

---

# Wie man eine Hypothek in Portugal mit ausländischem Einkommen erhält

Kreditnehmer mit ausländischem Einkommen, die portugiesische Hypotheken suchen

# TL;DR

- Portugiesische Banken konkurrieren beim Hypothekenspread weit stärker, als sie zugeben. Einem Nicht-Residenten mit einer sauberen Akte wird im Mai 2026 typischerweise 1,0–1,5 Pp über Euribor angeboten; die verhandelte Zahl liegt eher bei 0,85–1,20 Pp, wenn Sie drei Banken gegeneinander antreten lassen.
- LTV für Nicht-Residenten ist eine **Marktkonvention**, keine Regel der Banco de Portugal. Die Obergrenze, die die meisten ausländischen Käufer sehen, liegt bei 60–75% — anders und strenger als die makroprudenziellen Obergrenzen der BdP (90% HPP / 80% Zweitwohnsitz / 70% Investment), die für Residenten gelten.
- Die All-in-Kosten, die ein typischer Nicht-Resident trägt: Euribor 6M (2,548% am 13. Mai 2026) + 1,0–1,3 Pp Spread = **etwa 3,55–3,85% Nominalsatz**, mit einem **TAEG näher bei 4,1–4,4%**, sobald Imposto do Selo auf Zinsen, Lebens- und Wohngebäudeversicherung sowie Bearbeitungsgebühren eingerechnet sind.

## Schlüsselzahl 2026

**Euribor 6M am 13. Mai 2026: 2,548%** (BPstat / EMMI-Fixing). Addieren Sie einen verhandelten Spread von ca. 1,0 Pp und Sie liegen bei 3,55% Nominalsatz bei einer Nicht-Residenten-Hypothek mit variablem Zinssatz. Der 6M-Index ist der dominante im portugiesischen variablen Stock (39,4% der neuen HPP-Verträge laut BdP, März 2026). Zitieren Sie Zinssätze immer mit Datum — Banken präsentieren sie gerne, als wären sie statisch. Sie sind es nicht.

## Einleitung: Banken konkurrieren beim Spread mehr, als sie zugeben

Die meisten Artikel über portugiesische Hypotheken für ausländische Käufer kommen aus einer von drei Quellen: dem Marketing-Team einer Bank, einem Kreditvermittler, der provisionsbasiert vom Kreditgeber bezahlt wird, oder einer Relocation-Beratung, die beides weiterverkauft. Keiner davon ist unparteiisch. Alle drei haben einen strukturellen Grund, die härtere Mechanik abzumildern: Die Bank möchte, dass Sie den ersten angebotenen Spread akzeptieren, der Vermittler möchte abschließen, damit die Provision fließt, die Beratung möchte den lebenslangen Cross-Sell aus Versicherungen, Devisen und Vermögensdiensten. Die Lesart desselben Marktes aus Kundensicht sieht recht anders aus.

Der Markt im Mai 2026 ist tatsächlich freundlicher als zu irgendeinem Zeitpunkt seit 2022. Euribor ist von seinem Höchststand 2023 zurückgekommen. Spreads sind wettbewerbsfähig. Banken wie novobanco, Bankinter und Millennium BCP bewerben seit Jahren Nicht-Residenten-Programme und die Underwriting-Workflows sind ausgereift. Aber nichts davon bedeutet, dass das erste Angebot der Bank das Angebot ist, das Sie annehmen sollten. Nahezu jede Nicht-Residenten-Akte, die wir bei 2nd Haus prüfen, enthält 20–40 Basispunkte unnötigen Spread, 1–3 Cross-Sell-Versicherungsprodukte zu 30–60% über unabhängigem Marktpreis und einen LTV, der 5–10 Punkte unter dem liegt, was der Kreditnehmer mit einer stärkeren Aktenstruktur hätte verhandeln können.

Dieser Leitfaden richtet sich an den Käufer mit ausländischem Einkommen, der in die Bank gehen möchte und weiß, was die Bank ihm nicht freiwillig sagen wird. Er deckt das Zinsumfeld im Mai 2026 mit Primärquellen ab, den Rahmen der Banco de Portugal, der für Residenten gilt (und die Marktpraxis, die für Nicht-Residenten gilt), die geforderten Dokumente, die Kosten exakt nach den *aktuellen* IMT-Tabellen berechnet, und die Verhandlungshebel, die den Spread bewegen.

## Warum überhaupt in Portugal Kredit aufnehmen

Bevor Sie davon ausgehen, dass eine Hypothek das richtige Werkzeug ist: oft ist sie es nicht. Drei ehrliche Gründe, eine portugiesische Euro-Hypothek aufzunehmen, statt Bargeld aus dem Heimatland zu überweisen:

**Währungskongruenz bei einem Euro-Asset.** Am Tag der Beurkundung besitzen Sie einen auf Euro lautenden Vermögenswert. Wenn Sie ihn zu 100% aus GBP oder USD bar finanzieren, sind Sie effektiv in Ihrer Heimatwährung short — und zwar in Höhe des vollen Kaufpreises. Eine Euro-Hypothek bringt Asset und Verbindlichkeit in derselben Währung zusammen, sodass Ihr Netto-FX-Risiko nur dem Eigenkapitalanteil entspricht. Das ist der mit Abstand beste Grund, in Euro Kredit aufzunehmen, und derjenige, den Hypothekenartikel untertreiben, weil er keine Provision erzeugt.

