

---

# In die Algarve Investieren

Immobilieninvestoren mit Fokus auf die Algarve

Ein Investorenblick auf die Algarve 2026: die Kluft zwischen Prospekt-Renditen und Netto-Realität, das regulatorische Tail-Risiko und die Mikromärkte, in denen die Rechnung tatsächlich aufgeht.

## TL;DR

- Brutto-Renditen aus Prospekten von 7–10 % auf AL an der Algarve schrumpfen auf **netto 2–4 % auf Gesamtkosten**, sobald Verwaltung, Steuern, Leerstand und der gesamte Kostenstapel realistisch eingerechnet werden. Rechnen Sie immer netto, nie brutto.
- Das Steuerpaket 2026 (**Lei 9-A/2026, de 6 de março**) führt eine **pauschale IMT von 7,5 %** auf Wohnimmobilien-Käufe durch Nicht-Residenten ein — *noch nicht in Kraft* (das decreto-lei muss veröffentlicht werden, erwartet Mitte 2026), mit **fünf Ausnahmen** einschließlich eines Mais-Habitação-Mietvertrags zu moderater Miete über 36 Monate.
- AL ist seit dem **DL 76/2024 (1. Nov. 2024) übertragbar, dauerhaft und CEAL-frei** — doch die kommunale Eindämmung ist nun das aktive Risiko, und die **EU-Verordnung 2024/1028** zwingt Plattformen ab dem **20. Mai 2026** zur Entfernung nicht lizenzierter Inserate.

## Schlüsselzahl 2026

Der Prospekt: „AL-Renditen an der Algarve **7–10 % brutto**.“ Die Realität nach 22 % Verwaltungsgebühr, Kanal-Provisionen, Reinigung, Nebenkosten, IMI, AL-Versicherung, einer realistischen gemischten Auslastung von 60 % und der **progressiven CGT mit 50 %-Einbeziehung** beim späteren Verkauf: **2,0–3,5 % netto auf Gesamtkosten**. Die Kluft zwischen diesen beiden Zahlen ist das gesamte Thema dieses Leitfadens.

## Einleitung

Die Algarve ist seit sechzig Jahren ein Markt für ausländische Käufer. Das Investment-Argument klingt auf dem Papier einfach — Sonne, ausgereifter Tourismus, EU-Rechtsstaatlichkeit, englischsprachige Dienstleistungswirtschaft, regionaler Median **3.139 €/m<sup>2</sup>** in den INE-Daten 2025, +16,8 % im Jahresvergleich national. Die Realität hat mehr Textur, besonders für den Investor, der ehrlich kalkuliert.

Dieser Leitfaden ist die **Sicht des Investors**. Für die Geographie der Algarve — welche Subregion zu welchem Käufer passt, wie sich jeder Ort im Alltag anfühlt, was 600.000 € tatsächlich in Lagos vs. Tavira kaufen — lesen Sie [where-to-buy-in-the-algarve](#). Dieser Leitfaden setzt voraus, dass Sie die Karte grob kennen, und konzentriert sich auf das, was Investoren konkret brauchen: Rendite-Mathematik, das AL-Rahmenwerk nach DL 76/2024, den korrigierten Steuerstapel 2026, Finanzierungsrealität, Subregion-Overlays und die wiederkehrenden Wege, auf denen ausländische Investoren hier Geld verlieren.

Lesen Sie skeptisch. Verifizieren Sie jede Zahl gegen Ihren eigenen Fall, bevor Sie unterschreiben.

---

# Die Investmentlandschaft Algarve, 2026

Drei Fäden umreißen alles Weitere.

**Preisrealität.** Der INE-Median (Gesamtjahr 2025, veröffentlicht im April 2026) beträgt **3.139 €/m<sup>2</sup> für die Region Algarve** — der höchste aller Festlandregionen. Der idealista-Angebotspreisindex liegt höher und lauter (Algarve-Angebotsdurchschnitt rund 3.800 €/m<sup>2</sup>, ca. +9 % im Jahresvergleich), weil er Angebote misst, nicht abgeschlossene Transaktionen. Nutzen Sie INE für Benchmarks; behandeln Sie idealista-Schnappschüsse als oberes Angebotsband. Die **mediane** Algarve-Transaktion schließt um 360.000 €; der **Mittelwert** liegt höher, vom Goldenen Dreieck nach oben gezogen.

**Der Auslandskäuferanteil sinkt, er steigt nicht.** Das oft zitierte „jeder dritte Käufer ist Ausländer“ ist der Höhepunkt 2023. Die INE-Zahlen 2025 zeigen **27,6 % Auslandskäuferanteil national**, wobei Ausländer pro Wohnung rund 60 % Prämie zahlen. An der Algarve ist der Anteil in Küsten-Submärkten weit höher (60–85 % im Goldenen Dreieck, Lagos-Zentrum, Carvoeiro) und in Arbeiterorten weit niedriger (Faro, Loulé-Hinterland, Olhão-Rückgassen). Der Trend ist *abwärts* gegenüber 2023; bepreisen Sie den Nachfrage-Pool entsprechend.

