem lokalem Netzwerk** — wiederkehrende Investoren, Käufer mit Familie oder Geschäftspartnern vor Ort, oder Käufer, die einen hochvertrauenswürdigen Full-Service-Buyer's-Agent als Treuhänder einsetzen.

Modell B ist der Ort, an dem die meisten Fern-Horror-Geschichten entstehen. Wenn Sie es versuchen, ist jede Zeile in diesem Leitfaden über unabhängige Gutachter, mehrfache Video-Rundgänge und die Durchsicht von Eigentümerversammlungs-Protokollen nicht verhandelbar.

Faktor	Modell A: Eine Besichtigung	Modell B: Vollständig Fern
Reisekosten	1 500–4 000 €	0 €
Typische Preisspanne	150 k€–5 Mio. €+	100–500 k€
Buyer's Agent	Optional	Stark empfohlen
Gutachter	Empfohlen	Pflicht
Deal-Risikoprämie	Niedrig	Mittel–hoch
Zeitraumen bis Abschluss	8–14 Wochen	10–16 Wochen
Geeignet für	Die meisten Auslandskäufer	Wiederkehrende Investoren, risikoärmere Deals

Die Vier Infrastruktur-Bausteine

Bevor Sie irgendetwas kaufen können, müssen vier Dinge existieren. Keines davon erfordert Ihre Anwesenheit im Land.

NIF

Ohne NIF können Sie weder einen CPCV unterzeichnen noch ein Bankkonto eröffnen noch IMT zahlen. Wege:

- **Anwalt als Steuerrepräsentant.** Am häufigsten für Immobilienkäufer. Ihr portugiesischer Anwalt beantragt ihn in Ihrem Namen über eine eng gefasste Procuração. Üblicherweise im Onboarding enthalten, oder 150–300 € freistehend.
- **Spezialdienste** (Bordr, NIFonline, Anchorless, GetNifPortugal). 69 € für reinen NIF, bis zu 350 €+ für Pakete. 1–3 Wochen.
- **DIY über ein portugiesisches Konsulat.** Kostenlos, aber Konsulartermine sind rar; aus dem Ausland selten praktikabel.

Steuerrepräsentation: EU/EWR/Schweizer Staatsangehörige müssen keinen bestellen. **Nicht-EU-Bürger müssen es de facto weiterhin**, für jede laufende steuerliche Anbindung (und werden faktisch von Banken und Finanzverwaltung erwartet). Eigenständige Jahreskosten: **150–400 €/Jahr**; bei Premium-Paketen mitunter höher. Anwälte bündeln das oft in einem Property-Management-Retainer.

Portugiesisches Bankkonto

Sie brauchen ein Euro-Konto für IMT, IMI, Hausgeld, Versorger und ggf. Hypothekenraten. Jede Zahlung aus dem Ausland zu schicken ist technisch möglich, schafft aber zeitliche Reibung und SWIFT-Gebührenverluste.

Das realistische Bild 2026: Die meisten Nicht-EU-Käufer eröffnen über ihren Anwalt per Procuração bei einer der etablierten nichtansässigen-freundlichen Banken (Millennium BCP, novobanco, Bankinter,

Santander Portugal). Video-KYC-Eröffnungen gibt es für EU/EWR-Ansässige (insbesondere ActivoBank), für Nicht-EU jedoch selten. Rechnen Sie mit 2–4 Wochen von vollständigen Unterlagen bis zum aktiven Konto.

Erforderliche Dokumente, jede Bank: gültiger Reisepass, NIF, Adressnachweis nicht älter als 3 Monate, Berufs-/Einkommensnachweis, zunehmend eine Steueransässigkeitserklärung.

Eine detaillierte Bank-für-Bank-Übersicht zur Ferneröffnung für Nichtansässige finden Sie in unserem Leitfaden [how-to-get-a-mortgage](#) — wir duplizieren das hier nicht.

Unabhängiger Anwalt oder *solicitador*

Die wichtigste Verpflichtung bei einem Fernkauf. Er ist Ihr Auge, Ihre Hand und Ihre Unterschrift in Portugal. Zwei nicht verhandelbare Regeln:

1. **Unabhängig beauftragen.** Niemals den vom Makler des Verkäufers empfohlenen Anwalt nehmen, selbst wenn „ihn alle nehmen“ und „er perfekt Englisch spricht“. Der Konflikt ist strukturell, wird selten offengelegt und beißt vorhersehbar Käufer, die der Bequemlichkeit den Vorzug gegeben haben.
2. **Zulassung prüfen** bei der Ordem dos Advogados (*advogado*) oder der Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (*solicitador*). Beide können einen Kauf abschließen; *advogados* haben weitere Befugnisse, *solicitadores* sind bei einfachen Transaktionen typischerweise günstiger.