**Liquiditätspuffer.** Eine Hypothek mit 70% LTV gibt etwa 70% des Kaufpreises für alles andere frei — Märkte, Geschäftseinsätze, oder schlicht, das Girokonto nicht leerzulaufen. Portugiesische Banken vergeben Kredite gegen Wohnimmobilien-Sicherheit zu 3,5–4,0% All-in. Sehr wenige alternative Liquiditätsquellen kommen zu diesem Preis.

**Steuerliche Abzugsfähigkeit bei Langzeitvermietung.** Hypothekenzinsen sind bei Wohn-Langzeitmietverträgen vom Bruttomieteinkommen abziehbar. Bei einer ganzjährig im NRAU-Vertrag vermieteten Immobilie wandelt die Hypothek typischerweise eine positive Mietrendite in eine portugiesische Steuerlast nahe Null um. Die Abzugsfähigkeit gegen Kurzzeitvermietung Alojamento Local ist eingeschränkter und hängt vom gewählten Regime (vereinfacht vs. organisierte Buchführung) ab.

Das Argument für Kreditaufnahme schwächt sich ab, wenn: Sie rein zur Eigennutzung ohne Vermietungsplan kaufen; Ihr Hypothekenzinssatz im Heimatland deutlich niedriger ist (für US-30-Jahres-Fix-Inhaber unter 4% noch immer möglich); oder wenn Sie überhaupt kein auf Euro lautendes Einkommen oder Vermögen haben, um den Kredit zu bedienen. In diesen Fällen sind Bargeld oder eine Home-Equity-Linie auf Ihrem Hauptwohnsitz sauberer.

## Der portugiesische Hypothekenmarkt im Mai 2026

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

Index	Fixing 13. Mai 2026	Anwendung
Euribor 3M	2,283%	Vierteljährlich angepasst variabel
Euribor 6M	2,548%	Dominanter Index im portugiesischen HPP-Variabelstock (39,4%)
Euribor 12M	2,860%	Jährliche Anpassung, stabiler

Dies sind Punkt-in-Zeit-Fixings. Für Live-Daten konsultieren Sie [BPstat](#), bevor Sie sie in einer Verhandlung zitieren. Eine typische Nicht-Residenten-Akte mit variablem Zins im Mai 2026 indexiert auf Euribor 6M plus einen verhandelten Spread von 1,0–1,3 Pp – ein Nominalsatz um 3,55–3,85%. Mischzins-Produkte (5 oder 10 Jahre fest bei 3,4–3,9%, danach variabel) sind weit verbreitet und liegen derzeit innerhalb von 20–30 Bp zu reinem Variabel – der engste Abstand seit 2022.

Standardbedingungen 2026:

- **Maximale Laufzeit:** typisch 30 Jahre für Nicht-Residenten; 35–40 für Residenten bei bestimmten Produkten.
- **Maximales Alter bei Endfälligkeit:** 75 bei den meisten Banken; 80 bei Caixa Geral und BPI für ausgewählte Profile. Das ist die bindende Beschränkung für Käufer in den 60ern.
- **Makroprudenzielle LTV-Obergrenzen der Banco de Portugal:** 90% bei HPP von Residenten, 80% bei Zweitwohnsitz von Residenten, 70% bei Investmentimmobilien. Das sind die Regeln des Regulators.
- **Nicht-Residenten-LTV (Marktpraxis, keine BdP-Regel):** 60–75%. Banken entscheiden dies kommerziell; es steht in keinem Diário-da-República-Text.
- **DSTI-Obergrenze:** 50% empfohlen, mit Ausnahme-Bucket bis 60% für einen begrenzten Anteil neuer Kredite.
- **Stresstest:** Banken müssen die Kreditnehmerkapazität zum Vertragszins plus einem Puffer testen, der plausible Zinsanstiege widerspiegelt. Die aktuelle BdP-Konvention für variabel und gemischt verzinsten Verträge mit Restlaufzeit über 10 Jahren lautet **Index + 3 Prozentpunkte** – 2026 in Überprüfung und möglicherweise verschärft.

Die Formulierung „die Banco de Portugal begrenzt LTV nicht nach Residenz“, die manche Leitfäden verwenden, ist technisch wahr, aber irreführend. Die LTV-Obergrenzen des Regulators gelten nur für Residenten. Nicht-Residenten fallen vollständig aus dem makroprudenziellen Rahmen heraus; Banken setzen ihren eigenen konservativen LTV nach interner Kreditpolitik fest. Die beiden sollten nicht vermengt werden.

## Bei ausländischen Käufern aktive Banken

Jede portugiesische Retail-Bank verleiht an Ausländer. Die Unterschiede liegen in Servicesprache, Geschwindigkeit, Konservatismus und Preisgestaltung. Die Liste, die Nicht-Residenten tatsächlich nutzen:

Bank	Stärke für ausländische Käufer	Indikativer Nicht-Residenten-Spread (Mai 2026)
<b>Millennium BCP</b>	Größte Privatbank, ausgereifter Nicht-Residenten-Desk, Englisch / Französisch	1,10–1,40%
<b>BPI</b>	Eigentum von CaixaBank, starkes Nicht-Residenten-Produkt, englischer Desk	0,95–1,30%
<b>Santander Totta</b>	Spanische Mutter, aggressiv bei gebündelten Angeboten	1,00–1,35%
<b>Caixa Geral de Depósitos</b>	Staatlich, konservative Bilanz, langsamerer Prozess	1,10–1,45%
<b>novobanco</b>	Mid-Tier, flexibel bei atypischen Profilen, dediziertes Nicht-Residenten-Programm	1,20–1,60%
<b>Bankinter</b>	Affluent- / Private-Banking-Ausrichtung, selektiv bei Aktenqualität	0,90–1,25%
<b>BBVA Portugal</b>	Nützlich, wenn Sie eine BBVA-Beziehung in Spanien oder Mexiko haben	1,00–1,35%
<b>ActivoBank</b>	Digitalarm von Millennium BCP, einfache Nicht-Residenten-Profile	0,95–1,30%
<b>UCI</b>	Spezialfinanzierer (JV BNP / Santander), Rückfall für anderswo abgelehnte Akten	1,20–1,70%