**Tourismus: der Nachfragemotor.** 2025 schloss mit **1,8 Mrd. € regionaler Tourismuseinnahmen** (+6,5 % im Jahresvergleich), 5,3 Millionen Gästen, ADR 134 €, RevPAR 78,5 €. Entscheidend: **nur 38,1 % der Gäste konzentrieren sich nun auf die Sommerhochsaison** — der niedrigste Wert aller Zeiten. Die Nebensaison (April–Juni, September–Oktober) ist echter Umsatz für AL-Betreiber mit ordentlichem Pricing, kein Lifestyle-Füller.

---

## Sechs Investmentstrategien — und was sie tatsächlich abwerfen

Es gibt nicht *die eine* „Algarve-Wette“. Sechs Strategien koexistieren mit sehr unterschiedlichen Risiko-Rendite-Profilen.

Strategie	Brutto-Rendite	Netto auf Gesamtkosten	Beste Zonen	Hauptrisiko
Langfristige Wohnvermietung	4,0–5,8 %	2,5–3,5 %	Faro, Loulé–Stadt, Portimão, Olhão	NRAU–Mietrecht (Räumung 12–24 Monate)
AL (Kurzzeit)	6,5–10,5 %	2,5–4,5 %	Albufeira, Lagos–Zentrum, Carvoeiro, Vilamoura, Quarteira	Kommunale Eindämmung + Vollzug der EU–VO 2024/1028
Renovierung–Verkauf	Marge 20–35 % (oder null)	n.v.	Faro–Altstadt, Olhão–Zentrum, Tavira, Silves, Lagos Vila	Handwerkermangel, denkmalrechtliche Genehmigungen, Ausstiegsliquidität
Off–Plan / Neubau	n.v.	Kapitalwachstum nur während Bauphase	Vilamoura, Almancil, Lagos Wasserfront, Quinta do Lago Infill	Bauträger–Insolvenz, 18–36 Monate Wartezeit
Grundstück + Bau	n.v.	2–4 Jahre Horizont	Loulé–Hinterland, Lagos–Hinterland, Westküste	PDM–Revisionen, Anschlüsse, Arbeitskräfte
Gewerbe / Agrotourismus	5–9 % netto	5–9 % netto	Monchique–Hinterland, São Brás; Stadtkerne Faro/Loulé	Betreiberkompetenz, Nischenliquidität

Die ersten beiden machen 90 % dessen aus, was Investoren tatsächlich tun. Der Rest ist real, aber spezialisiert.

## Subregion-Overlay für Investitionen

Lesen Sie dies parallel zu [where-to-buy-in-the-algarve](#) für Lebensstil und Geographie. Die Brille hier ist rein investiv: Rendite, regulatorische Exposition, Kapitalwachstumsrealismus.

### Lagos

- **AL brutto:** 6,5–9 %. **Langfristig brutto:** 4,0–4,8 %.
- **Regulatorisch:** „Konfliktzonen“-Rahmen vom Município signalisiert; Eindämmung plausibel 2026–27.
- **Urteil:** Kapitalwachstum noch im Bogen Meia Praia / Porto de Mós; AL–Aufschlag real, aber der Markt ist bereits voll. Differenzierung (Design, Fotografie, Dynamic Pricing) zählt heute mehr als

2022.

## Carvoeiro / Lagoa

- **AL brutto:** 6–8 %. **Langfristig brutto:** 4,5–5,5 %.
- **Regulatorisch:** Lagoa permissiv, keine aktive Eindämmung.
- **Urteil:** langweilig im besten Sinne. Berechenbare angelsächsische Expat-Nachfrage, ausgereifte Liquidität, leichte Regulierung. Niedrige Decke, hoher Boden.

## Albufeira / Olhos de Água

- **AL brutto:** 7–10 % im obersten Dezil, aber Verwaltungskosten und Abnutzung sind die höchsten der Algarve. **Langfristig brutto:** ~4 % (Überangebot).
- **Regulatorisch:** *vorderste Reihe* für strengere kommunale AL-Regeln — Konfliktzonen werden aktiv geprüft.
- **Urteil:** generiert noch guten Cashflow, trägt aber das höchste regulatorische Tail-Risiko der Algarve. Kaufen Sie mit eingepreistem Risiko, nicht mit angenommenem Nicht-Risiko.

## Vilamoura (Loulé)

- **AL brutto:** 6–8 %. **Langfristig brutto:** 4,0–4,7 %.
- **Regulatorisch:** Eindämmung in dichten Stadtkernen möglich. WEG-Regeln sind bereits de facto der Regulator (manche Anlagen verbieten AL per Teilungserklärung).
- **Urteil:** die Premium-Neubau-Pipeline hält die Preise fest. Achten Sie auf WEG-Inflation in älteren Anlagen — 4.000 €/Jahr Condominio ist normal, mit echten Sonderumlagen.

## Quinta do Lago / Vale do Lobo (Almancil)

- **AL brutto:** 3,5–5,5 %. Die Preise haben die Mieten überholt.
- **Urteil:** Trophy-Asset, kein Rendite-Asset. Kaufen Sie hier für Wertsteigerung, Lebensstil und Währungsabsicherung. Quinta do Lago zeigt einen aktuellen idealista-Schnappschuss von ~11.170 €/m<sup>2</sup> (+34,6 % im Jahresvergleich) — beachten Sie, dass dies ein dünnes Segment ist, in dem Durchschnitte bei kleinen Transaktionszahlen stark schwanken; als indikativ behandeln, nicht als „den Preis“. Liquidität: 6–18 Monate bis zum Verkauf zum Angebotspreis.

