
Erste Immobilie in Portugal

Ausländische Erstkäufer in Portugal

TL;DR

- Die Erzählung vom „ausländerfreundlichen Markt“ ist ein Marketing-Rückstand. 2026 zahlt ein Nichtansässiger auf dieselbe Immobilie ungefähr das Doppelte der Eintrittsteuer eines portugiesischen Erstkäufers — und der Abstand wird weiter wachsen, sobald die Lei 9-A/2026 operativ wird.
- Die realen Gesamteintrittskosten für einen nichtansässigen Erstkäufer liegen 2026 bei **9–13 % des Kaufpreises**, nicht bei den beworbenen 7–8 %. Bei einem Kauf von 500.000 € sind das 10.000–25.000 € Unterschied, fast vollständig durch Planung vermeidbar.
- Der pauschale 7,5%-IMT für Nichtansässige ist beschlossen (Lei 9-A/2026, 6. März), das Dekret wurde am 12. Mai 2026 verkündet, ist aber **noch nicht operativ**. Welches Regime auf Sie angewendet wird, hängt vom Datum Ihrer *Escritura* ab.

Kennzahl 2026: Ausländische Käufer machten 2025 27,6 % der in Portugal verkauften Wohnungen aus — der niedrigste Anteil seit vier Jahren, ausgehend von einem Höchststand von 31 % im Jahr 2023. Die Formel „jeder dritte Käufer ist Ausländer“ ist seit zwei Iterationen überholt. (Quelle: INE, 24. März 2026.)

Einleitung: Der Trugschluss, Den Dieser Leitfaden Ersetzt

Nahezu jeder englischsprachige Leitfaden für ausländische Erstkäufer in Portugal beginnt gleich. Sonne, englischsprachige Anwälte, keine Eigentumsbeschränkungen, digitales Register, EU-Stabilität. Alles technisch korrekt. Nichts davon hat einen Einfluss darauf, ob Sie 20.000 € zu viel zahlen, für eine Immobilie mit nicht genehmigtem Anbau unterschreiben oder am *Escritura*-Tisch feststellen, dass Ihre IMT-Rechnung 15.000 € höher ausfällt, als Ihre Tabelle es vorgesehen hat.

Die Rahmung „freundlicher Markt“ ist die teuerste Idee dieses Genres. Sie erzeugt einen Käufer, der entspannt eintrifft, dem Listing-Makler vertraut, den „Vertrauensanwalt“ des Maklers akzeptiert und Steuern einplant, die nicht mehr gelten. Sie ist auch die Rahmung, die das gesamte transaktionale Ökosystem in Portugal — Listing-Makler, Bauträgervertreter, Relocation-Beratungen, „kostenlose Rechtsprüfungen“ — aus strukturellen Gründen am Leben hält. Diese werden bezahlt, wenn Sie unterschreiben.

Dieser Leitfaden geht den entgegengesetzten Weg. **Als ausländischer Erstkäufer im Jahr 2026 agieren Sie in einem Markt, der für Ansässige neu bepreist wurde, mit Ausnahmeregelungen, die nur dann für Sie wirken, wenn Sie sie planen, und in einer Transaktionsinfrastruktur, die um den Verkäufer herum gebaut ist.** Es geht nicht darum, zu lernen, wie Portugal ist; es geht darum, zu lernen, wo das Geld abfließt, und welche zwei oder drei Entscheidungen in den ersten neunzig Tagen darüber entscheiden, ob Sie 9 % über dem Listenpreis zahlen oder 13 %.

Die Zielgruppe dieses Leitfadens ist der Käufer im **Preissegment 250.000–750.000 €**, der eine erste Immobilie in Portugal sucht — typischerweise aus Großbritannien, Frankreich, Deutschland, den Niederlanden, den USA oder Brasilien — mit Blick auf Lissabon, Porto, die Algarve, die Silberküste oder

die Alentejo-Küste. Sie ziehen vielleicht um, teilen Ihre Zeit auf zwei Länder, gehen früher in den Ruhestand oder kaufen eine langfristige Basis. Der Leitfaden ist *nicht* für reine Investoren (siehe *invest-in-the-algarve*), für Käufer über Gesellschaftsstrukturen (*buying-as-individual-vs-through-a-company*), noch für Käufer, die noch unentschieden sind, ob sie überhaupt kaufen sollen (*when-buying-does-not-make-sense*) – lesen Sie letzteren zuerst, wenn diese Frage tatsächlich noch offen ist.

Was folgt: die Zahlen für 2026, das Dokumentenset, das Betrug aufdeckt, der reale Kostenstapel, die Finanzierungswirklichkeit für einen nichtansässigen Antragsteller und die drei Fehler, die den Großteil der Verluste ausländischer Käufer ausmachen.

I. Der Markt 2026 — Was die Zahlen Sagen

Indikator	Wert	Zeitraum	Quelle
Nationaler Median-Verkaufspreis	2.076 €/m ²	Gesamtjahr 2025	INE, April 2026
Median Q4 2025	2.198 €/m ²	Q4 2025	INE
Median Großraum Lissabon	3.439 €/m ²	2025	INE
Median Algarve	3.139 €/m ²	2025	INE
Median Metropolregion Porto	2.305 €/m ²	2025	INE
Lissabon Stadt, in Portugal ansässiger Käufer	4.813 €/m ²	2025	INE
Lissabon Stadt, im Ausland ansässiger Käufer	6.026 €/m ²	2025	INE
Ausländischer Transaktionsanteil	27,6 %	2025	INE, März 2026
Angebotspreisindex YoY	+10,8 %	Mai 2026	idealista
Euribor 6M (dominanter Hypothekenindex)	2,548 %	13. Mai 2026	EMMI / BPstat

Drei Punkte sind hervorzuheben:

Der Satz „jeder dritte Käufer ist Ausländer“ stimmt nicht mehr. Der Auslandsanteil erreichte 2023 mit 31 % seinen Höhepunkt und ist drei Jahre in Folge auf 27,6 % gefallen. Der Großteil der englischsprachigen Berichterstattung hat das noch nicht zur Kenntnis genommen.