Die obigen Spreads sind indikative Bandbreiten aus aktueller Nicht-Residenten-Programmwerbung und vermittlerkotierten Akten. Bankspezifische Zahlen verschieben sich von Monat zu Monat mit Aktionen; behandeln Sie sie als Ausgangsbandbreite, nicht als feste Quote.

Die Auswahllogik für die meisten Nicht-Residenten-Akten: BPI oder Millennium BCP für das breiteste Programm, Santander oder BBVA, wenn Sie eine spanische Beziehung haben, Caixa Geral für die konservativste Gegenpartei, novobanco oder UCI als Rückfall für Selbstständige oder atypisches Einkommen.

## LTV-Stufen — sorgfältig lesen

Das ist der Abschnitt, den die meisten Artikel falsch wiedergeben. Der makroprudenzielle Rahmen der Banco de Portugal gilt für **Residenten** und ist die Regel des Regulators. Die Zahlen, die Nicht-Residenten sehen, sind **Marktpraxis** und werden von der internen Kreditpolitik jeder Bank festgelegt. Das sind zwei verschiedene Dinge.

Kreditnehmerprofil	Typisch verfügbarer LTV (Mai 2026)	Was es ist
Portugiesischer Steuerresident, HPP (Hauptwohnsitz)	bis 90%	BdP-Makroprudenzielle Obergrenze
Portugiesischer Steuerresident, Zweitwohnsitz	bis 80%	BdP-Makroprudenzielle Obergrenze
Portugiesischer Steuerresident, Investment / Nicht-HPP	bis 70%	BdP-Makroprudenzielle Obergrenze
Nicht-Resident, EU/EWR, starkes Angestelltenprofil	70–75%	Marktpraxis
Nicht-Resident, UK / US / CH / BR, angestellt	65–75%	Marktpraxis
Nicht-Resident, selbstständig oder gemischtes Einkommen	60–70%	Marktpraxis
Nicht-Resident, rentenabhängig über 65	60–65%	Marktpraxis
Neuer Steuerresident, < 12 Monate in Portugal	70–80% übergangsweise	Bank für Bank

Praktische Konsequenz: Wenn Sie kurz davorstehen, portugiesischer Steuerresident zu werden, verschiebt sich Ihre LTV-Obergrenze von 70% (Marktpraxis) auf 90% (BdP-Rahmen) bei HPP. Bei einem Kauf von 500.000 € ist das der Unterschied zwischen 150.000 € Eigenkapitalbedarf und 50.000 €. Wenn Ihr Timing es erlaubt, ist es der mit Abstand stärkste finanzielle Hebel im gesamten Prozess, den Umzug abzuschließen und sich bei den Finanças als Resident zu registrieren, bevor Sie den Antrag stellen. Banken werden das nicht von sich aus erwähnen.

## Einkommensanforderungen nach Kreditnehmertyp

### Angestellter ausländischer Arbeitnehmer

Das sauberste Profil. Sie benötigen: die letzten 3–6 Monatsgehaltsabrechnungen; Arbeitgeberbescheinigung mit Bestätigung von Rolle, Vertragstyp, Brutto- und Nettogehalt; die letzte vollständige Jahressteuererklärung (UK P60 + SA302, US W-2 + 1040, deutsche Lohnsteuerbescheinigung, französischer avis d'imposition, brasilianische DIRF usw.); die letzten 6 Monate persönlicher Kontoauszüge mit Gehaltsgutschriften, die zu den Abrechnungen passen. Banken akzeptieren ~100% des Nettogehalts für DSTI; Bonuseinkommen wird auf 50–75% abgewertet, sofern nicht drei aufeinanderfolgende Jahre Erklärungen vorliegen.

### Selbstständiger ausländischer Kreditnehmer

Das am schwersten zu prüfende Profil und das von Mainstream-Banken am häufigsten abgelehnte. Erforderlich: 2–3 Jahre persönliche und betriebliche Steuererklärungen (3 ist der Goldstandard, 2 ist

das Minimum und nur manche Banken akzeptieren es); Steuerberater-Schreiben auf Briefkopf mit Bestätigung von Einkommen, Gewinn und Geschäftsstatus; die letzten 12 Monate betrieblicher und persönlicher Kontoauszüge; Nachweise wiederkehrender Kundenbeziehungen oder Verträge, soweit verfügbar. DSTI wird auf den Gewinn nach Steuern berechnet. Banken bilden typisch den Durchschnitt der letzten 2–3 Jahre, wobei der niedrigere Wert aus Durchschnitt und jüngstem Jahr genommen wird, falls der Trend rückläufig ist. Ein wachsender Selbstständiger sollte erwarten, dass die Bank den einfachen Durchschnitt statt des jüngsten Jahres verwendet — ein fruchtbarer Verhandlungspunkt.

