
Digitale Nomaden in Portugal

Remote-Arbeiter und digitale Nomaden, die Portugal als
Basis in Betracht ziehen

TL;DR

- Das D8-Visum verlangt 3.680 €/Monat — viermal den Mindestlohn 2026 von 920 €. Die meisten Artikel zur „Nomadenbesteuerung“ verkaufen Ihnen immer noch den NHR, den es nicht mehr gibt.
- Der IFCI hat den NHR 2024 ersetzt, und kaum ein generischer Remote-Angestellter qualifiziert sich für den 20%-Pauschalsatz. Rechnen Sie mit der regulären IRS, nicht mit Steuerferien.
- Mieten Sie ein Jahr, bevor Sie kaufen. Zwei Drittel der Leute, die eine Quinta vom Instagram kaufen, bereuen es; erleben Sie zuerst einen Lissabonner Februar.

Die Zahl 2026, die zählt: 3.680 €/Monat — Mindestbruttoeinkommen für das D8, gekoppelt an 4× den portugiesischen Mindestlohn (RMMG 920 €). Darunter existiert das Visum für Sie nicht. Darüber lesen Sie trotzdem den Steuerabschnitt, bevor Sie den Flug buchen.

Für wen dieser Leitfaden gedacht ist

Sie verdienen mindestens 45.000 € pro Jahr in Remote-Arbeit für nicht-portugiesische Arbeitgeber oder Kunden. Sie sprechen noch kein Portugiesisch. Sie erwägen Portugal als Hauptbasis, reine Winterbasis oder Ort zum Verwurzeln und möglicherweise Kaufen.

Portugal ist tatsächlich ein guter Ort, um remote zu arbeiten. Es ist auch ein Ort, an dem Remote-Arbeiter teure Fehler machen — kaufen, bevor sie einen feuchten Lissabonner Februar erlebt haben, portugiesische Steueransässigkeit auf Einkommen auslösen, das das Heimatland bereits besteuert, eine ländliche Quinta wählen, weil Instagram schön aussah, und dann feststellen, dass die Glasfaserleitung 800 Meter vor dem Tor endet.

Der konträre Rahmen, gleich vorweg: Das meiste, was 2026 über „Portugal für Nomaden“ geschrieben wird, ist zwei Jahre veraltet. Der NHR ist weg. Der Immobilien-Weg des Golden Visa wurde 2023 geschlossen. Der IFCI ist viel enger, als das Marketing andeutet. Die Medianpreise in der Algarve liegen jetzt bei 3.139 €/m² (INE, Gesamtjahr 2025). Dieser Leitfaden geht davon aus, dass Sie ihn nach diesem Landschaftswechsel lesen, nicht davor.

Die Visa-Landschaft 2026

EU/EWR/Schweizer Bürger

Sie brauchen kein Visum. Ziehen Sie um, registrieren Sie sich innerhalb von 90 Tagen bei der Câmara Municipal, holen Sie ein Certificado de Registo, dann ein NIF und ein NISS. Das ist der gesamte Prozess.

Schengen-Touristenaufenthalte (90/180)

Nicht-EU-Bürger dürfen 90 Tage in jedem gleitenden 180-Tage-Fenster im gesamten Schengen-Raum bleiben. Das ist eine Urlaubslösung, keine Nomadenlösung. Überschreitungen kompromittieren die Wiedereinreise in den gesamten Block.

D8 – das Visum für Digitale Nomaden

Eingeführt im Oktober 2022, ist das D8 der Standardweg für Nicht-EU-Remote-Arbeiter. Zwei Varianten:

- **Aufenthaltsvisum.** Für Langzeitaufenthalte. Führt zu einer Aufenthaltsgenehmigung, dann zu dauerhafter Niederlassung und Staatsangehörigkeitsberechtigung. Das ist, was die meisten Leser dieses Leitfadens wollen.
- **Temporäres Aufenthaltsvisum.** Bis zu einem Jahr, verlängerbar. Keine Aufenthaltsgenehmigung, keine Staatsangehörigkeitsuhr, leichtere Steuerexposition bei sorgfältiger Strukturierung.

Einkommensgrenze 2026. Viermal der portugiesische Mindestlohn. Der RMMG beträgt 920 €/Monat in 2026, also liegt das D8-Mindesteinkommen bei **3.680 €/Monat brutto** (44.160 €/Jahr). Plus 50 % pro Ehepartner (+1.840 €) und 30 % pro abhängiges Kind (+1.104 €).

Sparanforderung. ≥ 11.040 € in liquiden Mitteln (12× Mindestlohn) für den Hauptantragsteller, hinterlegt auf einem portugiesischen Konto.

Dokumenten-Checkliste (typisch): Reisepass gültig 3+ Monate über den geplanten Aufenthalt hinaus; zwei aktuelle Fotos; apostillierte und übersetzte Führungszeugnisse aus dem Wohnsitzland und jedem Land, in dem Sie kürzlich 1+ Jahr gelebt haben; Unterkunftsnachweis in Portugal (12-Monats-Mietvertrag, Hotelbuchung oder Eigentumsurkunde); Nachweis des Remote-Einkommens der letzten 3 Monate (Lohnabrechnungen, Verträge, Rechnungen, Kontoauszüge); Steuerresidenzbescheinigung des aktuellen Landes; Krankenversicherung mit Geltung in Portugal; NIF (per Steuervertreter aus der Ferne erhältlich); portugiesisches Bankkonto mit hinterlegten Ersparnissen; Gebühren (~90 € Visum + 170 € Aufenthaltsgenehmigung).