Ausländer zahlen in der Hauptstadt einen Aufschlag von 25 % pro Quadratmeter. Die INE-Aufschlüsselung für Lissabon Stadt zeigt im Ausland ansässige Käufer bei 6.026 €/m² gegenüber 4.813 €/m² für in Portugal ansässige Käufer in derselben Statistik. Ein Teil davon ist Mix-Effekt (Ausländer konzentrieren sich in Prime-Pfarrgemeinden). Ein Teil ist informationell — Ausländer bieten näher am Listenpreis, akzeptieren die Schätzung des Verkäufermaklers und steigen selten aus. Der zweite Teil ist korrigierbar.

Die Immobilienroute des Golden Visa wurde im Oktober 2023 geschlossen, und die Preise sind nicht gesunken. 700–900 Mio. € jährlicher Nachfrage verschwanden aus dem oberen Lissabonner und Algarve-Segment, und die Lücke wurde gefüllt durch EU-Käufer (kein Visum nötig), US-Lifestyle-Käufer (häufig in bar) und einen Binnenmarkt, der endlich ohne Auslandsinvestoren-Untergrenze bieten durfte. Wer auf eine portugiesische Preiskorrektur gesetzt hat, hat sich seither jedes Jahr geirrt.

2. Der Kaufprozess — Zehn Schritte, Realer Zeitplan

Eine finanzierte Transaktion eines Nichtansässigen läuft 10–14 Wochen vom akzeptierten Angebot bis zur Schlüsselübergabe. Bar reduziert sich das auf 4–6. Off-Plan dehnt sich auf 18–36 Monate aus, mit eigenständigen Risiken (Bonität des Bauträgers, *seguro caução* auf Anzahlungen, Fertigstellungsgarantien), die dieser Leitfaden nicht abdeckt.

Schritt	Worum es geht	Realistische Dauer
1. NIF	Portugiesische Steuernummer; Nicht-EU-Käufer benennen in dieser Phase einen Fiskalvertreter	1–4 Wochen
2. Bankkonto	Erforderlich für IMT-Zahlung und Restzahlung bei der Beurkundung	1–3 Wochen
3. Besichtigungen + Shortlist	Mindestens zwei Reisen; der aktuelle Markt komprimiert auf 4–8 Wochen	4–8 Wochen
4. Angebot (<i>proposta</i>)	Schriftlich, befristet, rückerstattbare Reservierungsanzahlung 2–5 k€	1 Woche
5. Due Diligence	Anwalt zieht Caderneta, Certidão, Licença de Utilização, Energieausweis, Eigentümersammlungsprotokolle, AL-Status	2–4 Wochen
6. CPCV	Vorvertrag; <i>signal</i> (10–20 %) gezahlt; Finanzierungsklausel bei Hypothek	1 Tag zum Unterschreiben, nach der Diligence
7. Hypothekenzusage	Formelles Angebot der Bank	4–8 Wochen (parallel zu 4–6)
8. IMT und Stempelsteuer	Bei Finanças, 24–72 h vor Beurkundung; Nachweis zum Notar mitnehmen	1 Woche
9. <i>Escritura</i>	Beurkundung beim Notar oder <i>Casa Pronta</i> ; Restzahlung	1 Tag
10. Registereintrag und IMI-Aktualisierung	Grundbuchaktualisierung; IMI-Matrikel geändert	2–4 Wochen

Der Engpass ist jedes Mal Schritt 5. Der Makler wird Sie zu Schritt 6 drängen, bevor 5 ehrlich abgeschlossen ist. **Halten Sie die Linie: 21–30 Tage zwischen Angebotsannahme und CPCV sind das Mindestfenster für eine echte Due Diligence.** Alles Engere ist der Zeitplan des Verkäufers, nicht Ihrer.

3. Dokumentation — Was Ihr Anwalt Sehen Muss

Dokument	Ausgestellt von	Warum es zählt
Caderneta Predial	Finanças	Steuerliche Beschreibung, VPT, eingetragener Eigentümer — muss mit Certidão übereinstimmen
Certidão Permanente do Registo Predial	Conservatória	Rechtliche Beschreibung, Lasten, Hypotheken, Dienstbarkeiten, Eigentumskette
Licença de Utilização	Câmara Municipal	Die Immobilie ist rechtlich zu Wohnzwecken nutzbar — vielen ländlichen Bauten fehlt sie
Certificado Energético	Bei der ADENE registrierter Experte	Klasse A+ bis F; verpflichtend; 10 Jahre gültig
Ficha Técnica de Habitação	Câmara	Technische Spezifikationen für Bauten, die nach dem 30. März 2004 fertiggestellt wurden
Protokolle der Eigentümerversammlung (3 Jahre)	Administração de condomínio	Sonderumlagen, Streitfälle, Schulden
AL-Registrierung (falls zutreffend)	RNAL / Turismo de Portugal	Übertragbarkeit und kommunale Begrenzung
Certidão de não dívida (Verkäufer)	Finanças	Der Verkäufer hat keine IMI/IMT-Rückstände
Bescheinigung über Hausgeldschulden	Administração	Keine offenen <i>quotas</i>
PDM-Auszug	Câmara	Was kann/darf gebaut werden — entscheidend bei ländlichen Käufen und „Ruinen“

Ein Verkäufer, der die Punkte 1–5 nicht innerhalb von 14 Tagen vorlegen kann, ist entweder unorganisiert oder verbirgt etwas. Beides führt zur selben Reaktion: den Zeitplan neu verhandeln, oder aussteigen. Die Kosten eines Ausstiegs in dieser Phase sind Ihre Reservierungsanzahlung (2–5 k€) und die Gutachterkosten. Die Kosten des Durchziehens sind offen.