## Loulé (Stadt)

- **AL brutto:** kleiner Markt. **Langfristig brutto:** 5,0–6,0 % — das Beste der Algarve für Buy-and-Hold im Wohnbereich.
- **Urteil:** der Contrarian-Pick. Wenig Glamour, hohe Rendite-Disziplin. Ganzjährige portugiesische Nachfrage.

## Quarteira

- **AL brutto:** 7–9 %. **Langfristig brutto:** 4,8–5,5 %.

- **Urteil:** unsexy, aber funktional. Volumengetriebenes AL funktioniert. Weniger Premium-Pricing bedeutet weniger Abwärtsrisiko, falls AL weiter angezogen wird.

## Faro

- **AL brutto:** 5–7 %. **Langfristig brutto:** 5,5–6,5 %.
- **Regulatorisch:** noch keine kommunalen Beschränkungen.
- **Urteil:** der am stärksten unterbewertete Wohnmarkt der Algarve. Flughafen, Universität (~9.000 Studierende), Krankenhaus, Regionalverwaltung — ganzjährige Nicht-Tourismus-Nachfrage. Starke Langfrist-Wette. Renovierungsprämie in der Altstadt für Boutique-AL.

## Olhão

- **AL brutto:** 7–9 % bei gut gelegenen Altstadt-Renovierungen. **Langfristig brutto:** 5,0–5,8 %.
- **Urteil:** frühe bis mittlere Gentrifizierung. Renovierung-Verkauf funktioniert, *wenn* Sie einen Handwerker haben. Der historische Kern wird irgendwann Eindämmung anziehen — steigen Sie davor ein, nicht danach.

## Tavira

- **AL brutto:** 6–8 %. **Langfristig brutto:** 4,5–5,5 %.
- **Urteil:** lifestyle-geführt, Kapitalwachstum moderat, Abwärtsrisiko geschützt. Am besten für „Rentner-mit-Mietnebenertrag“-Profile.

## Westküste (Sagres / Vila do Bispo / Aljezur) und Hinterland

- **AL brutto:** 5–8 % (kurze Sommersaison); Hinterland dünner.
- **Urteil:** Lifestyle-Prämie, keine Rendite. Grundstücksknappheit und strenge Bauperimeter-Regeln begrenzen das Abwärtsrisiko; der Nachfrage-Pool ist klein. Das Hinterland (Monchique, Silves, São Brás, Alcoutim) ist eine Landbank- oder Agrotourismus-Wette, keine Rendite-Strategie.

---

# Rendite-Mathematik: durchgerechnete Beispiele

Alle Zahlen sind realistische Mittelfälle für 2026. Tatsächliche Ergebnisse variieren  $\pm 25$  %. Mais-Valias modelliert mit 14–24 % effektiv (50 %-Einbeziehung zu progressiven IRS-Sätzen gemäß §12 von CANONICAL\_FACTS — die pauschalen 28 % auf 100 % des Gewinns wurden für Nicht-Residenten nach 2023 abgeschafft).

## Beispiel A — 2-Zimmer-Wohnung 350.000 € in Albufeira, AL

Posten	Betrag
Kaufpreis	350.000 €
IMT — aktuelle progressive Skala, nicht-HPP (Hinweis: 7,5 %-Flatrate noch nicht in Kraft)	18.500 €
Imposto de Selo (0,8 %)	2.800 €
Recht + Due Diligence	3.000 €
Möbliering + AL-Setup (RNAL, Brandschutzkit, Fotografie)	18.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>392.300 €</b>
Brutto-AL-Umsatz (Auslastung 60 %, ADR 130 € gemischt)	28.500 €
Plattformprovisionen (Airbnb/Booking ~14 % gemischt)	-4.000 €
Reinigung	-4.800 €
Nebenkosten, Internet, Condominio	-3.400 €
Instandhaltungsreserve (4 % vom Umsatz)	-1.140 €
AL-Verwaltung (20 % vom Netto nach Kanal)	-4.900 €
AL-Versicherung + IMI + Admin	-1.250 €
<b>Netto vor Steuer</b>	<b>9.010 €</b>
IRS (28 % pauschal auf Netto oder vereinfachte Cat. B — modelliert mit ~25 % effektiv)	-2.250 €
<b>Netto nach Steuer</b>	<b>6.760 €</b>
<b>Netto-Rendite auf Gesamtkosten</b>	<b>1,72 %</b>
<b>Brutto-Rendite auf Kaufpreis</b>	<b>8,1 %</b>

Lesart: Eine „8 %-Algarve-AL-Wohnung“ liefert unter 2 % netto, sobald ehrlich gerechnet wird. Die Prospekt-Rendite überlebt den Kostenstapel selten.

Falls die 7,5 %-IMT für Nicht-Residenten vor der Beurkundung in Kraft tritt (und keine Ausnahme gilt), steigt die IMT auf diese Transaktion auf **26.250 €** — das knabbert weitere ca. 800 €/Jahr von der effektiven Rendite ab, wenn man es amortisiert.