## Renteneinkommen

Akzeptiert, aber abgewertet. Staatsrente (UK State Pension, US Social Security, deutsche gesetzliche Rente): 90–100%. Private betriebliche Rente: 75–90%. Rente aus DC-Plan: 75–80%. Entnahmen aus SIPP, IRA oder 401(k): 50–75%, manchmal komplett abgelehnt, weil die Bank keine garantierten Zahlungen nachweisen kann. Das maximale Alter bei Endfälligkeit (75–80) ist die bindende Beschränkung: Mit 65 heute beträgt Ihre maximale Laufzeit bei den meisten Banken 10–15 Jahre, was die Monatsrate für jede gegebene Kreditsumme deutlich erhöht.

## Miet- und Dividendeneinkommen

Banken behandeln passive Einkommen konservativ. Mieteinkommen: 70–80% des deklarierten Nettos (nach Kosten) bei Erklärungen über mindestens zwei Jahre. Dividenden einer geschlossenen Gesellschaft: behandelt wie Selbstständigkeit. Dividenden börsennotierter Werte und Anleihekupons: in der Regel als Puffer und nicht als primäres DSTI-Einkommen behandelt.

# DSTI: die 50%-Regel und wie ausländische Steuern behandelt werden

Das Debt-Service-to-Income-Verhältnis ist die wichtigste Zahl in der Akte. Es sind die monatlichen Schuldenzahlungen (die neue portugiesische Hypothek plus jeder andere Kredit und jede Kreditfazilität, die Sie irgendwo auf der Welt halten), geteilt durch das monatliche Nettoeinkommen.

In 2026 in Kraft befindliche BdP-Empfehlung:

- $DSTI \leq 50\%$  für den Großteil neuer Kreditvergaben
- $DSTI 50\text{--}60\%$  erlaubt bei bis zu 10% des neuen Kreditvolumens jeder Bank
- $DSTI > 60\%$  erlaubt bei bis zu 5%

Ausländische Kreditnehmer sollten 35–45% anstreben, um Spielraum für den Stresstest zu lassen. Die Behandlung ausländischer Steuern ist der Punkt, an dem Akten schiefgehen: BdP definiert Einkommen netto nach Steuern und Sozialversicherung. Für einen UK-PAYE-Angestellten mit 80.000 £ brutto verwendet die Bank den Take-home nach Steuer und nach NI. Für einen US-Kreditnehmer, dessen 1040 ein Welteinkommen von 150.000 \$ mit 25.000 \$ Bundessteuer ausweist, verwendet die Bank 125.000 \$ abzüglich Bundesstaatssteuer und FICA. Banken addieren keine Abzüge hinzu und verwenden keine Bruttobeträge — sie wollen das Geld, das tatsächlich auf dem Konto landet.

Die Umrechnung in Euro nutzt einen aktuellen Referenzkurs (oft den monatlichen EZB-Durchschnitt). Manche Banken legen einen Abschlag von 5–10% auf Fremdwährungseinkommen an, bevor sie es in das DSTI einbeziehen, um FX-Volatilität zu absorbieren. Dieser implizite Währungsabschlag wiegt für Nicht-Euro-Verdiener schwerer als der Headline-Zinspuffer.

## Währung und Wechselkursrisiko

Sie nehmen einen auf Euro lautenden Kredit auf. Ihre Rückzahlungsfähigkeit ist in Pfund, Dollar, Franken oder einer anderen Währung denominiert. Schwächt sich Ihre Heimatwährung um 20% gegenüber dem Euro ab, steigt Ihre effektive Monatsrate in Heimatwährung um 20% – nichts hat sich in Lissabon geändert. Das ist die Variable, mit der sich Vermittler am wenigsten gerne beschäftigen.

Die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, ins portugiesische Recht umgesetzt, verpflichtet Banken zu:

- Schriftlicher Warnung vor dem FX-Risiko vor Unterzeichnung des Angebots.
- Angebot einer Umwandlungsoption, wenn sich Ihr Euro / Heimatwährungskurs um mehr als 20% vom Unterzeichnungskurs bewegt.
- Periodischen Auszügen, die den Kreditstand in beiden Währungen ausweisen.

Ein einfacher Stresstest, den Sie selbst durchführen sollten: Würde GBP / EUR von 1,17 auf 0,95 fallen (der Tiefststand 2008), würde eine Monatsrate von 1.400 € zu 1.474 £ statt 1.196 £ – ein Sprung um 23% in Ihrem Heimatwährungsbudget. Können Sie das absorbieren?

Praktische Absicherungen: Eigenkapitalpuffer halten (30–40% Anzahlung federn sowohl fallende Werte als auch FX-Bewegungen ab); Euro-Einkommen domizilieren (entfernter europäischer Arbeitgeber, Euro-Dividende, portugiesische Miete); FX-Forwards auf die nächsten 12 Monate Zahlungen über den Treasury-Desk Ihrer Bank nutzen; Sondertilgungen leisten, wenn Ihre Heimatwährung stark ist.

## Dokumenten-Checkliste

Stellen Sie all dies zusammen, *bevor* Sie mit einer Bank oder einem Vermittler sprechen.

Unvollständige Unterlagen sind die häufigste Einzelursache für Verzögerungen.

1. **NIF** (Número de Identificação Fiscal) – kostenlos in jeder Finanças-Stelle, oder über Anwalt / Fiskalvertreter für Nicht-Residenten (~100 €).
2. **Portugiesisches Bankkonto** – für die Auszahlung erforderlich. ActivoBank und Millennium BCP eröffnen für Nicht-Residenten remote.
3. **Reisepass oder EU-Personalausweis** mit mindestens 6 Monaten Gültigkeit.
4. **Adressnachweis** im Heimatland – Utility-Rechnung oder Council-Tax-Bescheid jünger als 3 Monate.
5. **6 Monate persönlicher Kontoauszüge** mit Gehaltsgutschriften und Ausgaben.
6. **3 Jahre Steuererklärungen** (persönlich, plus betrieblich bei Selbstständigkeit).
7. **Arbeitsvertrag oder -bescheinigung** – Original plus Übersetzung, falls nicht in PT, EN, FR oder ES.