4. Kosten und Steuern — Der Reale Stapel

Die gesamten Transaktionskosten für einen nichtansässigen Erstkäufer landen 2026 bei **9–13 % des Kaufpreises**, je nachdem, ob das pauschale 7,5%-IMT-Regime am Datum Ihrer *Escritura* operativ ist. Die Zahl von 7–8 %, die in den meisten fremdsprachigen Leitfäden noch auftaucht, spiegelt die progressive Tabelle vor 2026 wider und ist seit Monaten nicht mehr aktuell.

4.1 IMT — Imposto Municipal sobre as Transmissões

Übertragungssteuer, vom Käufer auf den höheren Wert von erklärtem Preis oder VPT zu zahlen. Tarifstufen für 2026 um +2 % indexiert (Ofício Circulado AT Nr. 40129/2026).

Ansässige, habitação própria e permanente (HPP), Festland:

Preis (€)	Grenzsatz	Abzug (€)
Bis 106.346	0 %	—
106.346 – 145.470	2 %	2.126,92
145.470 – 198.347	5 %	6.491,02
198.347 – 330.539	7 %	10.457,96
330.539 – 660.982	8 %	13.763,35
660.982 – 1.150.853	6 % (Pauschal)	—
Über 1.150.853	7,5 % (Pauschal)	—

Ansässige, nicht-HPP (Zweitwohnsitz), Festland: gleiche Struktur, keine Erstklassenbefreiung, leicht abweichende Abzüge. Obere Stufen: 6 % pauschal (633.931–1.150.853 €) und 7,5 % pauschal über 1.150.853 €.

Die **HPP-Befreiungsstufe liegt 2026 bei 106.346 €** (gegenüber 104.261 € im Jahr 2025). Mehrere konkurrierende Leitfäden zitieren noch die alte Zahl.

4.2 Der pauschale 7,5%-IMT für Nichtansässige — was die Presse durcheinandergebracht hat

Stand (15. Mai 2026): beschlossen als **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**. Das ergänzende *decreto-lei autorizado* mit den operativen Regeln wurde am **12. Mai 2026 verkündet** und muss bis zum **2. September 2026** im *Diário da República* veröffentlicht werden. Bis zur DR-Veröffentlichung ist **das pauschale 7,5%-Regime nicht operativ** — heute unterzeichnete Urkunden wenden weiterhin die bestehende progressive Tabelle an.

Wenn operativ, erhebt das Regime **einen pauschalen IMT von 7,5 % auf jeden Erwerb einer urbanen Wohnimmobilie durch einen Nichtansässigen, unabhängig vom Preis**, mit fünf Ausnahmen:

1. Der Käufer ist beim Erwerb bereits portugiesischer Steueransässiger.

2. Der Käufer wird innerhalb von **2 Jahren** nach Erwerb portugiesischer Steueransässiger (IMT-Erstattung auf Antrag).
3. Der Käufer ist ein portugiesischer Auswanderer, der Wohnraum in Portugal erwirbt (operative Definition steht im DL aus).
4. Die Immobilie wird innerhalb von **6 Monaten** nach Erwerb zu „renda moderada“ (≤ 2.300 €/Monat) für mindestens **36 Monate** in den ersten 5 Jahren vermietet.
5. Käufer im offiziellen Auslandsdienst des portugiesischen Staates.

Zwei operative Konsequenzen:

- Wenn Sie sich glaubhaft verpflichten können, innerhalb von 24 Monaten Steueransässiger zu werden, können Sie jetzt unter einem der beiden Regime unterzeichnen und später eine Erstattung beantragen. Der HPP-*Roll-over* und die Hauptwohnsitztarife greifen entweder beim Erwerb oder bei der Erstattung.
- Wenn Sie rein als Nichtansässiger einen Zweitwohnsitz erwerben, ist der Unterschied zwischen einer Unterzeichnung im Juli 2026 (DL voraussichtlich veröffentlicht) und im Juni 2026 (noch alte Tabelle) materiell. Verfolgen Sie das DR-Veröffentlichungsdatum und legen Sie die *Escritura* entsprechend.

Die Marke „Construir Portugal“, die Sie in der Presse vielleicht gesehen haben, ist das politische Label des Regierungspakets vom September 2025; das Rechtsinstrument ist die Lei 9-A/2026. Auch die populäre Behauptung, das Gesetz „führe“ die 7,5 % „ein“, ist falsch – 7,5 % existierten bereits als oberster HPP-Grenzsatz über 1.150.853 €. Was das Gesetz tut, ist sie *pauschal* anzuwenden, auf *alle* Erwerbe von Nichtansässigen, mit den oben genannten Ausnahmen.