Honorare 2026: 1,0 %–1,5 % des Preises, mit einem Sockel von etwa 1 500–2 500 € bei Deals unter 200 k€. Manche Kanzleien arbeiten mit Pauschalen zwischen 2 500 und 5 000 €. Fernabschlüsse legen typischerweise 0,3–0,7 % Aufschlag für Dokumentenhandling, Kurierabwicklung und Vollmachts-Management drauf.

Unabhängiger Buyer's Agent

Optional in Modell A, stark empfohlen in Modell B. Seine Rolle: Quellensuche (auch Off-Market), Vorauswahl, stellvertretende Besichtigungen, Verhandlung, Projektmanagement des Ankaufs. Portugiesische Makler werden von den Verkäufern bezahlt — typischerweise 5 % Provision — sie vertreten also den Verkäufer. Ein echter Buyer's Agent kehrt das um.

Honorare 2026: typischerweise 1 %–2,5 % des Preises, manchmal mit einem Mindestbetrag von 5 000–10 000 €. Einige rechnen pauschal oder stundenweise ab. Eine kleine Zahl rebattiert einen Teil der Verkäufer-Provision, was die Kosten ausgleicht.

Was ein guter Buyer's Agent leistet, was ein Fern-Anwalt nicht kann: er begeht die Immobilie zu unterschiedlichen Tageszeiten physisch, fährt die Nachbarschaft ab, spricht mit Nachbarn, filmt das, was Sie konkret sehen wollen, ist bei der Gutachter-Inspektion dabei und kontert Makler-Phrasen in Echtzeit.

Vollmacht (Procuração)

Das rechtliche Instrument, das Ihrem Anwalt das Handeln in Portugal für Sie erlaubt. Ohne sie ist kein Fernkauf möglich.

Was sie umfasst

- Eröffnung und Betrieb eines portugiesischen Bankkontos.
- Beantragen und Erhalten Ihres NIF.
- Unterzeichnung des CPCV.
- Unterzeichnung der *Escritura Pública de Compra e Venda*.
- Unterzeichnung der Hypothekenurkunde, falls einschlägig.
- Eintragung bei der Conservatória do Registo Predial.
- Zahlung von IMT, Stempelsteuer, Notar- und Registergebühren.
- Abwicklung von Versorgerumstellungen und steuerlichen Anmeldungen.

Der Umfang kann eng (eine bestimmte Immobilie, eine Transaktion) oder weit gefasst sein. Eng ist sicherer; weit ist flexibler. Die meisten Käuferanwälte empfehlen eine objekt-spezifische, befristete Procuração — typischerweise 6–12 Monate gültig, mit Erlöschen nach der Escritura.

Ausführung

Weg 1 — Haager Apostille (USA, UK, EU, Australien, Kanada, Brasilien und die meisten anderen großen Jurisdiktionen): Der Anwalt entwirft eine zweisprachige Procuração → Sie unterzeichnen vor einem Notar zu Hause → die Notarunterschrift wird apostilliert (Secretary of State in den USA, FCDO im UK, Außenministerium in den meisten EU-Ländern) → Kurier nach Portugal → wo nötig registriert. Insgesamt: 1–3 Wochen, 270–1180 € all-in (Entwurf 150–500 €, lokaler Notar 30–250 €, Apostille 0–150 €, Kurier 30–80 €, beglaubigte Übersetzung sofern nicht zweisprachig 60–200 €).

Weg 2 — Konsularische Legalisierung (Nicht-Haager Staaten): Unterzeichnung im portugiesischen Konsulat, das direkt legalisiert. Häufig langsamer wegen knapper Konsulartermine.

Kritische Redaktionspunkte

- Die **Bankkonto-Eröffnungs-Klausel ausdrücklich** aufnehmen — Banken weigern sich routinemäßig, auf eine generische Procuração ohne diese Klausel zu handeln.
- Die Befugnis zum **Empfangen und Zahlen von IMT und Stempelsteuer** aufnehmen.
- **Ein Ablaufdatum festlegen**. Eine Procuração ohne Ablaufdatum ist eine Procuração, die nur darauf wartet, missbraucht zu werden.

Objekte aus der Ferne Identifizieren und Prüfen

Das richtige Objekt zu finden, ohne darin zu stehen, ist der schwierigste Teil des Fernkaufs. Die Werkzeuge sind reif; der Engpass ist Disziplin.

Portale

Idealista.pt ist dominant. Kartenansicht und Preishistorie sind essenziell; richten Sie E-Mail-Alerts für gespeicherte Suchen ein. **Imovirtual.com** ist das zweite große Portal — einige Inserate erscheinen dort zuerst oder exklusiv. **Casa Sapo** und **Supercasa** sind ergänzend; nützlich, um zu prüfen, ob ein Preis nicht nur auf Idealista hochgejazzt wird. **OLX** ist privatlastig und qualitativ schwächer; aus der Ferne mit Vorsicht behandeln.

Preishistorien über Portale hinweg abgleichen. Dasselbe Objekt zu 450 k€ in einem und 420 k€ in einem anderen Portal ist ein nützliches Verhandlungsdatum und ein Hinweis, wie aggressiv der Verkäufer den Markt testet.