Prozess. Antrag beim portugiesischen Konsulat im Land Ihres rechtmäßigen Wohnsitzes – aktuelle Wartezeit 2 bis 4 Monate in 2026, London und große US-Konsulate am langsamsten. Sie erhalten ein 4-monatiges Einreisevisum, reisen nach Portugal, nehmen den AIMA-Termin wahr (die Migrationsbehörde, die das SEF ersetzt hat). AIMA-Wartezeiten haben sich gegenüber dem Rückstand von 2024-25 verbessert, liegen aber in einigen Bezirken weiterhin bei 2-6 Monaten. Aufenthaltsgenehmigung für 2 Jahre, verlängerbar um 3, dann dauerhafte Niederlassung nach insgesamt 5 Jahren.

D7 – Passives Einkommen

Der ältere Bruder des D8. Konzipiert für Rentner und Rentiers. Einkommensgrenze 2026: **920 €/Monat** (1× Mindestlohn) plus 50 % pro Ehepartner und 30 % pro Kind.

Das D7 ist ausschließlich für *passives* Einkommen – Renten, Dividenden, Mieten, Lizenzgebühren, Zinsen. Es ist nicht das richtige Visum für einen aktiven Freelancer, auch wenn Ihr Steuerberater sagt „die prüfen das eigentlich nicht“. Sie prüfen, und sie lehnen ab. Aktives Remote-Arbeitseinkommen gehört zum D8.

Golden Visa und andere Wege

Existiert noch in 2026, aber die Immobilienwege wurden 2023 geschlossen. Aktuelle Optionen: 500 k€+ in qualifizierten Fonds oder 250 k€ kulturelle Spende. Relevant, wenn Sie minimale physische Präsenz (7 Tage/Jahr) wollen und das politische Risiko weiterer Rücknahmen akzeptieren. Außerhalb des Rahmens für die meisten arbeitenden Nomaden.

D8 vs D7 — Schnellvergleich

	D7 (Passiv)	D8 (Nomade)	Tourist (Schengen)
Einkommensart	Renten, Dividenden, Mieten	Aktive Remote-Arbeit, Freelance	n/a
Mindesteinkommen (2026)	920 €/Monat	3.680 €/Monat	n/a
Tage für Aufenthalt	183+/Jahr	183+/Jahr	90 in 180
Weg zur Staatsangehörigkeit	Ja (5+ Jahre*)	Ja (5+ Jahre*)	Nein
Steueransässigkeit	Ja	Ja	Nein
Geeignet für	Rentner, Rentiers	Angestellte Remote-Arbeiter, Freelancer	Probebesuche

*Die Änderungen des Staatsangehörigkeitsgesetzes vom April 2026 schlugen vor, die Uhr für Nicht-EU/Nicht-CPLP-Staatsangehörige auf 10 Jahre auszudehnen (7 Jahre für EU/CPLP). Status fließend Mitte 2026 — prüfen Sie zum Antragszeitpunkt. Wir gehen nicht davon aus, dass die Verlängerung verabschiedet wurde.

Die Steuerfalle: versehentlich portugiesischer Steuerresident werden

Das ist der Teil, den die meisten „Umzug nach Portugal“-Leitfäden auslassen. Lesen Sie es zweimal.

Wie Sie Steuerresident werden

Zwei Hauptauslöser im portugiesischen Steuergesetz:

1. **Die 183-Tage-Regel.** Mehr als 183 Tage, zusammenhängend oder nicht, in Portugal, in jedem gleitenden 12-Monats-Zeitraum, der in dem relevanten Steuerjahr beginnt oder endet. Kein Kalenderjahrtest. 150 Tage Ende 2026 plus 150 Tage Anfang 2027 überschreiten die Schwelle für beide Jahre.
2. **Gewöhnlicher Aufenthalt.** Auch unter 183 Tagen macht Sie eine Wohnung in Portugal, die Sie „als gewöhnlichen Aufenthalt aufrechterhalten und bewohnen wollen“, zum Steuerresidenten. Einen 12-

Monats-Vertrag unterzeichnen, Versorger auf Ihren Namen anmelden, Kinder in die Schule einschreiben, sich bei der Junta de Freguesia registrieren — jede dieser Handlungen, einzeln oder kombiniert, kann genügen.

Warum Nomaden das versehentlich auslösen

Der klassische Fehler: „*Ich komme für den Winter, gehe im April, komme im Herbst wieder.*“ Sechs Monate über zwei Steuerjahre überschreiten leicht 183 Tage in einem gleitenden Fenster. Die Leute entdecken es zwei Jahre später, wenn die Autoridade Tributária (AT) einen Brief schickt.

Der zweite klassische Fehler: Ein D8-Inhaber nimmt an, er habe „temporären“ Steuerstatus, weil die Aufenthaltsgenehmigung „temporäre Niederlassung“ lautet. Falsch — nach Steuerrecht macht Sie eine Aufenthaltsgenehmigung plus eine Wohnung plus tatsächliche Anwesenheit ab Tag eins des Jahres steuerresident, in dem Sie die Schwelle überschritten haben.