8. **Letzte 3 Gehaltsabrechnungen** bei Angestellten.
9. **Bonitätsauskunft** — UK Experian / Equifax, US Experian / Equifax / TransUnion, brasilianisch SCR / Serasa, schweizerisch ZEK. Verbraucher-Bonitätsauskünfte werden akzeptiert.
10. **Bestehende Kreditkontoauszüge** — jede Hypothek, Kreditkarte und jeder Autokredit weltweit. Alles wird im DSTI gezahlt.
11. **Immobilienunterlagen** — caderneta predial urbana, certidão permanente do registro predial, licença de utilização, ficha técnica de habitação, Energieausweis. Vom Verkäufer geliefert.
12. **CPCV** (unterzeichneter Promissorvertrag, üblicherweise mit Finanzierungsvorbehalt).
13. **Mittelherkunftsnachweise** für die Anzahlung — AML-Compliance wird ernst genommen.

Praktischer Tipp: Erstellen Sie pro Kategorie ein PDF, chronologisch geordnet, mit einem englischsprachigen Deckblatt, das auflistet, was enthalten ist. Underwriter bearbeiten Dutzende Akten pro Woche; Ihre leicht lesbar zu machen, verkürzt die Genehmigungszeit erheblich.

## Prozesszeitplan

Eine saubere, gut vorbereitete Nicht-Residenten-Akte:

Woche	Schritt
1	Erstgespräch Vermittler / Bank, indikative Quote, Dokumentensammlung
2	Vollständige Akteneinreichung
2–4	Underwriting, Kreditprüfung, Nachforderung fehlender Teile
4	Vorabgenehmigungsschreiben (carta de aprovação prévia)
4–6	Bankseitige Immobilienbewertung
5–7	Endgültiges Angebot an Ihren Anwalt
6–8	CPCV unterzeichnet (falls nicht früher) mit Finanzierungsvorbehalt
8–10	Notarielle Beurkundung (escritura), Hypothek eingetragen, Mittel ausgezahlt

Sechs bis zehn Wochen Ende-zu-Ende ist für eine saubere Akte realistisch. Rechnen Sie 2–4 Wochen für Selbstständigenprofile, komplexes Einkommen oder Immobilien mit zusätzlichem Bewertungsaufwand hinzu. Weitere 2 Wochen für Nicht-EU-Kreditnehmer, deren Bonitätsauskünfte länger zur Prüfung brauchen. Akten mit fehlenden Unterlagen ziehen sich auf 16+ Wochen. Eine Vorabgenehmigung ist 90 Tage gültig und schützt Ihre CPCV-Anzahlung (typisch 10% des Kaufpreises), falls eine Bank später ablehnt.

# Kosten: das korrigierte Bild

Die Hypothek legt zusätzliche Kosten über den Immobilienerwerb. Ausgearbeitetes Beispiel: 350.000 € Kauf, 70% LTV, 245.000 € Hypothek, Nicht-Resident-Zweitwohnsitzkäufer nach den IMT-Tabellen Mai 2026.

Das 7,5%-Pauschal-IMT-Regime für Nicht-Residenten, eingeführt durch Lei n.º 9-A/2026 vom 6. März 2026, wurde als *legislative Ermächtigung* genehmigt, aber das *decreto-lei autorizado* mit den operativen Regeln wurde am 12. Mai 2026 promulgiert und muss bis spätestens 2. September 2026 erlassen werden. Bis zur Veröffentlichung des DL im Diário da República **ist der 7,5%-Pauschalsatz noch nicht operativ**. Das untenstehende Beispiel verwendet die aktuelle HPP-äquivalente Zweitwohnsitz-Tabelle (Continente).

IMT auf 350.000 € nach der aktuellen Zweitwohnsitz-Tabelle:

- Stufe 5 (198.347 €–330.539 €): 7% mit parcela a abater 9.394,50 €
- Stufe 6 (330.539 €–633.931 €): 8% mit parcela a abater 12.699,89 €

$350.000 \text{ €} \times 8\% - 12.699,89 \text{ €} = 15.300,11 \text{ €}$ .

Kosten	Satz oder Betrag	Im Beispiel
IMT (aktuelle Zweitwohnsitz-Tabelle; siehe Hinweis Lei 9-A/2026)	progressiv, 8% Top-Marginal bei diesem Preis	~15.300 €
Imposto do Selo auf den Kauf	0,8% des Preises	2.800 €
Imposto do Selo auf die Hypothek	0,6% des Kredits (Laufzeit ≥ 5 Jahre)	1.470 €
Imposto do Selo auf monatliche Zinsen	4% des Zinsanteils	eingebettet, ~30–50 € / Monat zu Beginn
Bearbeitungsgebühr Bank	0,5–1,5% des Kredits	1.225–3.675 €
Immobilienbewertung	pauschal	250–450 €
Notar und Eintragung	kombiniert	~900 €
Unabhängiger Anwalt	~1% des Preises	~3.500 €
Pflicht-Lebensversicherung	pro Monat	30–60 €
Pflicht-Wohngebäudeversicherung	pro Monat	15–40 €
NIF, Kontoeröffnung	einmalig	0–350 €