4.3 Berechnungsbeispiele (Festland, nach DL-Veröffentlichung)

Szenario	Preis	IMT	Stempelsteuer (0,8 %)	Notar + Register	Anwalt (~1,2 % + MwSt.)	Gesamteintritt
Ansässig, HPP	300.000 €	9.541 €	2.400 €	1.200 €	4.428 €	~17.569 € (5,9 %)
Ansässig, Zweitwohnsitz	300.000 €	13.800 €	2.400 €	1.200 €	4.428 €	~21.828 € (7,3 %)
Nichtansässig, Pauschal 7,5 %	300.000 €	22.500 €	2.400 €	1.200 €	4.428 €	~30.528 € (10,2 %)
Nichtansässig, Pauschal 7,5 %	500.000 €	37.500 €	4.000 €	1.500 €	7.380 €	~50.380 € (10,1 %)
Nichtansässig, Pauschal 7,5 %	750.000 €	56.250 €	6.000 €	1.500 €	11.070 €	~74.820 € (10,0 %)
Nichtansässig, Übergang (alte Tabelle, 750 k€ Zweitwohnsitz)	750.000 €	~48.750 €	6.000 €	1.500 €	11.070 €	~67.320 € (9,0 %)

Die pauschalen 7,5 % fügen bei einem Kauf von 750 k€ rund 7.500 € gegenüber der bisherigen Spitzentariftabelle hinzu, über 13.000 € bei einem Kauf von 500 k€ und 8.700 € bei einem Zweitwohnsitz von 300 k€. In allen Preisstufen, die dieser Leitfaden behandelt, materiell.

4.4 IMT Jovem – HPP-Erstkäufer unter 35

Vollständige Befreiung von IMT *und* Stempelsteuer bis **330.539 €**. Teilbefreiung von 330.539 bis **660.982 €**: nur der Anteil über 330.539 € wird zum HPP-Grenzsatz von 8 % besteuert. Über 660.982 € entfällt der Vorteil vollständig. Voraussetzungen: Käufer ≤ 35; erster HPP-Erwerb; in den vorangegangenen 3 Jahren nicht Eigentümer einer anderen Wohnung; im Erwerbsjahr nicht steuerlich abhängig. Befreit zudem die Registergebühren beim Ersterwerb und die zugehörige Hypothek.

Die Obergrenzen von **405.073 € / 810.028 €**, die Sie in konkurrierenden Leitfäden möglicherweise sehen, sind **falsch** – diese Zahlen stammen aus einem veralteten Entwurf oder einer verwirrten Inflationsanpassung. Das Portal das Finanças und die Lei 9-A/2026 bestätigen 330.539 € / 660.982 €.

4.5 Weitere Eintrittskosten

- **Imposto do Selo:** 0,8 % auf den Preis; 0,6 % auf das Hypothekenskapital (Darlehen mit 5+ Jahren).
- **Notar, Beurkundung, Register:** 700–1.500 € bei *Casa Pronta*, 1.000–1.800 € bei einem privaten Notar.
- **Anwalt:** 1–1,5 % des Preises + 23 % MwSt., Mindestbetrag 2.500–3.500 €.

- **Bankgutachten:** 250–450 €.
- **Vereidigter Übersetzer (Beurkundung):** 150–350 €, wenn Ihr Portugiesisch schwach ist.
- **Fiskalvertretung (Nicht-EU):** 150–400 €/Jahr laufend.

4.6 Wiederkehrende Kosten (jährlich)

- **IMI:** 0,3–0,45 % des VPT (urban); 0,8 % (ländlich). Lissabon 0,3 %, Porto 0,324 %; Algarve-Gemeinden je nach câmara unterschiedlich.
- **AIMI:** ab 600.000 € VPT je Person (1,2 Mio. € gemeinsam). Stufen 0,7 % / 1,0 % / 1,5 %. Die meisten Erstkäufer im Segment 250–750 k€ lösen AIMI auf eine einzelne Immobilie nie aus.
- **Wohnungseigentümergeinschaft:** 40–300 €/Monat typische Wohnung; 100–700 €/Monat in Anlagen mit Pool/Resort.
- **Gebäudeversicherung:** 150–400 €/Jahr typische Wohnung, mehr für Villen.

5. Finanzierung — Die Realität für Nichtansässige

Ja, ein Nichtansässiger kann eine portugiesische Hypothek bekommen. Nein, die Konditionen sind nicht jene der Ansässigen, und nein, der beworbene Zins ist nicht der, den Sie zahlen werden.

5.1 Typische Konditionen 2026

Parameter	Ansässig	Nichtansässig
Maximale LTV	90 % (HPP) / 80 % (Zweitwohnsitz)	60–75 % (Marktpraxis; keine gesetzliche Obergrenze)
Maximale Laufzeit	40 Jahre (Altersgrenze typischerweise 75 am Ende)	30 Jahre
Aufschlag auf Euribor	0,5–1,2 pp	1,0–1,5 pp
DSTI-Obergrenze	50 % (makroprudenziell BdP)	Banken wenden typischerweise 30–35 % an
BdP-Stresstest	Index + 3 pp	Index + 3 pp (Überprüfung für Anhebung 2026)

Euribor-Fixings — 13. Mai 2026 (EMMI / BPstat):

- **3M: 2,283 %**
- **6M: 2,548 %** — dominanter Index im portugiesischen variablen HPP-Bestand (39,4 % der variablen HPP-Verträge laut BdP März 2026)
- **12M: 2,860 %**

Geben Sie jede Euribor-Zahl mit Stichtag an — diese Fixings bewegen sich wöchentlich. Der 6M-Satz ist derjenige, an den die meisten Banken Ihren Vertrag koppeln werden.

Indikativer All-in-Zins für Nichtansässige, 6M + Spread 1,2 pp: ~3,75 % Mitte Mai 2026. Rechnen Sie 0,4–0,6 pp dazu, wenn Ihr Profil Nicht-EUR-Einkommen oder Selbstständigkeit aufweist.