Risiko der Betriebsstätte für Ihren Arbeitgeber

Wenn Sie länger als 183 Tage aus Portugal heraus als angestellter Mitarbeiter eines ausländischen Unternehmens arbeiten, kann Ihr Arbeitgeber eine *Betriebsstätte* in Portugal begründen. Das verpflichtet ihn zur Registrierung, zur Einbehaltung portugiesischer Lohnsteuer und zu Sozialversicherungsbeiträgen. Die meisten ausländischen Arbeitgeber reagieren (a) damit, dass sie Sie nicht länger bleiben lassen, sobald sie das verstehen, oder (b) damit, dass sie Sie drängen, in einen lokalen Vertrag oder zu einem Employer of Record zu wechseln. Führen Sie dieses Gespräch mit Ihrem Arbeitgeber *bevor* Sie umziehen.

Der NHR ist weg. Der IFICI ist enger als das Marketing behauptet.

Das klassische NHR-Regime (Non-Habitual Resident) wurde am 31. Dezember 2023 für neue Antragsteller geschlossen. Sein Nachfolger ist der **IFICI** (Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação), informell „NHR 2.0“ genannt. Die Überschrift ist ähnlich — 20 % Pauschalsatz, 10-Jahres-Fenster — aber die Berechtigung ist tatsächlich eng.

Was der IFICI tatsächlich bietet:

- **20 % pauschale IRS** auf *qualifizierende portugiesisch-stämmige* Einkünfte aus nichtselbstständiger (Kat. A) und selbstständiger (Kat. B) Tätigkeit. Kein pauschaler persönlicher Satz.
- **Ausländische Einkünfte** in den meisten Kategorien (nichtselbstständig, selbstständig, Lizenzgebühren, Miete, Kapitalgewinne, Kapital) sind in Portugal steuerfrei, werden aber zur Satzbestimmung anderer portugiesischer Einkünfte herangezogen.
- **Ausländische Renten sind NICHT steuerfrei.** Das ist der größte Bruch zum alten NHR, der ausländische Renten mit pauschalen 10 % besteuerte. Unter dem IFICI werden ausländische Renten zu den progressiven IRS-Standardsätzen besteuert (bis zu 48 % plus Solidaritätszuschlag). Wenn Sie ein Rentner-Nomade sind, ist das wichtig.
- **Berechtigte Tätigkeiten** sind eng definiert: wissenschaftliche Forschung, Hochschulbildung, zertifizierte Start-ups, F&E-Zentren, qualifizierende exportorientierte Unternehmen (>50 %

Umsatz aus Export) und spezifische hochwertschöpfende CAE-Codes. Die Zertifizierung des *Arbeitgebers* zählt genauso viel wie Ihre Stellenbezeichnung.

- Der Rahmen ist die Portaria n.º 352/2024/1, vom 23. Dezember, geändert durch die Portaria n.º 52-A/2025/1.
- Sie dürfen in keinem der vorangegangenen fünf Jahre portugiesischer Steuerresident gewesen sein, und Sie müssen sich bis zum 15. Januar des Jahres nach dem Jahr bewerben, in dem Sie steuerresident geworden sind. Frist verpasst, Regime verloren.

Die ehrliche Lesart: Ein „Senior Software Engineer“, der aus der Ferne für eine generische US-amerikanische SaaS über einen Employer of Record arbeitet, qualifiziert sich fast sicher nicht. Eine freiberufliche Designerin mit ausländischen Kunden qualifiziert sich fast sicher nicht. Planen Sie Ihren Umzug auf Basis der IRS-Standardsätze und behandeln Sie den IFICI als mögliches Upside, das mit einem portugiesischen Steuerberater zu bestätigen ist, nicht als den Grund Ihrer Ankunft.

Standardsätze 2026, falls Sie ohne IFICI Resident werden

Residenten werden auf **Welteinkommen** zu progressiven Sätzen besteuert. Stufen 2026 (aktualisiert um +3,51 % durch OE 2026), Spitzensatz 48 %, plus Solidaritätszuschlag von 2,5 % über 80 k€ und 5 % über 250 k€.

Freelancer unter dem vereinfachten Regime: 75 % der Brutto-Dienstleistungseinnahmen sind steuerpflichtig, dann zur progressiven Skala besteuert. Effektive IRS landet bei 9–36 % je nach Einkommen. Über ~200 k€ Umsatz müssen Sie zur organisierten Buchhaltung wechseln.

Sozialversicherung für Selbstständige: 21,4 % auf 70 % des deklarierten Quartalseinkommens (\approx 15 % effektiv auf brutto). 12 Monate Befreiung beim Tätigkeitsbeginn. Keine Arbeitnehmer-/Arbeitgeber-Aufteilung für Selbstständige.

Investmenteinkünfte: Dividenden, Zinsen, Immobiliengewinne — standardmäßig 28 % pauschal, oder auf Antrag progressive Veranlagung. Nichtansässigen-Immobilien-Mais-Valias seit der Reform 2023: 50 % des Nettogewinns zu progressiven IRS-Sätzen (Welteinkommen zur Satzbestimmung). Die pauschalen 28 % auf 100 % des Gewinns sind für Nichtansässige weg — wer das noch zitiert, hat seine Inhalte seit 2022 nicht aktualisiert.