## Beispiel B — Villa 600.000 € in Lagos, AL

Posten	Betrag
Kaufpreis	600.000 €
IMT (progressive Skala, nicht-HPP) + Imposto de Selo	40.800 €
Recht + Due Diligence	4.500 €
Möblierung + AL-Setup	30.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>675.300 €</b>
Brutto-AL-Umsatz (3-Zi-Villa + Pool, Auslastung 60 %, ADR 280 €)	61.300 €
Plattformprovisionen (~14 %)	-8.600 €
Reinigung, Pool, Garten	-10.800 €
Nebenkosten, Internet	-3.800 €
Instandhaltungsreserve (5 %)	-3.100 €
AL-Verwaltung (22 %)	-11.600 €
Versicherung + IMI	-2.600 €
<b>Netto vor Steuer</b>	<b>20.800 €</b>
IRS (~25 % effektiv)	-5.200 €
<b>Netto nach Steuer</b>	<b>15.600 €</b>
<b>Netto-Rendite auf Gesamtkosten</b>	<b>2,31 %</b>
<b>Brutto-Rendite auf Kaufpreis</b>	<b>10,2 %</b>

Die Lagos-Villa zeigt, warum AL bei höheren Preisniveaus „besser aussieht“ — Brutto-Prozente sind ähnlich, aber der absolute Netto-Cashflow ist größer, und die Wertsteigerung trägt mehr bei. Plus 4–5 % jährliche Wertsteigerung, und die Gesamt-IRR steigt auf ~6–7 % über einen Halten-Zeitraum von 5 Jahren.

Falls die 7,5 %-Nicht-Residenten-IMT in Kraft tritt: Die IMT steigt auf **45.000 €** — und sofern der Käufer nicht die 36-Monats-Ausnahme für moderate Miete ( $\leq 2.300$  €/Monat, mit AL inkompatibel) nimmt, ist die höhere IMT dauerhaft.

## Beispiel C — Wohnung 280.000 € in Faro, Langzeitvermietung

Posten	Betrag
Kaufpreis	280.000 €
IMT (progressiv nicht-HPP) + Imposto de Selo	11.800 €
Recht + leichte Möblierung	6.400 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>298.200 €</b>
Brutto-Miete (1.150 €/Monat × 12)	13.800 €
Leerstandsreserve	-380 €
Verwaltung (8 %), Instandhaltung, Versicherung, IMI, Condominio	-3.080 €
<b>Netto vor Steuer</b>	<b>10.340 €</b>
IRS — Hinweis: <b>Satz von 10 %</b> unter Lei 9-A/2026, falls Vertrag ≥3 Jahre und ≤2.300 €/Monat (Renda-Moderada-Regime), sonst 25 % Cat. F	-1.030 €
<b>Netto nach Steuer (Renda Moderada)</b>	<b>9.310 €</b>
<b>Netto-Rendite auf Gesamtkosten</b>	<b>3,12 %</b>
<b>Brutto-Rendite auf Kaufpreis</b>	<b>4,93 %</b>

Der Faro-Langzeit-Fall sieht in der Schlagzeile niedrig aus, hat aber **höhere Netto-Rendite als das Albufeira-AL** oben — bei einem Zwanzigstel des operativen Aufwands. Der IRS-Satz von 10 % für Renda Moderada 2026 (Lei 9-A/2026, gültig bis 2029) verbessert die Wirtschaftlichkeit der Langzeitvermietung erstmals seit einem Jahrzehnt materiell.

## Beispiel D — Villa 1,2 Mio. € Quinta do Lago, Wertsteigerungsfall

Keine Rendite-Wette. AL brutto 3–4 %; Langzeitmieten klebrig bei ~2,5–3,5 % brutto. Der Fall ist die Wertsteigerung: bei konservativen 4 % CAGR sind 1,2 Mio. € heute in 10 Jahren ~1,78 Mio. €. Netto nach Verkaufskosten (5–6 %), Mais-Valias (50 %-Einbeziehung zur progressiven Skala, ~14–24 % effektiv) und Währung liegt die IRR vor Vermietung bei ungefähr 4,5–6 % — plus 50–80 Nächte/Jahr Eigennutzung, die der Käufer privat wertschätzt. Liquidität ist real, aber langsam: 6–18 Monate bis zum Verkauf zum Angebotspreis.

## Steuerstapel für Investoren, 2026 (korrigiert)

Die Zahlen unten entsprechen CANONICAL\_FACTS.md. Bestätigen Sie mit einem portugiesischen Steuerberater, bevor Sie unterschreiben.

## IMT (Grunderwerbsteuer)

Aktuelle Regeln per Mai 2026:

- **HPP und nicht-HPP-Wohnen, progressive Skala** — siehe [taxes-and-costs](#) für die vollständigen Stufen. Spitzengrenzsatz 7,5 % oberhalb 1.150.853 €.
- **Pauschal 7,5 % Nicht-Resident (Lei 9-A/2026): am 6. März 2026 verabschiedet, decreto-lei autorizado am 12. Mai 2026 verkündet, NOCH NICHT IN KRAFT** in Erwartung der DR-Veröffentlichung des DL (erwartet Mitte 2026). Sobald in Kraft, gilt sie für *jeden* Erwerb einer städtischen Wohnimmobilie durch Nicht-Residenten, unabhängig vom Preis.
- **Fünf Ausnahmen** von der 7,5 %-Flatrate: (1) Käufer bereits PT-Steuerresident; (2) Käufer wird innerhalb 2 Jahren resident (IMT-Rückerstattung); (3) portugiesischer Auswanderer erwirbt Wohnung; (4) Immobilie mindestens 36 Monate innerhalb der ersten 5 Jahre zu „renda moderada“ ( $\leq 2.300$  €/Monat) vermietet; (5) Käufer im offiziellen Dienst des portugiesischen Staates im Ausland.
- **Ländliche Flächen:** 5 % pauschal. **Baugrundstücke / Gewerbe:** 6,5 % pauschal.