5.2 Worauf Sie bestehen sollten, in dieser Reihenfolge

1. **Decision in Principle (DIP) vor jedem Angebot.** Kostet nichts. Zeigt Ihnen, welche Banken zu welcher LTV finanzieren, bevor Sie emotional gebunden sind.
2. **Drei Banken, konkurrierende schriftliche Angebote.** Spreads variieren bei demselben Käufer um 0,3–0,5 pp zwischen den Häusern. Eine Differenz von 30.000–40.000 € über die Laufzeit ist normal.
3. **Finanzierungsklausel im CPCV.** Ohne sie macht eine Kreditablehnung *Sie* zur säumigen Partei, und der *signal* (typischerweise 10 %) ist verfallen.
4. **Stresstesten Sie sich bei Index + 3 pp.** Wenn ein Satz von 5,5 %+ Sie überfordern würde, ist der niedrigere Schaufensterzins der Bank irrelevant — Sie sollten diesen Betrag nicht aufnehmen.
5. **Lebensversicherung, die Sie kontrollieren.** Banken bündeln Hauspolicen, die selten die günstigsten sind; prüfen Sie, ob Sie eine konforme externe Deckung substituieren können.

5.3 Unterlagen, die die Bank verlangen wird

Reisepass, NIF, Adressnachweis, letzte 3 Gehaltsabrechnungen oder Steuererklärungen der letzten 2 Jahre, letzte 6 Monate Kontoauszüge, Steuerbescheinigung des Heimatlandes (HMRC SA302 / *avis d'imposition* / IRS 1040), Bonitätsauskunft, FATCA/CRS-Formulare.

6. Recht — Die Drei Fehler, Die Den Großteil der Auslandskäufer-Verluste Ausmachen

6.1 Den „Vertrauensanwalt“ des Maklers nutzen

Das portugiesische Recht erlaubt es. Der Interessenkonflikt ist strukturell: Der Makler hat wiederkehrendes Geschäft mit dem Anwalt; Sie haben eine Transaktion. Beauftragen Sie Ihren eigenen, prüfen Sie die Zulassung auf **oa.pt**, holen Sie ein schriftliches Mandat mit Umfang und Honoraren ein, bevor Sie zahlen. Eine unabhängige käuferseitige Rechtsvertretung ist die Position mit dem höchsten ROI in diesem gesamten Leitfaden. Ein Anwalt zu 3.500 €, der vor dem CPCV einen nicht genehmigten Anbau entdeckt, hat Ihnen gerade ein Problem erspart, dessen Legalisierung nach der Beurkundung 30.000–80.000 € kosten würde.

6.2 Den CPCV vor der Due Diligence unterzeichnen

Nach Unterzeichnung und Zahlung des *signal* sind Sie gebunden: Wenn Sie grundlos aussteigen, verfällt er; steigt der Verkäufer aus, schuldet er Ihnen den doppelten Betrag. Der CPCV muss *nach* dem vollständigen Dokumentenset, dem Gutachten (bei älteren Immobilien) und der vorläufigen

Bankbewertung erfolgen. Alles andere bedeutet, 10 % zu zahlen, um herauszufinden, was Sie bereits hätten wissen müssen.

6.3 *Urbano* und *rústico* verwechseln

Ein *terreno rústico* ist in der Regel nicht zu Wohnzwecken bebaubar. Eine Ruine ohne *licença de utilização* lässt sich womöglich nicht legalisieren, finanzieren, versichern oder weiterverkaufen. Ziehen Sie immer den PDM-Auszug (Plano Diretor Municipal) bei der *câmara*, bevor Sie ein ländliches Grundstück oder eine „Ruine zum Sanieren“ kaufen — er sagt Ihnen, was (falls überhaupt) gebaut werden darf, in welcher Grundfläche, in welcher Höhe.

6.4 Häufige Warnsignale

- Der Verkäufer kann Caderneta + Certidão + Licença de Utilização + Certificado Energético nicht innerhalb von 14 Tagen vorlegen.
- Der Makler drängt Sie, den CPCV vor Abschluss der Due Diligence zu unterzeichnen.
- Der Off-Plan-Bauträger verlangt > 30 % des Preises beim CPCV ohne *seguro caução* (Bankgarantie auf Anzahlungen).
- Offener *Processo* bei der *câmara* (Bauordnungsproblem, Bußgeld, Abrissverfügung).
- Namen weichen zwischen Ausweis des Verkäufers und Certidão voneinander ab.
- „Off-Market, nur in bar, Abschluss in 10 Tagen.“

7. Verhandlung — Wo Ausländische Käufer Zu Viel Zahlen

7.1 Referenzabschläge zum Angebotspreis, 2026

- **Nationaler Spread Angebots- zu Verkaufspreis (Durchschnitt):** ~6 %.
- **Lissabon-Zentrum:** 8–15 % bei Beständen, die seit 4+ Monaten gelistet sind; 0 % bei neuen, gut bepreisten Angeboten.
- **Algarve-Küste:** 5–10 % typisch; enger in Lagos und im Goldenen Dreieck.
- **Stadt Faro:** ~10 %.
- **Silberküste / Alentejo-Hinterland:** 10–15 % verbreitet.

Der „Ausländerzuschlag“ in den INE-Zahlen für Lissabon ist keine Steuer. Es ist ein Verhaltensmuster: Ausländische Käufer ankern beim Angebotspreis, akzeptieren die Bewertung des Verkäufermaklers, ziehen selten einen käuferseitigen Berater hinzu und steigen selten aus. Jeder dieser Punkte ist mit zwei Telefonaten korrigierbar.