Wenn Sie unter 183 Tagen bleiben und Auslöser des gewöhnlichen Aufenthalts vermeiden, bleiben Sie Steuerresident im Heimatland, und Portugal besteuert Sie nur auf Einkünfte aus portugiesischer Quelle (typischerweise null, wenn Arbeitgeber und Kunden im Ausland sind).

Wo Nomaden tatsächlich leben

Lissabon — die Standardwahl

Größte englischsprachige Community, beste Flugverbindungen, höchste Kosten.

- **Príncipe Real / Santos:** boutique, teuer. 1.500–2.200 € für eine möblierte Einzimmerwohnung.
- **Cais do Sodré / Bica:** zentral, am Fluss, am Wochenende laut, starke Startup-Dichte.

- **Alvalade / Areeiro:** ruhiger, lokaler, besseres Preis-Leistungs-Verhältnis bei 1.000–1.400 €. Unterschätzt.
- **Marvila / Beato:** das „nächste Viertel“ — Hub Criativo do Beato, günstiger, in Entwicklung.
- **Parque das Nações:** modern, familienfreundlich, für manche seelenlos. 1.200–1.600 €.

Zum Kontext: Die Gemeinde Lissabon verzeichnete 2025 einen medianen Transaktionspreis von 4.813 €/m² für Käufer mit nationalem Wohnsitz und 6.026 €/m² für Käufer mit ausländischem Wohnsitz (INE). Sie zahlen einen Ausländeraufschlag, ob Sie wollen oder nicht.

Porto — günstiger, regnerischer, wachsend

Etwa 25–30 % günstiger als Lissabon, mit einem INE-Median 2025 von 2.305 €/m² für den Großraum Porto.

- **Cedofeita / Bonfim:** zentral aber wohnlich, viele umgebaute Lagerhäuser als Büros, jetzt echte Coworking-Dichte. 900–1.300 € für eine möblierte Einzimmerwohnung.
- **Foz do Douro:** am Meer, gehobener, ruhigere Stimmung. 1.200–1.700 €.

Der Kompromiss: ~1.200 mm Regen pro Jahr (Lissabon ~700, Algarve ~500). November bis Februar kann zermürben. Das ist der echte Wintertest — buchen Sie einen Januar-Probelauf, bevor Sie irgendetwas unterschreiben.

Madeira — Funchal und Ponta do Sol

Das erste europäische Digital Nomad Village wurde im Februar 2021 in Ponta do Sol gestartet und ist 2026 noch aktiv: dediziertes Coworking im Centro Cultural John Dos Passos, regelmäßige Community-Treffen, wöchentliche Events. Coliving Ponta do Sol und Outsite betreiben dedizierte Remote-Work-Properties. Funchal hat die breitere Infrastruktur: Flughafen, Krankenhäuser, größere Expat-Szene, echtes Coworking wie Cowork Funchal. Subtropisch das ganze Jahr (18–25 °C, geringe Niederschläge an der Südküste). INE-Median 2025 für Madeira: 2.500 €/m².

Algarve — Lagos, Olhão, Faro

Die Algarve teilt sich für Nomadenzwecke in zwei:

- **West (Lagos, Sagres, Aljezur):** Surfen, Wandern, Klippen, großer saisonaler Zustrom. Lagos hat die am stärksten entwickelte Nomadenszene mit mehreren Colivings und einem Coworking-mit-Surf-Modell. Nebensaison (Oktober–April) sinken die Preise stark, und die Community ist real; im Juli–August konkurrieren Sie mit Touristen.
- **Ost (Olhão, Tavira, Fuzeta, Faro):** ruhiger, authentischer, die Küste der Ria Formosa, kleinere aber wachsende Präsenz. Olhão ist zum stillen Favoriten geworden für die, die Sonne ohne den Party-Faktor von Lagos wollen.

Algarve INE-Median 2025: 3.139 €/m² — deutlich über dem nationalen Median von 2.076 €/m².

Mieten: 800–1.200 € für eine möblierte Einzimmerwohnung Nebensaison, mit Anstieg um 40–60 % in der Hauptsaison in Tourismusorten.

Ericeira und Costa da Caparica – die Surfküste

Ericeira (Weltsurfreservat, 45 Minuten nördlich von Lissabon) und Costa da Caparica (auf der anderen Seite des Flusses) ziehen einen spezifischen Nomadensubtyp an: Surfer, die zufällig arbeiten. Wot Cooliving, Outsite Ericeira, Lapoint, Coworksurf operieren alle hier. Sie werden den besten Winterswell Ihres Lebens haben und die schlechteste Küche Ihres Lebens, wenn Sie das falsche Coliving wählen. Das Dorf Ericeira hat Glasfaser und Coworking; Caparica ist praktisch pendelbar nach Lissabon, wenn Sie einen echten Bürotag brauchen.