**Ungefähre gesamte Upfront-Kosten dieses Kaufs: 25.500–28.500 €**, oder rund 7,3–8,1% des Kaufpreises.

Falls und sobald das *decreto-lei autorizado* der Lei 9-A/2026 in Kraft tritt und der 7,5%-Pauschalsatz operativ wird, wird das IMT auf denselben Kauf zu  $350.000 \text{ €} \times 7,5\% = 26.250 \text{ €}$ , und die gesamten Upfront-Kosten steigen auf etwa 36.500–39.500 € (10,4–11,3%). Die fünf Ausnahmen (innerhalb von 2 Jahren portugiesischer Steuerresident werden, zu moderaten Preisen  $\leq 2.300 \text{ €}/\text{Monat}$  für  $\geq 36$  Monate in den ersten 5 Jahren vermieten usw.) erlauben die Rückerstattung der Differenz, wenn Bedingungen erfüllt sind. Verfolgen Sie das Diário da República für die DL-Veröffentlichung, bevor Sie annehmen, dass der 7,5%-Satz gilt.

## Fest vs. variabel in 2026

2026 hat sich die Kurve verflacht. Ein 10-jähriges Festprodukt liegt je nach Bank und Profil bei 3,4–3,9%. Ein 6M-Euribor-Variabel liegt bei aktuellen Fixings bei 3,55–4,0%. Die beiden liegen 30 Bp auseinander – weit näher als 2023–2024, als der Festzinsaufschlag 100+ Bp betrug.

Fest macht Sinn, wenn: Ihr Haushaltsbudget keinen Spielraum für höhere Monatsraten hat; Sie erwarten, die Immobilie über die volle Festperiode (10 Jahre) zu halten; Ihr Heimatwährungseinkommen zinsunempfindlich ist.

Variabel macht Sinn, wenn: Sie eine Seitwärtsbewegung oder Senkung des Euribor erwarten (aktuelle EZB-implizierte Kurven preisen Euribor 12M nahe 2,5–2,7% in 2027); Sie planen, innerhalb weniger Jahre sondertilgen oder refinanzieren (Variabel hat Sondertilgungsdeckel von 0,5%, Fest 2%); Sie einen Anstiegsschock von 1,5–2 Pp ohne Lifestyle-Änderung absorbieren können.

Ein wachsender Anteil von Nicht-Residenten-Akten wählt heute **Mischzins**-Produkte: 5 oder 10 Jahre fest zum Einstiegszins, danach variabel. Dies sperrt Sicherheit in den Jahren ein, in denen die Restschuld am höchsten ist und Sondertilgungen am unwahrscheinlichsten, und behält Flexibilität für die zweite Hälfte. BPI, Millennium BCP und Santander bieten alle Mischzins als Nicht-Residenten-Default.

## Refinanzierung in Portugal nach DL 74-A/2017

Das portugiesische Hypothekenrecht – insbesondere das Decreto-Lei 74-A/2017 – macht Refinanzierung wirklich wettbewerbsfähig. Die wichtigsten Rechte:

- Sondertilgungsstrafe bei variabel verzinstem Kredit: gedeckelt auf **0,5%** der vorzeitig getilgten Restschuld.
- Sondertilgungsstrafe bei festverzinstem Kredit: gedeckelt auf **2%** der vorzeitig getilgten Restschuld.
- Hypothekenlöschungsgebühren der Ursprungsbank: per Gesetz auf bescheidene Beträge gedeckelt.
- Neue Hypothekeneintragung im Conservatória: typisch 250–400 €.

Die neue Bank muss Konditionen mindestens so günstig wie das Original auf dem geschützten Anteil anbieten. In der Praxis ist alle 3–5 Jahre zu refinanzieren, um die Spread-Kompression einzufangen, eine Gewinnerstrategie. Ein Nicht-Resident, der 2022 1,6% Spread festgeschrieben hat, kann oft 2026

auf 1,0–1,2% neu kotieren. Eine 50-Bp-Reduktion auf 200.000 € über 25 Jahre spart etwa 15.000–20.000 € Zinsen und rechtfertigt leicht 1.500–2.500 € Transferkosten.

Das ist der Hebel, den die meisten ausländischen Kreditnehmer nie nutzen. Die Ursprungsbank ist nicht verpflichtet, Sie daran zu erinnern, dass Refinanzierung existiert, und der Vermittler, der den Kredit platziert hat, hat keinen Provisionsanreiz, ihn zu verschieben. Holen Sie alle 2–3 Jahre neue Quotes ein.

## Vermittler — wann sie helfen

Ein Vermittler (intermediário de crédito) ist unabhängig von der Banco de Portugal reguliert und muss eine sichtbare Registrierungsnummer führen. Die 2026 tätigen Nicht-Residenten-spezialisierten Vermittler umfassen Mortgage Direct, Portugal Mortgage Brokers, Belion Partners, Quinta Finance, CAFIMO, Enness Global und Traverse International Finance.

Wie sie bezahlt werden: Provision vom Kreditgeber, üblicherweise 0,5–1,0% der Kreditsumme, von der Bank gezahlt — nicht von Ihnen. Manche Vermittler (typisch jene, die High-End-Kunden bedienen oder Devisen und Vermögensdienste verkaufen) berechnen dem Kreditnehmer zusätzlich eine Pauschalgebühr von 500–1.500 €. Jede Vergütung muss schriftlich offengelegt werden.