7.2 Was außer dem Preis verhandelbar ist

- **Möbel und Geräte** — im CPCV mit Fotos auflisten. Mündliche Inklusionen lösen sich in Luft auf.
- **Fertigstellungstermin** — Ihr Hebel, wenn der Verkäufer Tempo will.

- **Reparaturgutschriften** statt vom Verkäufer vor der Beurkundung organisierter Reparaturen – Qualitätskontrolle aus der Ferne ist nicht möglich.
- **Wohnungs-Extras:** Stellplatz, Abstellraum, Garage mit eigenem Matrikelartikel – bestätigen Sie, dass sie titriert sind, nicht angenommen.
- **Randposten der Abschlusskosten** – Standardaufteilung: Käufer zahlt IMT + selo + Notar + Register; Verkäufer zahlt Mais-Valias + Maklerprovision.

7.3 Was ein Angebot glaubwürdig macht

Schriftlich, befristet (5–7 Tage), mit Mittelnachweis oder DIP im Anhang, und ausdrücklich abhängig von: (a) erfolgreicher Due Diligence innerhalb von X Tagen, (b) CPCV innerhalb von Y Tagen, (c) Beurkundung innerhalb von Z Tagen, (d) Kreditusage, falls einschlägig. Ein bedingtes schriftliches Angebot schlägt jedes Mal ein mündliches „wir machen X €“ – mündliche Angebote dienen dazu, den Verkäufer zu ankern, nicht dazu, Sie zu binden.

8. Die Fehlermodi des Erstkäufers

1. **CPCV vor Abschluss der Due Diligence unterzeichnen.** Gegenmaßnahme: mindestens 21–30 Tage zwischen Angebot und CPCV.
2. **Den Anwalt des Maklers nutzen.** Gegenmaßnahme: Beauftragen Sie Ihren eigenen; idealerweise über persönliche Empfehlung, nicht Google-Suche.
3. **Den IMT für Nichtansässige zu niedrig ansetzen.** Ein Rechner von 2024 unterschätzt den IMT bei einem Kauf von 500 k€ im Jahr 2026 um rund 13.000 €.
4. **Die 2-Jahres-Ansässigkeits-Ausnahme vergessen.** Wenn Sie innerhalb von 24 Monaten umziehen, können Sie den Differenzbetrag zur Pauschale zurückfordern. Planen Sie es ein; dokumentieren Sie die Absicht.
5. **Weiche Kosten nicht einplanen.** Anwalt + Übersetzung + Fiskalvertreter + Bankgebühren addieren 1,5–2,5 % auf die ausgewiesenen Steuern.
6. **Sanierung unterschätzen.** Vollsanierung in der Algarve und Lissabon 2026: 1.200–2.200 €/m², mehr für denkmalgeschützte Fassaden. Holen Sie zwei schriftliche Angebote *vor* dem CPCV ein.
7. **Mit AL kalkulieren, wo AL beschränkt ist.** Viele Gemeinden sind *zonas de contenção*. Lassen Sie sich Übertragbarkeit und aktuelle Begrenzung schriftlich bestätigen.
8. **Veraltete Caderneta oder Certidão akzeptieren.** Beide sind 6 Monate gültig; verlangen Sie Ausstellung innerhalb von 30 Tagen vor dem CPCV.
9. **Außerhalb der Beurkundung zahlen.** „Schwarzgeld“-Geschäfte setzen Sie strafrechtlicher Haftung aus und blähen Ihre künftigen Mais-Valias auf. Niemals zustimmen.
10. **Auf das Gutachten verzichten.** Portugal verlangt keines. Bei allem, was 30+ Jahre alt ist, besonders in Lissabon, Porto oder im ländlichen Algarve, ist ein unabhängiges Ingenieurgutachten (350–900 €) die günstigste Versicherung, die Sie in dieser Transaktion abschließen werden.

9. Nach dem Kauf

9.1 Die ersten 30 Tage

- Versorger umgemeldet (Wasser, Strom, Gas, Internet) — meist online mit *Escritura* + NIF.
- Finanças über neuen Eigentümer informiert (Anwalt oder Notar erledigt das).
- Gebäudeversicherung ab Beurkundungsdatum aktiv.
- WEG informiert, neuer *quota*-Plan ausgegeben.

9.2 Jährliche Pflichten

- IMI (1–3 Raten Mai–November).
- AIMI, wenn VPT > 600.000 € (September).
- IRS-Erklärung, wenn Sie steueransässig werden (Frist 30. Juni für das Vorjahr).
- Erneuerung des Fiskalvertreters (Nicht-EU-Nichtansässige).

9.3 Aufenthaltspfade (der Kauf einer Immobilie ist kein Aufenthaltsrecht)

- **EU/EWR:** automatisches Aufenthaltsrecht.
- **D7 (passives Einkommen / Ruhestand):** Mindestreferenz 920 €/Monat pro Antragsteller (= RMMG 2026); konsularisches Ermessen gilt.
- **D8 (Digitaler Nomade / Remote-Worker):** 3.680 €/Monat (4× RMMG).
- **D2:** Unternehmer.
- **Golden Visa:** Immobilienroute im Oktober 2023 geschlossen; Routen über Investmentfonds, F&E, Kulturspende und Arbeitsplatzschaffung bleiben offen.
- **IFICI („NHR 2.0“):** pauschale IRS-Steuer von 20 % auf qualifizierte portugiesische Einkünfte aus nichtselbstständiger und selbstständiger Tätigkeit; Befreiung der meisten ausländischen Einkünfte. **Ausländische Renten sind unter IFICI NICHT befreit** — sie werden im normalen progressiven IRS-Tarif bis zu 48 % besteuert. Das alte NHR-Regime mit 10 % auf Renten ist Geschichte. Laufzeit 10 Jahre; Antrag bis zum 15. Januar des Jahres nach Begründung der Steuerresidenz.