Regionenvergleich

Region	Möbl. 1-Zi (Nebensaison)	Coworking €/Monat	Community	Klima
Lissabon Zentrum	1.200–1.600 €	150–300 €	Größte	Milder Winter, heißer Sommer, ~700 mm Regen
Porto	900–1.300 €	100–200 €	Mittel-groß	Nasser Winter, ~1.200 mm Regen
Funchal	900–1.300 €	100–180 €	Mittel	Subtropisch, stabil
Ponta do Sol	700–1.000 €	0–100 € (DNU kostenlos)	Klein, eng	Subtropisch, sonnigster Punkt der Insel
Lagos	800–1.200 € (Nebens.)	100–200 €	Mittel, saisonal	Heißer trockener Sommer, milder trockener Winter
Olhão / Ost- Algarve	700–1.000 €	80–150 €	Klein	Dito
Ericeira	1.000–1.500 €	120–200 €	Klein, surflastig	Kühl, windig, regnerischer Winter
Costa da Caparica	900–1.300 €	100–180 €	Klein	Wie Lissabon, windiger

Mieten oder kaufen?

Kurze Antwort: Mieten Sie die ersten 12–18 Monate. Kaufen Sie erst, nachdem Sie ein volles portugiesisches Jahr – inklusive eines echten Winters – in der Region erlebt haben, die Sie zu wollen glauben.

Warum Mieten zuerst die einzige vernünftige Standardoption ist

- Transaktionskosten beim *Kauf* liegen bei 7–10 % des Preises (IMT + Imposto do Selo + Anwalt + Notar + Makler + Bankgebühren).
- Transaktionskosten beim *Verkauf* liegen bei 5–7 % (Maklerprovision 5 % + Steuer + Verwaltung).
- Hin- und Rück-Friktion: 12–17 %.

- Sie brauchen 5–7 Jahre Preissteigerung, nur um die Transaktionskosten wieder einzuholen.

Wenn es eine realistische Chance gibt, dass Sie innerhalb von fünf Jahren das Viertel, die Region oder das Land wechseln — mieten Sie.

Miet-Benchmarks (möbliert, Nebensaison)

Typ	Lissabon Zentrum	Porto	Algarve	Madeira
Studio	900–1.300 €	700–1.000 €	600–900 €	600–900 €
1-Zimmer	1.200–1.600 €	900–1.300 €	800–1.200 €	800–1.200 €
2-Zimmer	1.600–2.500 €	1.200–1.800 €	1.100–1.800 €	1.000–1.500 €

Möblierte Kurzzeitmieten auf Idealista, Imovirtual, Spotahome und Flatio liegen 20–40 % darüber. Langzeitmieten (12+ Monate) im portugiesischen Format sind die günstigste Option, sobald Sie ein NIF haben.

Wann Kaufen für einen Nomaden Sinn ergibt

- Sie sind sich der Region sicher. Sie haben dort ein volles Jahr gelebt, *einschließlich Winter*.
- Sie bleiben mindestens fünf Jahre.
- Sie können 25–40 % Eigenkapital aufbringen (LTV Nichtansässig typischerweise 60–75 %), oder 20 %, wenn Sie die Steueransässigkeit bereits verlegt haben und lokales Einkommen nachweisen können.
- Sie wollen entweder eine permanente Heimat oder akzeptieren, dass Sie Vermieter sind, wann immer Sie reisen.

Für die meisten arbeitenden Nomaden ist der richtige Kauf eine kleine, fußläufige, gut gelegene Ein- oder Zweizimmerwohnung in einem Stadtzentrum. Keine Quinta. Keine abgelegene Villa.

Als digitaler Nomade kaufen — was in 2026 tatsächlich gilt

Die Nicht-Verhandelbaren

1. **NIF** (Número de Identificação Fiscal). Persönlich kostenlos in jeder Finanças, oder ~100–250 € per Steuervertreter aus der Ferne. Sie brauchen es für alles.
2. **Portugiesisches Bankkonto**. ActivoBank, Millennium BCP, CGD, Novobanco. ActivoBank ist der ausländerfreundlichste digitale Arm (keine Monatsgebühr, englische App). Wise, Revolut und N26 erfüllen *nicht* die Anforderung des Konsulats nach einem „portugiesischen Bankkonto“ für das D8 — eröffnen Sie zuerst ActivoBank und bauen Sie dann die Multi-Currency-Schicht obendrauf.
3. **Unabhängiger Anwalt (advogado)**. 1.500–3.500 € Pauschalhonorar für einen Standardkauf. Nutzen Sie niemals den Anwalt, den der Makler des Verkäufers empfiehlt. Sie verifizieren, dass

keine Belastungen bestehen, dass der Verkäufer verkaufen darf, dass die Licença de Utilização in Ordnung ist und der Energieausweis gültig.

4. **Hypothekemakler (optional)**. Verhandelt mit mehreren Banken und schlägt oft, was Sie direkt bekommen würden.

Hypothekenverfügbarkeit für Nichtansässige

Portugiesische Banken vergeben Kredite an D8-Inhaber, D7-Inhaber und vollständige Nichtansässige. Realität 2026:

- **LTV:** typischerweise **60–75 % für Nichtansässige**, 80–90 % für Ansässige und portugiesische Staatsbürger. Die Obergrenze hängt von Profil und Bank ab; das ist Marktpraxis, keine harte Regulierung. Das makroprudenzielle Rahmenwerk der Banco de Portugal deckelt LTV bei 90 % für Eigentümer-und-einige-HPP-Bewohner, 80 % Zweitwohnsitz, 70 % Nicht-HPP/Investment.
- **Laufzeit:** bis zu 30–40 Jahre, gedeckelt bei Alter 75–80 bei Fälligkeit.
- **DSTI:** Banco de Portugal-Obergrenze 50 %, mit begrenzter Toleranz auf 60 % bei einem kleinen Anteil neuer Kredite. In der Praxis zeichnen Banken bei 35–40 %.
- **Stresstest:** Banken müssen die Kreditnehmerkapazität bei Index + 3 PP testen (in Überprüfung 2026, möglicherweise Verschärfung).
- **Sätze Mitte 2026:** Euribor 6M ~2,548 % (Fixing 13. Mai 2026); variabel verzinsten Hypotheken typischerweise Euribor 6M + 1,0–1,5 PP Spread für Nichtansässige (0,5–1,0 PP für starke Ansässigen-Profile). 5-Jahres-Festzinsen um 3,0–3,7 %, 10-Jahres-Festzinsen um 3,5–4,2 %.