Nutzen Sie einen Vermittler, wenn Sie Nicht-Resident mit begrenzten Portugiesischkenntnissen sind, Ihr Profil atypisch ist, oder Sie 3–5 Banken in Konkurrenz setzen wollen, ohne 3–5 separate Anträge zu stellen. Verzichten Sie auf den Vermittler, wenn Sie Resident mit sauberem Angestelltenprofil und bestehender Bankbeziehung sind.

Drei Fragen vor Unterzeichnung eines Vermittlermandats: (1) Mit welchen Banken arbeiten Sie aktiv; (2) Wie sieht der typische Provisionssplit aus, und wird ein Teil davon von mir gezahlt; (3) Können Sie mir drei kürzlich vergleichbare Akten von Kreditnehmern wie mir zeigen. Ein Vermittler, der nicht alle drei beantworten kann, ist der falsche Vermittler.

## Stresstest: ausgearbeitetes Beispiel mit aktuellen Sätzen

Nicht-Residenten-KaufszENARIO, Mai 2026:

- Immobilienpreis: 350.000 €
- LTV: 70% (typisches Nicht-Residenten-Maximum)
- Kreditsumme: 245.000 €
- Laufzeit: 25 Jahre (300 Monate)
- Index: Euribor 6M bei 2,548% (Fixing 13. Mai 2026)
- Spread: 1,10% (verhandelt, starke Akte)
- Nominalsatz: **3,648%**
- BdP-Stress-Satz (Restlaufzeit > 10 Jahre, variabler Vertrag): Nominal + 3 Pp = **6,648%**

Monatsrate bei 3,648%: **1.247 €**. Monatsrate beim Stresssatz von 6,648%: **1.679 €** — Erhöhung um 432 €.

Für einen Kreditnehmer mit 7.050 € netto monatlich (z. B. 6.000 £ / Monat bei GBP / EUR ≈ 1,175):

- DSTI zum aktuellen Satz:  $1.247 / 7.050 = 17,7\%$  ✓
- Gestresster DSTI:  $1.679 / 7.050 = 23,8\%$  ✓

Komfortabel, aber beachten Sie: Dieser Kreditnehmer muss den Stresstest beim von der BdP vorgeschriebenen Puffer von **+3 Pp** bestehen, nicht beim +1,5 Pp, den manche ältere Leitfäden zitieren. Der Puffer wird derzeit von der BdP überprüft und kann sich 2026 weiter verschärfen — modellieren Sie entsprechend.

Nun FX einschichten: Schwächt GBP so ab, dass das Nettomonatseinkommen auf 5.700 € fällt, wird der gestresste DSTI 29,4% — noch innerhalb der Obergrenze, noch in Ordnung. Addiert man eine bestehende UK-Hypothek von 1.645 € / Monat hinzu, wird der Gesamt-DSTI  $(1.679 + 1.645) / 5.700 = 58,3\%$  — über der 50%-Obergrenze, im Ausnahme-Bucket. Viele Banken lehnen hier ab. Die Korrekturen: kleinerer Kredit, längere Laufzeit, höhere Anzahlung oder Verkauf der UK-Immobilie.

Gezahlte Gesamtzinsen über 25 Jahre bei 3,648% auf 245.000 €: rund **129.000 €**. Bei 4,648% (50 Bp höherer Spread): rund **158.000 €**. Die Differenz von 29.000 € ist, was es tatsächlich wert ist, drei Banken um die Akte konkurrieren zu lassen.

## Häufige Fehler

Nach Prüfung dutzender Nicht-Residenten-Akten kehren dieselben Fehler wieder:

- 1. Den Spread nicht verhandeln.** Die erste Quote ist selten die beste. Bei einer starken Akte bringen drei Banken parallel typisch 20–40 Bp Ersparnis.
- 2. Die Kosten gebündelter Versicherungen unterschätzen.** Von der Bank gebündelte Lebens- und Wohngebäudeversicherungen laufen oft bei 70–100 € / Monat gegen 40–60 € bei einem unabhängigen Makler für gleichwertigen Schutz. Über 25 Jahre sind das 9.000–18.000 €. Per Gesetz (DL 222/2009 und folgende Regulierung) können Sie diese unabhängig einkaufen und die Bank muss gleichwertige Deckung eines anderen Versicherers akzeptieren.
- 3. Zum Einstiegssatz statt zum Stresssatz modellieren.** Kreditnehmer, die 2022 bei 2,8% All-in festgeschrieben haben, sahen 2023–2024 ihre Raten stark steigen. Modellieren Sie stets zum BdP-Stresssatz (derzeit +3 Pp).
- 4. Fest wählen, wenn variabel richtig gewesen wäre.** Ein Nicht-Resident mit 5-Jahres-Halteplan, der 10 Jahre festschreibt, zahlt beim Ausstieg die 2%-Sondertilgungsstrafe — oft 4.000–8.000 € verschwendet.
- 5. Unvollständige Unterlagen einreichen.** Die häufigste Einzelursache für Verzögerungen. Ist ein Dokument schwer zu beschaffen (UK SA302 über HMRC, US-Transcripts in Wartestau), kennzeichnen Sie es vorab und bieten Alternativen an.
- 6. Den Cross-Sell vergessen.** Der niedrigste Spread ist an Lastschrift-Domizilierung der Utilities, Gehaltsdomizilierung, Kreditkarte und Sparprodukt gebunden. Als Nicht-Resident werden Sie diese

unter Umständen nicht alle realistisch nutzen. Berechnen Sie den *bedingungslosen* Spread, bevor Sie zustimmen.