Für Investoren zählt die Ausnahme der moderaten Miete — mit AL inkompatibel, möglich mit einem Langzeitmieter zu unter 2.300 €/Monat. Rechnen Sie nach: in mittlerem Preissegment der Algarve-Küste (350–600 k €) schneidet eine Verpflichtung zur moderaten Miete den Brutto-Ertrag, spart aber genug IMT, um es zu modellieren.

## Stempelsteuer (Imposto de Selo)

0,8 % auf den Kaufpreis. Zusätzlich 0,6 % auf den Hypothekenbetrag, falls finanziert.

## IMI (jährlich)

0,3–0,45 % vom VPT für städtische Immobilien; ländlich bei 0,8 %. Algarve-Küstengemeinden typischerweise 0,30–0,38 %. Der VPT beträgt meist 50–70 % des Marktwerts, sodass der effektive IMI auf den Marktwert 0,15–0,30 % beträgt.

## AIMI (Vermögensaufschlag)

Inhaber	Freibetrag	Sätze
Einzelperson	600.000 € VPT	0,7 % / 1,0 % / 1,5 % (Stufen bei 1 Mio. €, 2 Mio. €)
Ehepaar, gemeinsam	1.200.000 € VPT	0,7 % / 1,0 % / 1,5 % (Stufen bei 2 Mio. €, 4 Mio. €)
Portugiesische Gesellschaft	Keiner — 0,4 % ab 1 €	1,0 % über 1 Mio. € VPT; 7,5 % bei Offshore-Blacklist

Gesellschaftsstrukturierung schlägt persönliches Eigentum unter ~2 Mio. € Portfolio selten, weil der AIMI-Freibetrag von 600 k € vom ersten Euro an verloren geht.

## IRS auf Mieteinkünfte

- **Cat. F (Wohnen) Standard:** 25 % pauschal auf Netto-Mieteinkünfte.

- **Renda Moderada** ( $\leq 2.300 \text{ €}/\text{Monat}$ , **Vertrag  $\geq 3$  Jahre**): **Satz von 10 %** unter Lei 9-A/2026, gültig bis 2029. Materielle Verbesserung der Langzeitvermietungs-Wirtschaftlichkeit.
- **Längere Festlaufzeiten** (5+, 10+, 20+ Jahre): weitere Satzreduktionen — siehe **traditional-long-term-rental**.
- **AL (Cat. B)**: Das vereinfachte Regime besteuert 35 % des Brutto-Umsatzes (65 % gilt als Aufwand). Organisierte Buchführung erlaubt tatsächlichen Aufwandsabzug einschließlich Hypothekenzinsen.

## Veräußerungsgewinne

- **Residenten**: 50 % des Gewinns zu progressiven IRS-Sätzen (13–48 %). Inflationskorrektur nach 24 Monaten. HPP-Reinvestitionsbefreiung.
- **Nicht-Residenten (post-2023, weiterhin in Kraft 2026)**: Die pauschalen 28 % auf 100 % des Gewinns wurden abgeschafft. Standardbehandlung ist nun **50 %-Einbeziehung zu progressiven IRS-Sätzen**, wobei ausländische Welteinkünfte nur zur Satzbestimmung gezählt werden (nicht als portugiesische Bemessungsgrundlage). Der effektive Satz landet für die meisten Nicht-Residenten bei 14–24 % gemischt.
- Die alte Pauschalbesteuerung von 28 % auf 100 % des Gewinns ist nominal noch wählbar, aber selten die bessere Wahl.

## IFICI / NHR 2.0

Das klassische NHR wurde zum 31. Dezember 2023 für Neuzugänge geschlossen. Das IFICI ersetzte es seit dem 1. Januar 2024 — 20 % pauschal auf qualifizierende portugiesische Einkünfte, enge Berechtigung (hochqualifizierte Forschung/Innovation/Gesundheit/Technologie-Berufe).

**Ausländische Renten sind unter IFICI NICHT befreit** (dies ist die materiellste Abweichung vom alten NHR). **Passives Mieteinkommen qualifiziert sich nicht** für IFICI-Vorteile. Für die meisten zuziehenden Investoren gelten die Standardregeln.

---

# Alojamento Local — der regulatorische Stand, 2026

Das Rahmenwerk nach dem **DL 76/2024** (in Kraft seit 1. November 2024):

- Nationales Moratorium für neue Lizenzen: **aufgehoben**.
- Lizenzen sind beim Verkauf wieder **übertragbar** — hat den Großteil des Vor-2023-Kapitalwerts im lizenzierten AL-Bestand wiederhergestellt.
- **CEAL** (außerordentliche AL-Steuer): **abgeschafft**.
- **Fünfjährliche Wiederzulassung**: **abgeschafft**. Registrierungen sind nun auf nationaler Ebene dauerhaft.
- **Kommunale Eindämmung** ist nun die lebendige regulatorische Frage — Gemeinden können eigene RMAL mit Konfliktzonen, Dichteobergrenzen, Zeitgrenzen verfassen.