Sie benötigen: Reisepass, NIF, letzte 3 Jahre Steuererklärungen, letzte 6 Monate Kontoauszüge, Arbeits- oder Freelance-Verträge zum Nachweis der 3.680+ €/Monat, und aktueller Wohnkostennachweis.

IMT + Imposto do Selo + Gebühren — durchgerechnetes Beispiel (Tabellen 2026)

Kauf einer 350.000-€-Wohnung in Lissabon als HPP (Habitação Própria Permanente — eigener dauerhafter Wohnsitz), als Steueransässiger:

Position	Betrag
Kaufpreis	350.000 €
IMT (HPP-Skala 2026)	~10.800 €
Imposto do Selo (0,8 %)	2.800 €
Notar + Eintragung	~1.200 €
Unabhängiger Anwalt	2.500 €
Bankgebühren (bei Hypothek)	~1.500 €
Gutachten	~350 €
Gesamttransaktionskosten	~19.150 € (5,5 %)

Dieselbe Immobilie als Nichtansässiger gekauft ist die große Änderung für 2026. Lei n.º 9-A/2026, vom 6. März — das politisch als „Construir Portugal“ gebrandete Wohnungs-Fiskalpaket, mit seinem ergänzenden decreto-lei autorizado, am 12. Mai 2026 promulgiert — wendet einen **pauschalen IMT-Satz von 7,5 % auf Nichtansässigen-Erwerbe von städtischen Wohnimmobilien** an, unabhängig vom Preis. Der marginale Spitzensatz von 7,5 % ist nicht neu; neu ist seine pauschale Anwendung auf Nichtansässige.

Bei derselben 350-k€-Wohnung als Nichtansässiger ergibt das **26.250 €** allein an IMT — rund 15.000 € mehr als die Ansässigen-HPP-Skala. Fünf Ausschlüsse gelten: Käufer ist beim Erwerb bereits PT-Steueransässiger; Käufer wird innerhalb von 2 Jahren PT-Steueransässiger (mit IMT-Rückerstattung); Käufer ist portugiesischer Emigrant und erwirbt Wohnraum in Portugal; die Immobilie wird innerhalb von 6 Monaten und für ≥ 36 der ersten 60 Monate zur „renda moderada“ (≤ 2.300 €/Monat) vermietet; oder Käufer ist im portugiesischen Staatsdienst im Ausland.

Wichtiger Vorbehalt: Mitte Mai 2026 ist die Lei 9-A/2026 die parlamentarische Ermächtigung; das operative decreto-lei autorizado wurde am 12. Mai 2026 promulgiert und muss bis zum 2. September 2026 im DR veröffentlicht werden. Bis zur DR-Veröffentlichung ist der pauschale 7,5%-Nichtansässigen-Satz genehmigt, aber **noch nicht praktisch operativ**. Bestätigen Sie zum Unterzeichnungszeitpunkt.

IMT Jovem (Erstkäufer unter 35)

Für HPP-Erstkäufer ≤ 35 Jahre, ohne anderes Wohneigentum in den 3 Vorjahren und nicht steuerlich abhängig: **vollständige IMT- und Imposto-do-Selo-Befreiung bis 330.539 €**; teilweise Befreiung von 330.539 € bis **660.982 €** (nur der Anteil über 330.539 € wird zum 8 %-Grenzsatz besteuert). Über 660.982 € endet der Vorteil. Dasselbe Regime gewährt Befreiung von Eintragungsgebühren auf den ersten Erwerb und auf die entsprechende Hypothek bis 330.539 €.

Es ist eines der großzügigsten Erstkäufer-Regime in der EU. Es existiert in 2026. Zahlen, die diesen widersprechen (wir haben 405.073 € / 810.028 € in weniger sorgfältigen Leitfäden gesehen), sind schlichtweg falsch.

Die HPP-Designierung zählt

Um die HPP-Sätze und das IMT-Jovem-Regime zu erhalten, muss die Immobilie Ihr dauerhafter Wohnsitz sein — Sie müssen sie innerhalb von 6 Monaten nach Kauf als solchen bei den Finanças registrieren. Als D8-Inhaber, der bereits Steueransässiger in Portugal ist, ist das machbar. Als nichtansässiger Vermieter, der für gelegentliche Nutzung plus Vermietung kauft, ist es das nicht.