Off-Market über Buyer's Agent

Ein nennenswerter Anteil besserer Objekte — besonders in der Algarve, in Cascais und im Zentrum Lissabons — erscheint nie auf öffentlichen Portalen. Buyer's Agents mit echten lokalen Netzwerken holen diese hoch. Wenn Sie 1,5 %–2,5 % zahlen, ist Off-Market-Zugang einer der Dinge, für die Sie zahlen.

Standards für Video-Rundgänge

Akzeptieren Sie keinen 60-Sekunden-TikTok-Clip als Besichtigung. Eine seriöse Fern-Besichtigung umfasst:

- **Einen sequenziellen 45–90-minütigen Rundgang** durch Ihren Buyer's Agent oder einen geprüften Videografen. Start an der Haustür, jedes Zimmer der Reihe nach, jeder Schrank, jedes Badezimmer, jeder Balkon. **Keine Schnitte**, keine Bearbeitung.
- **Live-Kommentar**, der beschreibt, was zu sehen ist, einschließlich Mängeln.
- **Spezifische Aufnahmen auf Anfrage**: Wasserdruck (jeder Hahn), jeder Sicherungskasten, Heizkessel/Warmwasserspeicher, das Dach aus einem Fenster, der Stellplatz.
- **Außerhalb des Objekts**: Straße, Fassaden der Nachbarn, Entfernung zu Lärmquellen (Autobahn, Schule, Bar), Gemeinschaftsbereiche.
- **Zu zwei Tageszeiten**: Morgen und Abend getrennt. Licht, Verkehr und Lärm verändern ein Objekt.
- **Matterport-Scan und Drohnenaufnahmen** wo verfügbar — für Villen, größere Grundstücke oder überall dort, wo das Umfeld zählt.

Vor jedem Angebot mindestens einen **Live-Rundgang per FaceTime oder Zoom**, in dem Sie den Makler bitten können, „in die Küche zurückzugehen“, „unter die Spüle zu zeigen“, „30 Sekunden still zu stehen und mich hören zu lassen“. Ein Makler, der Live-Anrufe verweigert, filtert Sie aus bestimmten Objekten aus — und zwar mit Grund.

Due Diligence Ohne Eigene Füße vor Ort

Hier gelingt oder scheitert der Fernkauf. Das Due-Diligence-Paket Ihres Anwalts, kombiniert mit dem Gutachterbericht, muss das körperliche Vertrauen ersetzen, das Sie sonst durch das Begehen von

Objekt und Gebäude aufbauen würden.

Dokumente, die Ihr Anwalt beschaffen und prüfen muss

Dokument	Was es zeigt
Caderneta Predial Urbana	Steuerliche Eintragung: Lage, Fläche, VPT, eingetragener Eigentümer, IMI-Historie
Certidão Permanente do Registo Predial	Eigentumskette, Hypotheken, Lasten, Dienstbarkeiten, Belastungen
Licença de Habitação	Bestätigt legale Wohnnutzung; für Wohnverkauf zwingend
Certificado Energético	Energieklasse (A+ bis F); gesetzlich erforderlich zum Inserieren und Verkaufen
Ficha Técnica de Habitação	Technisches Datenblatt für nach März 2004 genehmigte Gebäude
Planta / Projektzeichnungen	Genehmigte Architekturpläne; mit dem tatsächlich Gebauten abgleichen
Eigentümerversammlungs-Protokolle (letzte 3 Jahre)	Streitigkeiten, geplante Arbeiten, Sonderumlagen, Nachbarschaftsprobleme
Rücklagenausweis	Gespartes Geld des Gebäudes für Reparaturen; dünne Rücklagen kündigen Sonderumlagen an
AL-Eignungsprüfung	Ob Kurzzeitvermietung an der Adresse zulässig ist (Gemeinde + Eigentümergemeinschaft nach DL 76/2024)
IMI- / IMT-Historie + Versorger-Stand	Steuer- und Versorgerschulden, die mit dem Objekt übergehen könnten

Spezifische Fernkauf-Checks

- **Architekturpläne mit dem tatsächlichen Grundriss abgleichen.** Nicht genehmigte Anbauten, umgewandelte Garagen, geschlossene Terrassen — in Portugal verbreitet. Die Haftung geht beim aktuellen Legalisierungsrahmen mit Unterzeichnung der Escritura auf den Käufer über. Ihr Anwalt und Gutachter sollten Pläne speziell mit Fotos und Matterport vergleichen.
- **AL-Verifikation** für alles, was als Mietinvestment vermarktet wird. Vertrauen Sie nicht den Zusicherungen des Verkäufers. Seit dem **DL 76/2024 (in Kraft seit 1. November 2024)** ist AL der kommunalen Eindämmung unterworfen, CEAL und fünfjährige Wiedezulassung sind weggefallen, und die **EU-Verordnung 2024/1028 gilt ab dem 20. Mai 2026** (Pflichtregistrierung des Gastgebers, Anzeige der Listing-Nummer, Plattform-Delisting). Ihr Anwalt sollte eine schriftliche Bestätigung der Câmara Municipal einholen *und* prüfen, dass die Eigentümerordnung Kurzzeitvermietungen nicht verbietet.