## EU-Verordnung 2024/1028 – wirksam ab 20. Mai 2026

Dies ist der zweite Schuh, der noch fällt. Ab dem 20. Mai 2026 zwingt die EU-Verordnung 2024/1028 Kurzzeitvermietungs-Plattformen (Airbnb, Booking, VRBO):

- Eine eindeutige Registrierungsnummer pro Gastgeber auf jedem Inserat zu erfassen und anzuzeigen.
- Monatliche Gastgeber-Aktivitätsdaten mit Mitgliedstaaten über eine zentrale digitale Eingangsstelle zu teilen.
- **Nicht konforme Inserate zu entfernen.**

Das portugiesische Umsetzungsgesetz und das Sanktionsregime sind per Mitte Mai 2026 nicht veröffentlicht. Praktische Folge: Wenn die AL-Registrierung Ihrer Immobilie nicht sauber ist – auch für Käufer von Bestand mit Grauzonen-Lizenzierung – ist Ihr Listing-Risiko nun strukturell, nicht theoretisch.

## Gemeinde-für-Gemeinde-Übersicht, Algarve, Mitte 2026

Município	Haltung	Status der Eindämmung
Albufeira	Restriktiv – prüft Konfliktzonen	Förmliche Eindämmung wahrscheinlich 2026–27
Loulé (Vilamoura, Quarteira)	Vorsichtig	Möglich in dichten Kernen
Lagos	Konfliktzonen-Rahmen signalisiert	Möglich 2026–27
Lagoa (Carvoeiro)	Permissiv	Keine aktiv
Portimão	Gemischt – Praia da Rocha unter Beobachtung	In Prüfung
Faro	Permissiv	Keine aktiv
Olhão	Permissiv	Keine aktiv
Tavira	Permissiv	Keine aktiv
Vila Real Sto. António	Permissiv	Keine aktiv
Aljezur, Vila do Bispo	Permissiv (winziger Bestand)	Keine

## Operative Grundlinie

- **Bestätigen Sie, dass AL erlaubt ist, vor dem CPCV.** Lesen Sie den RMAL der Gemeinde und die Eindämmungskarte. Dies ist der wichtigste Due-Diligence-Schritt.
- **Bewohnbarkeit:** licença de utilização vorhanden. „Para reabilitar“-Bestand kann nicht registriert werden, bis die Nutzungserlaubnis neu ausgestellt wird.

- **Registrierung über RNAL** (Balcão do Empreendedor). Vorläufige Nummer in ~10 Werktagen; die Gemeinde hat 60 Tage zum Widerspruch.
  - **Erforderlich:** physisches und Online-Beschwerdebuch, Brandschutzkit (Feuerlöscher pro 100 m<sup>2</sup>, Rauchmelder, Evakuierungsplan), AL-Mehrgefahrenversicherung (250–500 €/Jahr), Erste-Hilfe-Set, Identifikationsschild.
  - **Gästemeldung:** Jeder nicht portugiesische Gast über SIBA binnen 3 Werktagen (automatisch von Airbnb / Booking bei aktivierter Integration erledigt).
  - **Steuermeldung:** Die AT erhält Plattform-Umsatzdaten direkt unter DAC7. Unterdeklaration ist nicht mehr möglich.
  - **Sanktionen:** AL-Betrieb ohne Registrierung: Bußgelder von 2.500 € bis 44.890 €. ASAE- und GNR-Inspektionen finden statt.
- 

## Realität der Langzeitvermietung

Investoren aus angelsächsischen Rechtssystemen unterschätzen das portugiesische Mietrecht konsequent.

- **NRAU-Verträge:** Festlaufzeiten 1–5 Jahre; automatische Verlängerung, wenn keine Partei innerhalb der gesetzlichen Frist kündigt. Ein 5-Jahres-Vertrag, der einmal verlängert wird, wird zu einer De-facto-10-Jahres-Belegung.
- **Mieterhöhungen:** jährlich, gedeckelt durch den staatlichen Koeffizienten (~2,0–2,4 % in den letzten Jahren).
- **Räumung wegen Nichtzahlung:** 12–24 Monate über das Balcão Nacional do Arrendamento, länger bei verletzlichem Mieter. Keine Schnellschiene.
- **Räumung wegen Eigenbedarf:** beschränkt, 6 Monate Vorlauf, Risiko gerichtlicher Anfechtung.
- **Kauttionen:** typisch 2 Monate, kein Escrow — bleibt auf dem Vermieterkonto.
- **Renda-Moderada-Regime (Lei 9-A/2026):** Miete ≤ 2.300 €/Monat + Laufzeit ≥3 Jahre schaltet 10 % IRS, IMT-Ausnahme und mieterseitige IRS-Abzugsfähigkeit frei. Echter wirtschaftlicher Anreiz, aber mit echter Bindung.

Prüfen Sie Mieter brutal: 2 Monate Kaution + 2 Monate Vorauszahlung + Arbeitgeber-Referenz + fiador für ausländische Mieter ohne lokale Kredithistorie. Ein schlechter portugiesischer Mieter ist ein 24-Monats-Problem, kein 60-Tage-Problem.