Beste Immobilientypen für Nomaden

Was funktioniert:

- **Fußläufige Innenstadt-Ein-/Zweizimmerwohnung** (Lissabon: Príncipe Real, Estrela, Alvalade; Porto: Cedofeita, Foz). Liquidier Markt, leicht zur Kurzzeitvermietung beim Reisen, kein Auto nötig.
- **Reihenhaus mit Dachterrasse** in einer Algarve-Küstenstadt (Altstadt Lagos, Olhão, Tavira). Zu Fuß zu Strand und Restaurants, Glasfaser verfügbar, Sommervermietung deckt die laufenden Kosten.
- **Küstenwohnung mit Surfzugang** (Ericeira, Caparica, Praia da Luz). Kleinerer Markt, aber echte Mietrendite.
- **Wohnung in Funchal / Ponta do Sol**. Subtropisches Klima, ganzjährig bewohnbar, niedrige IMI-Basis.

Was als arbeitender Nomade zu meiden ist:

- **Die Quinta vom Instagram**. Auf Fotos romantisch. Langsames Internet, weit weg von jedem Glasfaserschrank, zwei Stunden Fahrt zu einem Coworking, schwer wiederzuverkaufen, wenn der Traum verblasst.
- **Übergroße Landvillen mit Pool**, die Sie meist allein reinigen.
- **Alles autoabhängige**, wenn Sie autoleicht sind. Die meisten arbeitenden Nomaden gehen letztlich täglich zu Fuß, fahren Rad oder nutzen die Metro; eine Immobilie, die für Brot ein Auto verlangt, ist eine stille Plage.
- **Immobilien ohne Energieausweis Klasse C oder besser**. Heizkosten in schlecht isolierten alten portugiesischen Häusern können im Winter 200 €/Monat erreichen, und Feuchtigkeit ist ganzjährig der Feind.

Das Leben als Nomade-Resident aufsetzen

Reihenfolge (für Nicht-EU-Nomaden):

1. **NIF**. Online über Steuervertreter oder persönlich bei jeder Finanças.
2. **Portugiesisches Bankkonto**. ActivoBank online, oder persönlich in jeder Filiale mit NIF und Adressnachweis.
3. **Mietvertrag + Versorger**. Unterzeichnen Sie einen 12-Monats-Vertrag, melden Sie Versorger auf Ihren Namen an. Holen Sie ein *atestado de residência* von Ihrer Junta de Freguesia.
4. **NISS** (Número de Identificação de Segurança Social). Online auf Segurança Social Direta.
5. **AIMA-Termin**. Aufenthaltsgenehmigung wird ausgestellt.

6. **SNS-Registrierung.** Besuchen Sie Ihr lokales Centro de Saúde mit Aufenthaltsgenehmigung + NIF + NISS, um eine *utente*-Nummer zu erhalten — Ihren Zugang zum öffentlichen Gesundheitssystem.
7. **Private Krankenzusatzversicherung.** Der SNS funktioniert, hat aber lange Wartezeiten für nicht dringende Fachärzte. Médis, Multicare, AdvanceCare oder Allianz kosten 40–100 €/Monat für einen Nomaden in den 30ern/40ern und geben Ihnen Hausarzttermin am Folgetag und Facharzt in 1–2 Wochen.

Banking-Stack. ActivoBank (portugiesisch, gebührenfrei, MB WAY — Portugals Instant-P2P, lokal nahezu unverzichtbar); Wise (Multi-Currency, Mid-Market-FX, lokale IBANs); Revolut (beste UX für tägliche Kartenausgaben); Heimatbank mindestens 2 Jahre offen halten für Hypotheken, Steuerbehörden und alte Abonnements.

Internet. MEO, NOS, Vodafone, Digi verkaufen alle Glasfaserbündel. Einstieg um 30 €/Monat Promo, ~45 € danach; mittlere Stufe ~45–55 € für 1 Gbit/s symmetrisch + TV + Mobilfunk. Standardvertrag ist 24 Monate mit bis zu 50 % Treuestrafe bei vorzeitigem Ausstieg — fragen Sie explizit nach einem *Plan ohne Bindung*, wenn Sie eventuell gehen könnten (kostet 5–15 €/Monat mehr). Ein 5G-Unlimited-Plan zu 15–25 €/Monat plus ein kleiner dedizierter 5G-Router (80–150 €) ist das richtige Backup für Kundengespräche.

Häufige Fehler

1. **Kaufen, bevor man die Region kennt.** Lissabon im Mai ist Paradies. Lissabon im Februar mit feuchten Wänden und undichtem Fenster ist eine andere Stadt. Der echte Wintertest ist nicht verhandelbar.
2. **Die Quinta vom Instagram kaufen.** Das Steinhaus im Alentejo ist ein Jahr lang romantisch und danach isolierend. Die meisten Ex-Nomaden, die ländlich gekauft haben, haben letztlich verkauft und sind an die Küste oder in die Stadt gezogen. Das Umgekehrte passiert selten.
3. **Steueransässigkeit ohne Planung auslösen.** Das gleitende 183-Tage-Fenster erwischt diejenigen, die in Kalenderjahren denken. Zählen Sie Ihre Tage bewusst.
4. **Annehmen, dass der NHR zurückkommt oder der IFICI Sie rettet.** Tut er nicht, und tut er wahrscheinlich nicht. Budgetieren Sie auf Standard-IRS.
5. **Einen Ort nach Instagram wählen, nicht nach Ihrem Arbeitstag.** Ruhe für Anrufe, Glasfaser, die abends um 19 Uhr Ortszeit hält, ein echtes Coworking 10 Minuten weg, Lebensmittel fußläufig. Wichtiger als Meerblicke für das echte Arbeitsleben.
6. **Bürokratie unterschätzen.** AIMA-Termine, NIF-Warteschlangen, Finanças-Briefe. Der portugiesische Staat ist langsam und nur auf Portugiesisch. Rechnen Sie in Monaten, nicht Wochen. Engagieren Sie einen *despachante* für 80–200 €, wenn das Ihre geistige Gesundheit rettet.
7. **„Steuern klär ich später.“** Die portugiesische Abgabefrist für das Vorjahr ist Ende Juni. Strafen häufen sich. Engagieren Sie einen Contabilista in dem Monat, in dem Sie Resident werden, nicht im Monat vor Ihrer ersten Abgabe.