- **Nachbar-Check.** Lassen Sie Ihren Buyer's Agent oder eine vor Ort fließend zweisprachige Person mit den unmittelbaren Nachbarn sprechen (oben, unten, daneben). Fragen Sie nach Lärm, Wasserschäden, dem Verkäufer, allem Historischen zum Gebäude.
- **Unabhängiges Drive-by-Video.** Andere Person, anderer Winkel, andere Tageszeit als das Material des Listing-Maklers.

Der Gutachterbericht

Pflicht für Modell B; stark empfohlen für Modell A. Die Inspektion zu überspringen ist der einzelne teuerste Fehler, den Sie machen können. Vorkaufs-Inspektionen kosten 2026 zwischen 400 € und 1 200 € je nach Größe und Lage. Bei einem hohen Anteil der untersuchten Objekte werden nicht offengelegte Mängel mit durchschnittlichen Sanierungskosten im fünfstelligen Bereich gefunden.

Ein brauchbarer Bericht deckt Dach/Wände/Fundament, Sanitär und Elektrik (grundlegende Funktionsprüfungen), Heizung/Kühlung/Wassersysteme, Feuchtigkeit und Schimmel, strukturelle Bewegung ab — **und das Wichtigste für die rechtliche Haftung: Vergleich der gebauten Form mit den genehmigten Plänen.** Wählen Sie einen Gutachter, der nicht dem Makler des Verkäufers zugeordnet ist, idealerweise RICS-akkreditiert oder mit nachprüfbaren portugiesischen Ingenieurqualifikationen (Ordem dos Engenheiros).

Devisentransfer

Ein 500-k€-Kauf, der über eine Filialbank mit 2,5 % Spread läuft, kostet 12 500 € an unsichtbaren Gebühren. Über einen spezialisierten FX-Anbieter zu 0,4 % sind es 2 000 €. Die Lücke von 10 500 € ist eine der einfachsten Ersparnisse im Prozess.

Anbieter	Typischer Spread	Termingeschäfte
Wise	0,3 %–0,7 % (transparente Gebühr + Mid-Market)	Nein
OFX	0,4 %–0,9 %	Ja (bis 12 Monate)
Currencies Direct	0,4 %–0,8 %	Ja (bis 24 Monate)
Halo Financial	0,5 %–0,9 %	Ja
Filialbank	2 %–4 %	Manchmal

Zwei strategische Entscheidungen:

Spot vs. Forward. Spot überträgt zum heutigen Kurs. Forwards sichern den heutigen Kurs für eine Lieferung in 1–24 Monaten — nützlich, wenn Ihr CPCV 3 Monate Abstand zur Escritura hat und Sie FX-Risiko ausschließen wollen. Forwards verlangen typischerweise eine Marge von 5 %–10 %. Bei Deals über 300 k€ rechtfertigt die Sicherheit meist den leicht ungünstigeren Kurs.

Empfängerkonto. Für die Mittel am Tag der Escritura: Überweisung auf Ihr portugiesisches Konto oder direkt auf das Treuhandkonto Ihres Anwalts / das Mandantenkonto des Notars — verifiziert über

offizielle Kanäle (siehe Fehler unten). Für laufende kleinere Zahlungen ist ein Wise-Multi-Currency-EUR-Saldo flexibler.

Praktischer Workflow: portugiesisches Bankkonto und FX-Konten parallel öffnen, während der NIF läuft → 5–7 Tage vor CPCV einzahlen → bei CPCV Forward-Kontrakt für den Restbetrag → 5–7 Tage vor Escritura den Restbetrag übertragen, einschließlich IMT, Stempelsteuer, Notar, Register → **die Überweisungsdaten immer telefonisch verifizieren**, unter einer Nummer, die Sie unabhängig beschafft haben, jedes Mal.

Hypothek aus der Ferne

Hypotheken für Nichtansässige sind ausgereift und zunehmend fernfreundlich, aber rechnen Sie mit mehr Reibung als bei einem Barkauf.