---

# Immobilienverwaltung — was 22 % tatsächlich kaufen

Stufe	Gebühr	Beinhaltet
Langfristig, leichte Verwaltung	5–8 % der Miete	Mietersuche, Vertrag, Inkasso
Langfristig, Vollservice	8–12 % der Miete	Oben + Instandhaltung, Rechnungen, Jahresbericht
AL nur Plattform (DIY-Hybrid)	10–15 % vom Umsatz	Channel-Manager + Dynamic Pricing nur
AL Vollservice	18–25 % vom Umsatz	Kanal, Pricing, Reinigung, Check-in, Gästekommunikation, Instandhaltung
AL Premium-Villa	22–30 % + Kosten-Plus	Alles oben + Concierge, Gärtner, Pool-Techniker

Eigenverwaltung von AL an der Algarve kostet immer noch 4.500–7.500 €/Jahr in harten Kosten, bevor die Zeit des Eigentümers gezahlt wird (Reinigungsverbrauch, Software wie PriceLabs oder Hospitable, Foto-Refresh, Kanalprovisionen 14–17 %, Zahlungsabwicklung 1,5–3 %, AL-Versicherungszusatz, jährliche Einhaltung von Brandschutzkit und Beschwerdebuch).

Holen Sie immer Referenzen ein, indem Sie 2–3 aktuelle Eigentümer befragen. Umsatzvolumina sagen wenig aus; was zählt, ist, was an Sie zurückgemeldet wird und wie transparent die Buchhaltung von Reinigung, Kanalgebühren und Schäden ist.

## Finanzierung für Investoren, 2026 (korrigiert)

### Zinssätze — Stand Mitte Mai 2026

- **Euribor 3M:** 2,283 %
- **Euribor 6M:** 2,548 % (der dominante Index im portugiesischen Bestand zu variablem Zins, laut BdP März 2026)
- **Euribor 12M:** 2,860 %

Quelle: EMMI-Fixings, BPstat. Mit Datum und „Stand“-Vorbehalt zitieren — diese bewegen sich wöchentlich.

### Spreads und Produkt

- **Nicht-Residenten-Spreads:** typisch Euribor + 1,0 % bis +1,5 %.
- **Residenten-Spreads:** typisch Euribor + 0,5 % bis +1,2 %.
- **Mischzins-Angebote** (3–5 Jahre fest zu 3,0–3,8 %, danach an Euribor 6M indexiert) breit verfügbar.

- **Stresstest:** Die BdP verlangt, dass Banken die Kreditkapazität des Kreditnehmers zum Index **+3 pp** testen (2026 in Überprüfung – möglicherweise höher). Modellieren Sie Ihre DSTI mindestens mit Euribor +300 bp.

## LTV nach Käuferprofil (Marktpraxis, nicht Regulierung)

Profil	Typischer LTV
Resident, Erstwohnsitz	80–90 %
Resident, Zweitwohnsitz / Investment	70–80 %
Nicht-Resident EU/EWR	65–75 %
Nicht-Resident UK / Nicht-EU	60–70 %
Nicht-Resident Gesellschaft	50–65 %

Der makroprudentielle Rahmen der BdP deckelt den LTV formal auf 90 % (HPP-Residenten), 80 % (Zweitwohnsitz) und 70 % (nicht-HPP/Investment). Speziell für Nicht-Residenten wenden Banken marktübliche LTVs von 60–75 % an – das ist Geschäftspraxis, kein Gesetz, und variiert von Bank zu Bank.

## Underwriting-Punkte

- **DSTI  $\leq 50$  %** nach BdP-Empfehlung, mit begrenzten Ausnahmen bis 60 %. Banken zielen auf 35–40 % vom netto dokumentierten Monatseinkommen.
- **Auslandseinkommen** akzeptiert, aber zu konservativen Sätzen umgerechnet und teilweise abgewertet.
- **Mieteinkommen** der Zielimmobilie mit 60–70 % der projizierten Brutto angerechnet.
- **Immobilienbewertung** durch einen CMVM-registrierten Gutachter treibt den LTV – nicht der Kaufpreis. Die Bankbewertung kommt bei Premium-Produkten oft 5–15 % unter dem Kaufpreis.
- **Zinsabzugsfähigkeit:** Bei Cat.-F-Wohnvermietung sind Hypothekenzinsen abzugsfähig. Bei Cat.-B-AL im vereinfachten Regime (35 % als steuerpflichtig unterstellt) gibt es keinen separaten Zinsabzug; organisierte Buchführung erlaubt ihn.

Siehe [how-to-get-a-mortgage-in-portugal-using-foreign-income](#) für die Bank-zu-Bank-Textur.

# Risikoanalyse

## Regulatorisch

- **Hohe Wahrscheinlichkeit 2026–28:** Albufeira, Lagos und Loulé verfassen kommunale AL-Eindämmung für definierte Zonen.

- **Mittlere Wahrscheinlichkeit:** AIMI-Schwelle gesenkt oder Satz für Individualbesitz über 1 Mio. € erhöht.
- **Aktives Risiko jetzt:** Plattform-Delisting nach EU-VO 2024/1028 ab 20. Mai 2026 — Ihre Registrierungsunterlagen müssen sauber sein.
- **Niedrige Wahrscheinlichkeit:** nationale Rücknahme des DL 76/2024 (würde neuen politischen Zyklus und Mehrheit erfordern).