9.4 Veräußerungsgewinne beim Verkauf

- **Ansässig, Hauptwohnsitz:** Gewinn steuerfrei, wenn innerhalb von 24 Monaten vor oder 36 Monaten nach dem Verkauf in eine andere HPP reinvestiert wird (EU/EWR). Die Lei 9-A/2026 hat die Wiederanlage auf zu moderater Miete vermietete Wohnimmobilien ausgeweitet.
- **Ansässig, Zweitwohnsitz:** 50 % des Gewinns werden zum progressiven IRS-Tarif besteuert.
- **Nichtansässig (EU oder Nicht-EU):** Seit der OE-Reform 2023 im Anschluss an die *Hollmann*-Rechtsprechung des EuGH werden **50 % des Gewinns zum gleichen progressiven IRS-Tarif wie bei Ansässigen besteuert**, wobei das Welteinkommen nur zur Bestimmung des Grenzsteuersatzes herangezogen wird. Der frühere pauschale Satz von 28 % auf 100 % des Gewinns bleibt nominell verfügbar, ist aber fast nie die bessere Wahl. Leitfäden, die noch

behaupten, „Nicht-EU-Nichtansässige können nicht für die Behandlung als Ansässige optieren“, sind seit drei Jahren überholt.

Bewahren Sie jede Sanierungsrechnung auf. Jede erhöht den *valor de aquisição* und senkt Ihren steuerpflichtigen Gewinn.

10. Regionenüberblick — Mediane 2026, Nicht-Luxus-Bestand

Region	Typischer Käufer	€/m ² -Spanne	Worauf zu achten ist
Lissabon Stadt	Junge Städter / Remote-Worker	4.800–6.900 €	Renditen unter 4 %; AL-Begrenzung in zentralen Pfarrgemeinden
Lissabonner Vororte (Cascais, Sintra, Oeiras)	Familien, Rückkehrer	3.800–5.500 €	Verkehr; bester Bestand selten auf Portalen
Porto Stadt	Lifestyle + Investoren	3.900–4.300 €	Kühlere/feuchtere Winter; kleinerer Flughafen
Zentrale Algarve (Albufeira, Loulé, Vilamoura)	Urlaub / Ruhestand	3.500–5.500 €	Tourismus-Saisonalität; verschärfte AL-Regeln
Westliche Algarve (Lagos, Sagres, Aljezur)	Lifestyle / jüngere Relocations	4.000–5.500 €	Knapper Bestand; schnellstes Preiswachstum des Landes
Östliche Algarve (Tavira, V.R.S. António)	Ruhigere Ruheständler	2.800–4.500 €	Weniger englischsprachige Infrastruktur
Stadt Faro	Ganzjährig, kostenbewusst	2.400–4.000 €	Bestes Preis-Leistungs-Verhältnis der Algarve; einige industrielle Ecken
Silberküste (Óbidos, Nazaré, Peniche)	Surfer, günstiger Lifestyle	2.000–2.800 €	Manche Orte stark saisonal
Alentejo-Küste (Comporta, Melides)	High-End-Designpublikum	4.000–8.000 €+	Dünne Liquidität
Alentejo-Hinterland (Évora, Beja)	Quintas, slow living	1.200–2.000 €	Heiße Sommer; Komplikationen mit ländlichem Boden
Madeira (Funchal)	Remote-Worker, Ruheständler	2.300–3.200 €	Steiles Gelände; begrenzter Bestand

Die Algarve-Teilregionen sind nicht austauschbar. *Where-to-buy-in-the-algarve* liefert die detaillierte Aufschlüsselung, falls die Algarve auf Ihrer Shortlist steht.

II. Aktionscheckliste

Vor dem Angebot

- NIF erhalten; Fiskalvertreter benannt, falls Nicht-EU
- Portugiesisches Bankkonto eröffnet
- Unabhängigen Anwalt beauftragt (nicht den des Maklers)
- DIP von mindestens einer Bank (bei Finanzierung)
- Budget mit 9–13 % über Preis als Nichtansässiger
- Region gegen INE/idealista-Daten benchmark
- Mindestens eine persönliche Besichtigungsreise absolviert

Zwischen Angebot und CPCV

- Caderneta + Certidão (beide ≤ 30 Tage)
- Licença de Utilização verifiziert
- Certificado Energético aktuell und mit Adresse übereinstimmend
- Ficha Técnica (post-2004)
- 3 Jahre WEG-Protokolle geprüft
- Keine IMI- / WEG- / Versorger-Schulden schriftlich bestätigt
- AL-Status bestätigt, falls relevant
- Ingenieurgutachten beauftragt (ältere Immobilien)
- Hypothekenantrag eingereicht; Finanzierungsklausel formuliert

CPCV

- Finanzierungsklausel enthalten
- Möbel und Inklusionen mit Fotos aufgelistet
- Datum und Ort der Beurkundung vereinbart
- *Sinal* per nachvollziehbarer Überweisung gezahlt

Vor der Escritura

- IMT bezahlt; Quittung auf Ihren Namen; Regime bestätigt (Pauschal 7,5 % oder alte Tabelle, abhängig vom DR-Veröffentlichungsdatum)
- Stempelsteuer bezahlt
- Übersetzer bei Bedarf gebucht
- Schlusslesung der *Escritura* durch Ihren Anwalt