Die Eckdaten 2026:

- **LTV:** typischerweise **60–75 % für Nichtansässige** (Marktpraxis — keine harte regulatorische Obergrenze). Wohnsitz-HPP kann 90 % erreichen, gilt aber nicht für nichtansässige Käufer. Quelle: makroprudenzieller Rahmen der Banco de Portugal + Bank-für-Bank-Policy.
- **Laufzeit:** bis 30–35 Jahre; bei Endalter 75–80 gekappt.
- **Zinsen:** Euribor-gebundene variable Zinsen dominieren; einige Festzins-Optionen bis 25 Jahre. Euribor 6M ~2,55 % und Euribor 12M ~2,86 % Mitte Mai 2026 (Live-Daten: BPstat). Typische Spreads 0,5 %–1,5 %, Nichtansässige üblicherweise 0,2–0,5 Prozentpunkte über dem Wohnsitz-Äquivalent.
- **DSTI-Obergrenze:** 50 %, mit Banco-de-Portugal-Stresstest bei Indexsatz + 3 Prozentpunkte.
- **Unterlagen:** apostillierte Einkommensnachweise, Steuererklärungen, Kontoauszüge, Beschäftigungsbestätigung.

Bei Nichtansässigen aktive Banken: Millennium BCP, Santander Portugal, Bankinter, novobanco, UCI. Auch CGD und Crédito Agrícola finanzieren, mit mehr Reibung.

Reibungspunkte: Einkommensprüfung (Apostille + Übersetzung addieren 2–4 Wochen); Video-KYC weitgehend akzeptiert; **die Escritura-Unterzeichnung ist der binäre Punkt** — manche Banken akzeptieren die Procuração bei der Hypothekenurkunde, andere bestehen darauf, dass der Kreditnehmer mindestens einmal persönlich erscheint. **Klären Sie die Policy vor dem Antrag.** Spätes Bankwechsel kostet Wochen.

Plan B. Nehmen Sie immer eine Finanzierungs-*condição suspensiva* in Ihren CPCV auf, mit der Sie Ihre Anzahlung zurückerhalten, wenn die Hypothek aus Gründen außerhalb Ihrer Kontrolle abgelehnt wird. Ohne sie kann eine späte Ablehnung 10 %–20 % des Objektwerts kosten.

Den vollständigen Hypotheken-Workflow finden Sie in [how-to-get-a-mortgage-in-portugal-using-foreign-income](#).

CPCV und Escritura — Fern-Mechanik

CPCV

Legt Preis, Anzahlung (typischerweise 10 %–30 %), Frist bis zur Escritura (30–90 Tage, 60 üblich) und aufschiebende Bedingungen (Finanzierung, Due-Diligence-Ergebnisse, Bauabschluss) fest.

Vertragsstrafenstruktur: Käuferpflichtverletzung führt zum Verfall der Anzahlung;

Verkäuferpflichtverletzung führt zur Zahlung des Doppelten der Anzahlung. Die Rückforderung von einem Verkäufer, der die Anzahlung verbraucht hat, erfordert einen Rechtsstreit; daher sollte Ihr Anwalt mit Treuhand-Lösungen, gestaffelten Anzahlungen oder kleineren Anfangsbeträgen mit späteren Aufstockungen absichern.

Fernunterzeichnung: nahezu immer per Procuração. Ihr Anwalt unterzeichnet in Ihrem Namen und mailt den gescannten Vertrag noch am selben Tag. Eine wachsende Minderheit höherwertiger CPCVs wird 2026 vor einem Notar unterzeichnet, für zusätzliche Formalität.

Escritura

Der Moment, in dem das Eigentum übergeht. Unterzeichnet in einem Notariat (oder in *Casa Pronta*, einer One-Stop-Stelle), mit Geldern, IMT und Stempelsteuer am selben Tag oder unmittelbar zuvor abgewickelt.

Fernmuster: Ihr Anwalt erscheint persönlich per Procuração. Der Verkäufer (oder sein Vertreter) erscheint. Der Notar liest die Escritura laut vor, bestätigt Identitäten und Vollmachten, beglaubigt die Unterschriften, registriert die Beurkundung. Sie sind vor und nach der Beurkundung mit Ihrem Anwalt am Telefon, um Details zu bestätigen und den Eingang der Mittel zu verifizieren.

Mittelfluss: im Voraus auf das Mandantenkonto Ihres Anwalts oder das Mandantenkonto des Notars überwiesen. Beides ist normal. **Verifizieren Sie das Zielkonto über einen verifizierten Kanal** — einen Telefonanruf an eine Nummer, die Sie unabhängig beschafft haben, nicht aus einer E-Mail-Signatur. Überweisungsbetrug bei portugiesischen Closings ist selten, aber verheerend, wenn er eintritt.

Vollständig videobasierte Escritura-Unterzeichnung ist Stand 2026 noch begrenzt — es gibt notarielle Pilotprojekte, aber das dominierende Modell bleibt die persönliche Anwesenheit Ihres bevollmächtigten Vertreters. Behandeln Sie das als Standard.

Die **Hypothekenurkunde** wird typischerweise in derselben Sitzung per Procuração unterzeichnet. Manche Banken bestehen auf der körperlichen Anwesenheit des Kreditnehmers; bei Antragstellung klären.

Nach dem Kauf

Fast alles online mit Ihrem NIF.