**7. Versuchen, mit Fremdwährungsprofil in 30 Tagen abzuschließen.** Bauen Sie 60–90 Tage in den CPCV ein. Eilige Akten verlieren Anzahlungen.

**8. Das maximale Endalter ignorieren.** Ein 60–Jähriger, der 25 Jahre beantragt, läuft in die 75/80–Obergrenze und wird in einen kürzeren, teureren Kredit gezwungen.

## Schlusswort

Eine portugiesische Euro-Hypothek ist eines der stärksten Werkzeuge im Werkzeugkasten eines ausländischen Käufers, wenn richtig eingesetzt: Sie passt die Währung des Assets an, gibt Liquidität für anderes frei, und (bei Langzeitvermietung) wirkt sie als Steuerschild. Im Mai 2026, mit Euribor 6M bei 2,548% und wettbewerbsfähigen Spreads, die sich Richtung 1,0% komprimieren, sind die All-in-Kosten nach jedem Standard seit 2021 niedrig.

Die Kosten, es falsch zu machen, sind ebenfalls real: 30–50 Bp unnötiger Spread, über 25 Jahre verzinst, sind 25.000–40.000 €, die der Kreditnehmer nie zurücksieht, plus die überteuerten gebündelten Versicherungen, plus eine steuerlich suboptimale Produktstruktur. Behandeln Sie den Hypothekenprozess als sechswöchige Verhandlung, nicht als sechswöchige Bewerbung. Machen Sie drei Banken zu Konkurrenten. Lesen Sie den Spread *bedingungslos* vom Cross-Sell. Holen Sie alle 2–3 Jahre nach DL 74-A/2017 neue Quotes ein.

Die kritischen Schritte der Reihe nach:

1. NIF und portugiesisches Bankkonto zuerst.
2. Drei Jahre vollständige Dokumentation in sauberen PDFs.
3. Vorabgenehmigung von mindestens einer Bank, idealerweise drei parallel über einen regulierten Vermittler.
4. Spread, gebündelte Produkte und Sondertilgungsbedingungen verhandeln — alles flexibel.
5. Stresstest am BdP-Puffer +3 Pp und an einer 20%-Schwächung der Heimatwährung vor der Unterzeichnung.
6. Alle 2–3 Jahre neue Quotes einholen, um Marktbewegungen beim Spread einzufangen.

## Weiterführende Lektüre

- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — die kanonische Referenz für IMT, IMI, AIMI und Imposto do Selo, einschließlich des operativen Status der Lei 9-A/2026.
- **Zu vermeidende Fehler bei Bankfinanzierung und Hypotheken** — der 30-Fehler-Begleiter zu diesem Leitfaden, mit ausgearbeiteten Beispielen abgelehnter Akten.
- **Erstes Zuhause in Portugal** — für Käufer, die portugiesische Steuerresidenten werden und daher aus der Nicht-Residenten-LTV-Stufe in den BdP-Rahmen 90% / 80% wechseln.

- **Leitfaden für den risikoaversen Käufer** — der Rahmen bepreister Risikominderung, der Hypothekenentscheidungen im Gesamt-Kaufrisiko kontextualisiert.
- **Kauf als Privatperson vs. über eine Gesellschaft** — für Käufer, die Gesellschaftsstrukturen erwägen, die Hypothekenverfügbarkeit und -preis materiell beeinflussen.

## Wie 2nd Haus helfen kann

Wir sind Käufer-seitige Berater. Wir verdienen keine Provision von irgendeiner Bank, irgendeinem Vermittler oder Versicherer. Auf der Hypothekenseite ist unsere Arbeit:

- **Aktenprüfung (450 € pauschal)** — wir lesen Ihren Aktenentwurf so, wie ein Underwriter es tun wird, bevor die Bank es tut, und kennzeichnen Reibungspunkte, bevor sie Spread kosten.
- **Drei-Bank-Verhandlung (% Spread-Ersparnis, gedeckelt)** — wir laufen parallele Akten durch 3–4 Banken, briefen Vermittler unter striktem Mandat, und benchmarken das Ergebnis.
- **Refinanzierungs-Review (350 € pauschal)** — ist Ihre bestehende portugiesische Hypothek älter als 24 Monate, kotieren wir nach DL 74-A/2017 neu und sagen Ihnen, ob ein Wechsel finanziell Sinn macht.

Buchen Sie einen 30-Minuten-Call, um den richtigen Service für Ihre Akte abzustecken:

[2ndhaus.pt/contact](https://2ndhaus.pt/contact).

## Quellen

### Primär

- Banco de Portugal — LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen
- Banco de Portugal — FAQ makroprudenzielle Maßnahmen
- BPstat — Euribor nach Laufzeit
- Diário da República — Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março
- Decreto-Lei 74-A/2017 (Rahmen für Wohnimmobilienkredit, Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie)
- ECO — Banco de Portugal bereitet Bremse für öffentliche Jugendgarantie vor, 23. April 2026
- PwC — IMT neue praktische Tabellen 2026

### Weiterführend

- novobanco — Wohnimmobilienkredit für ausländische Nicht-Residenten
- Euribor-rates.eu — Aktuelle Euribor-Sätze

---

*Zuletzt aktualisiert: 15. Mai 2026. Verifiziert gegen CANONICAL\_FACTS.md 2026-05-15. Wir aktualisieren diesen Leitfaden quartalsweise oder wenn das Diário da República materielle Änderungen veröffentlicht — am unmittelbarsten das decreto-lei autorizado unter Lei 9-A/2026, erwartet vor dem 2. September 2026.*

## 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.