Nach der Escritura

- Grundbuchaktualisierung bestätigt

- Finanças aktualisiert
 - Versorger umgemeldet
 - Gebäudeversicherung ab Beurkundungsdatum aktiv
 - Alle Originale sicher verwahrt
 - Sanierungsrechnungen für künftige Mais-Valias archiviert
-

Fazit

Wenn Sie eine Sache aus diesem Leitfaden mitnehmen: **Als ausländischer nichtansässiger Erstkäufer im Jahr 2026 liegen Ihre realen Eintrittskosten bei 9–13 % des Preises, nicht bei den 7–8 %, die Marketingmaterialien noch ausweisen, und das pauschale 7,5%-IMT-Regime wird ab einem Datum operativ, das sich noch bewegt, während dies geschrieben wird.** Diese einzelne Zahl – und Ihre Planung rund um die fünf Ausnahmen – trennt den informierten Käufer vom Käufer, der am *Escritura*-Tisch feststellt, dass ihm 15.000 € fehlen.

Die Korrektur ist günstig. Zwei bis vier Prozent des Preises, verteilt auf einen unabhängigen Anwalt, ein Ingenieurgutachten, einen Fiskalvertreter, einen vereidigten Übersetzer und drei Wochen Geduld zwischen Angebot und CPCV, eliminieren rund 90 % der Verlustvektoren, aus denen die Horrorgeschichten in Expat-Foren entstehen. Die schlechte Nachricht: Nahezu das gesamte Ökosystem, dem Sie begegnen werden – Listing-Makler, Bauträgervertreter, „kostenlose Rechtsprüfung“ –, hat ein strukturelles Interesse daran, diesen Zeitplan zu verkürzen.

Das ist eine Entscheidung, die Sie in den nächsten neunzig Tagen treffen, nicht irgendwann. Halten Sie die Linie bei der Due Diligence. Verifizieren Sie das auf das Datum Ihrer *Escritura* anwendbare Regime. Nutzen Sie die 2-Jahres-Ansässigkeits-Ausnahme, wenn Sie sie glaubhaft erfüllen können. Behandeln Sie den Listing-Makler als das, was er rechtlich und wirtschaftlich ist: den Makler des Verkäufers. Der portugiesische Erstkäufermarkt 2026 funktioniert noch – für Käufer, die ihn als Verhandlung behandeln, nicht als Empfang.

Weiterführende Lektüre

- [Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal](#) – vollständige IMT- / IMI- / AIMI- / Imposto-do-Selo- / MwSt.-Referenz; gleichen Sie jede Zahl aus Abschnitt 4 dieses Leitfadens ab.
 - [Wie Sie in Portugal mit ausländischem Einkommen eine Hypothek erhalten](#) – DIP-Prozess, bankenspezifische Realität, FX-Risiko, Stresstest.
 - [Wo in der Algarve kaufen](#) – Teilregionen im Detail, falls die Algarve auf Ihrer Shortlist steht.
 - [Leitfaden für risikoscheue Käufer](#) – sieben Risikokategorien bepreist; natürliche Folgelektüre nach diesem Leitfaden.
 - [Fehler, die beim Immobilienkauf in Portugal zu vermeiden sind](#) – anonymisierte Fallstudien; die Fehlermodi katalogisiert.
-

Wie 2nd Haus helfen kann

2nd Haus bietet **käuferseitige Beratung für ausländische Erstkäufer** in Portugal — unabhängig von jedem Listing-Makler oder Bauträger. Typische Erstkäufer-Mandate: ein Käufer-Audit zum Festpreis (Regionsbriefing, Preisbenchmark, Dokumentenprüfung an Shortlist-Objekten) und ein Transaktionspaket über die gesamte Strecke vom Angebot bis zur *Escritura*. Wir sind kommerziell ehrlich: Wir werden von Käufern bezahlt, nicht von Verkäufern, und wir lehnen Mandate ab, von denen wir nicht überzeugt sind, dass sie zu einem guten Ergebnis führen. Ein 30-minütiges Gespräch, um zu prüfen, ob Ihr Kauf rechnerisch aufgeht, bevor Sie sich binden, ist kostenlos.

Quellen

Primärquellen

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Portal das Finanças — FAQ IFICI
- Banco de Portugal — LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen
- BPstat — Euribor nach Laufzeit
- DL 76/2024 — Diário da República
- INE — Wohnungspreisstatistiken auf lokaler Ebene
- PwC — IMT neue Praxistabellen 2026
- PwC — Vermögen im OE 2026
- Vistos.MNE.gov.pt — Nationale Visa, Existenzmittel

Weiterführende Lektüre

- Idealista — IMT 7,5 % für Nichtansässige (02-12-2025)
- ECO — Seguro verkündet Steuerschock Wohnen (12-05-2026)
- Idealista — OE 2026 Wohnen verabschiedet (28-11-2025)
- EY — Ende des RNH und Einführung des IFICI
- Cuatrecasas — Ermäßigte MwSt. und Steuerbegünstigungen für Wohnraum

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Gegen CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15 verifiziert. Dieser Leitfaden spiegelt zu diesem Zeitpunkt öffentlich verfügbare Informationen wider und stellt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung dar. Steuerregeln, Hypothekenkonditionen und regionale Preise ändern sich häufig — überprüfen Sie die aktuellen Zahlen vor einer Verpflichtung mit einem portugiesischen Anwalt oder Steuerberater. Quartalsweise 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.