- **Versorger** (Strom, Wasser, Gas, Internet) — Online-Umstellung mit NIF, IBAN, Kopie der Escritura. 5–10 Werkzeuge bis zur Aktivierung. Ihr Anwalt kann die kommunale Wasserstelle übernehmen, falls

eine Papier-Einreichung verlangt wird.

- **Versicherungen** — Gebäudeversicherung Pflicht bei Hypothek; Hausrat optional, aber ratsam. Online bei Generali, Tranquilidade, Allianz, Lusitânia u. a.
- **Property-Management** — für ein nicht vermietetes Ferienhaus 40–150 €/Monat für einen Basis-Check-and-Respond-Service. Für Vermietungsmanagement (Langzeit oder AL), 8 %–15 % der Mieteinnahmen.
- **IMI** — automatisch ab Registrierung der Escritura; erste Rate Mai/Juni, mit zweiter und dritter Rate im August und November bei höherwertigen Objekten.
- **AL-Lizenz**, falls Sie kurzzeitvermieten — Antrag über das Balcão do Empreendedor (BUE), sobald die AL-Eignung bestätigt ist; Lizenznummer auf jedem Inserat anzeigen gemäß EU-Verordnung 2024/1028 (in Kraft 20. Mai 2026).
- **Steuerrepräsentation** — Nicht-EU-Nichtansässige benötigen sie typischerweise dauerhaft; **150–400 €/Jahr**.

Was der Fernkauf zusätzlich Kostet vs. Vor-Ort — 500-k€-Objekt

Position	Kosten	Anmerkungen
Procuração (Entwurf + Apostille + Kurier)	270–1 180 €	Einmal pro Transaktion
Buyer's Agent	1 %–2,5 % (5 000–12 500 €)	Optional in Modell A; empfohlen in Modell B
Unabhängiger Gutachter	400–1 200 €	Pflicht aus der Ferne
Beeidigter Übersetzer (falls nötig)	200–800 €	Oft beim Anwalt inkludiert
Fern-Aufschlag des Anwalts	0,3–0,7 % (1 500–3 500 €)	Über das Standard-Honorar hinaus
FX vs. Filialbank	Spart 1,5 %–3 %	<i>Ersparnis</i> , keine Kosten
Property Manager (annualisiert)	500–2 500 €/Jahr	Laufend
Netto-Zusatz	2 %–5 % des Kaufpreises	Vor FX-Ersparnis

Für ein 500-k€-Objekt rund 10 000–25 000 € an zusätzlichen Service-Kosten. Schon die FX-Ersparnis gleicht einen nennenswerten Teil aus. Die ehrliche Frage lautet nicht „ist das teuer?“, sondern „ist die Alternative — mehrere internationale Reisen, Wochen an Unterkunft, verlorene Arbeitszeit — tatsächlich billiger?“

Durchgerechnete Beispiele

Beispiel A — 350-k€-Apartment in Lagos, eine Besichtigungsreise (Modell A)

UK-ansässiger Käufer, Ferienhaus in der Algarve, eine fünftägige Besichtigungsreise im März, Abschluss im Juli.

Position	Kosten
Kaufpreis	350 000 €
IMT (Zweitwohnsitz, 2026er Stufen)	~19 000 €
Stempelsteuer (0,8 %)	2 800 €
Notar + Register	1 200 €
Anwalt (1,2 % + Fern-Aufschlag)	5 250 €
NIF + Bank (vom Anwalt gebündelt)	450 €
Procuração + Apostille + Kurier	600 €
Gutachter	650 €
Buyer's Agent (keiner — auf der Reise lokale Makler genutzt)	0 €
FX (Wise, ~0,4 %)	~1 400 €
Besichtigungsreise	2 200 €
Gesamterwerbskosten	~383 550 €

Zeitablauf: Angebot angenommen Tag 7; CPCV Tag 28 (15 % Anzahlung); Escritura Tag 95.

Beispiel B — 750-k€-Villa in Vilamoura, null Besuche (Modell B)

Brasilianischer Investor, viertes portugiesisches Objekt, im Zeitfenster keine Reise möglich, 14 Wochen bis Abschluss.

Position	Kosten
Kaufpreis	750 000 €
IMT (Zweitwohnsitz, 2026er Stufen)	~49 000 €
Stempelsteuer	6 000 €
Notar + Register	1 400 €
Anwalt (1,2 % + Fern-Aufschlag)	11 250 €
Buyer's Agent (1,8 %)	13 500 €
NIF + Bank + Steuerrepräsentation	800 €
Procuração + Apostille + Kurier	750 €
Gutachter (komplette Villa + Drohne)	1 150 €
Beeidigter Übersetzer	500 €
Matterport-Scans + Drohnenaufnahmen	1 200 €
FX (Forward-Kontrakt)	~3 000 € gespart vs. Bank
Onboarding Property Manager	500 €
Gesamterwerbskosten	~836 050 €
Budget lokales Team vs. DIY	~25 000 €

Vorauswahl über Buyer's Agent über sechs Wochen; CPCV in Woche 8; Escritura in Woche 14. Erster physischer Besuch sieben Wochen nach der Escritura.