Fazit

Die ehrliche Version ist kürzer als das Marketing. Portugal ist in 2026 eine wirklich gute Basis für einen Remote-Arbeiter, der warme Küsten, anständiges Internet, eine echte öffentliche Gesundheitsoption und EU-Mobilität schätzt. Es ist nach europäischen Maßstäben nicht mehr billig, die Steuerferien sind vorbei, und das Wohnungs-Fiskalpaket erhebt nun pauschale 7,5 % IMT von Nichtansässigen — nicht als Strafe, aber genug, dass Sie Steueransässiger sein sollten, wenn Sie es können.

Die einzige Entscheidung, die sorgfältig zu treffen ist, ist die, die die meisten Nomaden impulsiv treffen: wo und ob kaufen. Mieten Sie ein Jahr. Erleben Sie einen Winter. Dann schauen Sie sich Immobilien an. Das ist die billige Versicherung gegen die teuren Fehler — die falsche Region, das falsche Gebäude, die Quinta vom Instagram, der lange Weg zur Glasfaser. Nichts davon ist im Voraus schwer zu wissen. Fast jeder lernt es auf dem anderen Weg.

Weiterführende Lektüre

- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — die vollständigen Tabellen zu IMT, IMI, AIMI, Imposto do Selo und Mais-Valias hinter dem durchgerechneten Beispiel oben. Lesen Sie das, bevor Sie etwas unterschreiben.
- **In Portugal leben** — die Frage der Reihenfolge Aufenthalt vs. Kauf; wie das Steuer-Timing Ihres Umzugs mit dem Immobilien-Timing interagiert.
- **Wie man in Portugal eine Hypothek mit ausländischem Einkommen bekommt** — Bank-für-Bank-Realität, was Nichtansässige und D8-Inhaber 2026 tatsächlich genehmigt bekommen.
- **Wo in der Algarve kaufen** — der Sub-Regionen-Matcher, falls die Algarve auf Ihrer Shortlist steht; was jede Stadt gut macht und wo der Käuferpool sauber abgeht.
- **Erstes Zuhause in Portugal** — der Grundlagen-Leitfaden für Ihren ersten portugiesischen Kauf, einschließlich des IMT-Jovem-Regimes, wenn Sie unter 35 sind.

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir sind eine käuferseitige Beratung mit Sitz in der Algarve. Wir arbeiten mit Remote-Arbeitern und digitalen Nomaden an drei Dingen: (1) ein einmaliges Käufer-Audit (450 €), das eine bestimmte Immobilie, eine Regionen-Shortlist oder einen Steuer-und-Visa-Plan gegen die Regeln 2026 prüft; (2) ein vollständiges Suchmandat, wenn Sie kaufbereit sind, bei dem wir Sie gegenüber der Verkäuferseite vertreten; (3) laufende Steuer- und Wohnsitz-Sequenzierungsberatung mit unseren Partner-Steuerberatern und -Anwälten. Wir listen keine Immobilien und werden nicht von Verkäufern bezahlt. Schreiben Sie an paulo@2ndhaus.pt oder buchen Sie ein Vorstellungsgespräch über 2ndhaus.pt.

Quellen

Primärquellen. Diário da República (Lei n.º 9-A/2026, vom 6. März; DL n.º 76/2024, vom 23. Oktober); Portal das Finanças (IMT Jovem, IFICI FAQ); makroprudenzielles Rahmenwerk der Banco de Portugal

und Euribor-Fixings via BPstat; INE Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local 2025 (veröffentlicht im April 2026); Portaria n.º 352/2024/1 und Portaria n.º 52-A/2025/1 zur IFICI-Berechtigung; AT Ofício Circulado n.º 40129/2026 zu IMT-Stufen 2026.

Weiterführende Lektüre. PwC Portugal Tax Summaries 2026; EY- und Morais-Leitão-Rechts-Alerts zum IFICI; OCC Guia Prático IFICI; Cuatrecasas-Kommentar zum Wohnungs-Fiskalpaket 2026; Idealista-2026-Berichterstattung zum D8 und OE 2026; Startup Madeiras Digital-Nomads-Programm.

Visa-Regeln, Steuerstufen und IMT-Schwellen ändern sich jährlich — verifizieren Sie aktuelle Zahlen mit einem portugiesischen Anwalt oder Steuerberater, bevor Sie auf Basis dieses Leitfadens handeln.

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Verified against CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Dieser Leitfaden wird mindestens jährlich und nach wesentlichen Gesetzesänderungen aktualisiert.

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.