Hinweis zur IMT: Die durch das Lei 9-A/2026 (6. März 2026) eingeführte pauschale IMT von 7,5 % für Nichtansässige ist verabschiedet, **wartet aber noch auf die Veröffentlichung des operativen Decreto-Lei** (am 12. Mai 2026 verkündet; muss bis 2. September 2026 erlassen werden). Bis zu dieser Veröffentlichung gilt weiterhin die progressive Standard-Stufentabelle — diese haben wir in beiden Beispielen verwendet. Klären Sie das aktive Regime bei Unterzeichnung.

Häufige Fehler beim Fernkauf

1. **Die unabhängige Inspektion auslassen.** 600 € beim Gutachter sparen; 25 000 € für Probleme ausgeben, die Sie hätten kennen sollen.

2. **Dem vom Verkäufer-Makler empfohlenen Anwalt vertrauen.** Universeller Fehlmodus. Unabhängig beauftragen.
 3. **Mittel auf das falsche Konto überweisen.** SWIFT/IBAN immer telefonisch unter einer unabhängig beschafften Nummer verifizieren. E-Mail-Signaturen und PDF-Rechnungen sind nicht maßgeblich.
 4. **Zeitzonen-Reibung unterschätzen.** Ein Käufer an der US-Westküste und ein Lissaboner Anwalt teilen 90 produktive Minuten Überschneidung. Bewusst planen.
 5. **Kein Plan B, falls die Hypothek scheitert.** Finanzierungs-Suspensivklausel im CPCV, immer.
 6. **Einem einzigen Fotosatz vertrauen.** Fotos verdichten und inszenieren. Mehrere Live-Rundgänge zu unterschiedlichen Tageszeiten sind Pflicht.
 7. **Die Prüfung der Eigentümerversammlungs-Protokolle auslassen.** Drei Jahre Protokolle sind die billigste Kristallkugel, die Sie je kaufen werden.
 8. **Annehmen, AL sei immer erlaubt.** Unter DL 76/2024 ist das gemeinde- und eigentümergeinschaftsabhängig. Schriftliche Bestätigung, im Vorfeld.
 9. **Kumulative Kosten nicht budgetieren.** IMT, Stempelsteuer, Anwalt, Gutachter, FX, Buyer's Agent, Nachkauf-Einrichtung — leicht, mit 8 %–12 % über dem Schlagzeilenpreis überrascht zu werden.
 10. **Den falschen Objekttyp aus der Ferne kaufen.** Off-Plan von einem unbekanntem Bauträger, komplexe ländliche Eigentumstitel, sanierungsbedürftige Ruinen — diese sind aus dem Ausland nicht sicher kaufbar. Siehe nächster Abschnitt.
 11. **Steuerrepräsentation auslaufen lassen.** Nicht-EU-Nichtansässige benötigen sie dauerhaft; Aussetzer führen zu Strafen und verpassten AT-Mitteilungen.
-

Wer NICHT aus der Ferne Kaufen Sollte

Drei Käuferprofile und drei Objekttypen, bei denen Fernabschluss das falsche Werkzeug ist — und wir sagen Ihnen das direkt.

Erstkäufer ohne lokale Beziehungen. Wenn Sie noch nie in Portugal gekauft haben und kein Netzwerk vor Ort haben, ist die Lernkurve steil genug, dass eine Besichtigungsreise sich vielfach auszahlt. Auslandskäufer fliegen hin, weil ihnen die Reise zeigt, was ihre Zielregion tatsächlich ist — nicht weil das Gesetz es verlangt.

Käufer ländlicher oder eigentumsrechtlich komplexer Objekte. *Prédios rústicos*, Objekte mit strittigen Grenzen, undokumentiertes landwirtschaftliches Land, in der Familie vererbte Objekte mit mehreren Eigentümern, alles mit nicht registrierten Anbauten oder laufender Legalisierung. Das sind Minenfelder für den Fernkauf. Titelarbeit erfordert physische Anwesenheit und geduldige Verhandlung; Fernabschluss ist das falsche Instrument.

Off-Plan von unbekanntem Bauträgern. Vorab-Bau hängt vollständig vom Track-Record des Bauträgers ab. Ohne Vor-Ort-Informationen zu früheren Projekten — tatsächlich gelieferte Ausstattung, tatsächlich eingehaltene Termine, *Certidão*-Stand der abgeschlossenen Phasen — ist Ihr Anzahlungsrisiko asymmetrisch und weitgehend unerstattbar. Wenn Sie nicht persönlich die letzten

drei Projekte eines Bauträgers begehren können (oder jemanden haben, dem Sie wirklich vertrauen, der das tut), kaufen Sie nicht aus der Ferne off-plan; Sie geben einem Fremden Geld.

Objekte mit größerem Sanierungsbedarf. Eine Sanierung in Portugal ohne regelmäßige physische Anwesenheit zu projektieren ist im besten Fall schwierig und im schlechtesten unmöglich. Kaufen Sie schlüsselfertig oder fast schlüsselfertig, wenn Sie aus der Ferne agieren.

Käufer ohne Budget für ein richtiges lokales Team. Wenn Sie sich keinen unabhängigen Anwalt, keinen unabhängigen Gutachter und (für Modell B) keinen Buyer's Agent leisten können, können Sie sich keinen Fernkauf leisten. Fernkauf ist nicht die billige Variante.

Käufer mit unrealistischen Zeitplänen. „Aus dem Ausland in 30 Tagen abschließen“ bedeutet fast immer, Ecken zu schneiden. Der saubere Fernweg dauert 10–16 Wochen. Wenn Ihr Zeitplan schneller erzwingt, fällt der Due-Diligence-Schritt weg, der Sie schützt.

Schluss

Fernabschluss in Portugal funktioniert, weil das Recht ihn funktionieren lässt — notarielle Kontrolle, zentrales Grundbuch, die *procuração*. Er funktioniert nicht einfach deshalb, weil er mechanisch möglich ist. Die Deals, die schiefgehen, teilen fast immer ein Profil: selbstsicherer Käufer, vereinnahmtes lokales Team, Objekttyp, der die Fern-Due-Diligence nicht überstanden hat, und eine Anzahlung, die geflossen ist, bevor die richtigen Fragen beantwortet wurden.

Wenn Sie zu Modell A oder Modell B passen und das Team in der richtigen Reihenfolge aufbauen — unabhängiger Anwalt zuerst, dann Gutachter, dann (falls nötig) Buyer's Agent, mit Procuração und NIF parallel — ist das, was folgt, Ausführung, keine Improvisation. Wenn Sie zu keinem der Modelle passen, fliegen Sie einmal hin. Die Reisekosten sind die billigste Versicherung, die Sie je auf diese Transaktion abschließen.

Weiterführende Lektüre

- [risk-averse-buyer-guide](#) — der 7-Kategorien-Rahmen, um die oben besprochenen Schutzvorkehrungen gegen die abgedeckten Risiken zu bepreisen.
 - [hands-off-property-ownership-and-management](#) — was nach der Escritura passiert, wenn die Immobilie laufen muss, während Sie nicht da sind.
 - [mistakes-to-avoid-when-buying-property-in-portugal](#) — die 30 häufigsten Fehler über alle Käufertypen; die Fern-Teilmenge überschneidet sich mit etwa einem Drittel davon.
 - [what-most-real-estate-agents-wont-tell-you](#) — warum der vom Verkäufer-Makler „empfohlene Anwalt“ die strukturelle Falle ist, die es zu meiden gilt.
 - [first-home-in-portugal](#) — für Käufer, die das portugiesische Objekt nach Relocation zu ihrem Hauptwohnsitz machen wollen.
-

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir betreuen Käufer-seitige Beratung für Fernkäufer in den Konfigurationen Modell A und Modell B. Ein typisches Mandat: Shortlist-Sourcing (auch off-market), ein sequenziell geprüfetes lokales Team (unabhängiger Anwalt, Gutachter, Hypothekemakler falls nötig), ein vollständiges Dokumenten-Due-Diligence-Paket, Video- und Matterport-Abdeckung nach definiertem Standard, Prüfung von Nachbarschaft und Eigentümerversammlungs-Protokollen, persönliche Teilnahme an der Escritura, Übergabe nach der Beurkundung.

Wir werden von Käufern bezahlt, nicht von Verkäufern. Wenn Ihr Kauf nicht in ein vertretbares Fernmodell passt – Erstkauf, komplexer Titel, Off-Plan bei einem Bauträger, den wir nicht verifizieren können – sagen wir Ihnen das beim ersten Gespräch, bevor Sie irgendetwas ausgeben. Buchen Sie ein Erstgespräch unter 2ndhaus.com.

Quellen

Primär

- Banco de Portugal — LTV, DSTI and maturity limits
- BPstat — Euribor por prazo
- DL n.º 76/2024 — Diário da República (PDF)
- EU Regulation 2024/1028 — EUR-Lex
- Lei n.º 9-A/2026 — Diário da República
- PwC — IMT tabelas práticas 2026
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Ministério Público — Apostille information

Weiterführend

- BPA Property — Fiscal Representation for Non-Resident Property Owners in Portugal 2026
- Advocate Abroad — Power of Attorney Portugal
- InspectOS — Pre-Purchase Property Inspection Portugal
- Pearls of Portugal — Caderneta Predial Urbana
- Pearls of Portugal — Certidão Permanente
- Pearls of Portugal — CPCV Promissory Contract

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Verified against CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Dieser Leitfaden wird mindestens zweimal jährlich aktualisiert, und immer dann, wenn eine materielle Änderung bei IMT, AL oder Hypothekenregulierung veröffentlicht wird.

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.