## Klima

- **Dürre / Wasserrationierung** ist das materiellste Risiko. 2023–2024 brachten kommunale Beschränkungen für Poolbefüllung und Gartenbewässerung. Die Entsalzungsanlage Albufeira ist weiterhin in Umweltprüfung. Bevorzugen Sie Immobilien mit Regenwassersammlung oder Brunnen; meiden Sie Villen mit sehr großen Rasenflächen.
- **Waldbrände** konzentrieren sich im Hinterland (Monchique, São Brás, nördlich von Silves). Städtische Küstenimmobilien haben minimale Brandexposition.
- **Meeresspiegelanstieg / Küstenerosion:** material auf Abschnitten von Vale do Lobo, Quarteira, Praia de Faro (Ilha de Faro) — APA-Studien haben Dünenrückgang markiert. Meiden Sie die erste Strandlinie, wo der Rückgang dokumentiert ist, sofern Sie kein sehr langes Tail-Risiko akzeptieren.

## Sättigung

- Albufeira / Praia da Rocha: für AL wohl bereits gesättigt. Dünneres Preiswachstum, mehr Wettbewerb, mehr politischer Druck.
- Lagos, Carvoeiro, Vilamoura: Raum vor der Sättigung, aber die neue Pipeline (insbesondere Vilamoura) ist signifikant.
- Faro, Olhão, Tavira, Loulé: klar unterversorgt gegenüber Nachfrage.

## Währung

- GBP/EUR-Bewegungen von 8–15 % in einem Jahr sind nach Brexit Routine.
- EUR/USD lief 2025–2026 zwischen 1,10 und 1,18, bei Lockerung sowohl durch die Fed als auch durch die EZB.
- Sichern Sie mindestens 50 % des Kaufpreises per Forward-FX (12-Monats-Forward typisch 0,5–1,0 % vom Kassakurs), sobald der CPCV unterzeichnet ist.

## Liquidität

- Unter 500 k € gut gelegen Küste: Median 60–120 Tage.
- 500 k €–1 Mio. € Villen: 4–9 Monate.
- 1–3 Mio. € Villen: 6–18 Monate.
- 3 Mio. €+: 9–24 Monate, länger bei jedem Mangel (Ausrichtung, Zustand, WEG-Streit).

# Die Fehler, die Investoren immer wieder machen

Für das vollständige Inventar siehe [mistakes-to-avoid-when-investing-in-the-algarve](#). Die fünf, die am meisten wehtun:

1. **Kauf von Touristenwohnungen, ohne die AL-Zulässigkeit zu prüfen.** Prüfen Sie immer den RMAL der Gemeinde und die Eindämmungskarte *vor* dem CPCV.
2. **Prospekt-Rendite mit Netto-Rendite verwechseln.** Ein 7%-Brutto wird zu 3 % netto, sobald 22 % Verwaltung + Reinigung + Nebenkosten + IRS + IMI + Versicherung ehrlich geladen werden.
3. **Optimistische Auslastung / ADR.** Verkaufsgagenten zitieren Spitzenwochen-ADR × 365 Nächte. Realität sind 55–70 % gemischte Auslastung, Spitzen-ADR an 6–10 Wochen/Jahr erreicht.
4. **Verwendung des bevorzugten Anwalts des Verkäufers.** Lehrbuch-Interessenkonflikt. Engagieren Sie Ihren eigenen, englischsprachig, mit Immobilienspezialisierung.
5. **AIMI vergessen.** Zwei 700-k-€-Immobilien persönlich überschreiten 1,2 Mio. € kumuliertes VPT → AIMI beißt. Planen Sie die Eigentumsstruktur vorher, nicht nachher.

---

## Fazit

Die Algarve 2026 ist ein Markt mit zwei Geschwindigkeiten. Trophy-Assets im Goldenen Dreieck verzinsen sich auf kleinen Transaktionsvolumina schnell (Schnappschüsse als indikativ behandeln, nicht als „den Preis“). Die gesättigte Touristenküste liefert Cashflow unter sich verschärfenden Regeln. Unter dem Radar liegende Arbeitsmärkte — Faro, Olhão, Loulé-Stadt — liefern die besten risikoadjustierten Renditen, wenn Sie langsameres Kapitalwachstum tolerieren.

Die Investoren, die gut abschneiden, teilen vier Gewohnheiten: Sie überprüfen die AL-Regeln Gemeinde für Gemeinde vor der Unterzeichnung; sie modellieren netto, nicht brutto; sie machen Stresstests mit Euribor +300 bp und Umsatz -25 %; und sie engagieren Rechtsbeistand unabhängig vom Verkäufer. Diejenigen, die das nicht tun, zahlen eine „Lehrgeld“-Gebühr von 15–25 % — manchmal mehr.

Dieser Leitfaden ist Information, keine Beratung. Das Steuerpaket 2026 wird noch umgesetzt; die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung tritt diesen Monat in Kraft; die kommunale Eindämmung ist im Fluss. Bestätigen Sie regulatorische und steuerliche Punkte mit einem qualifizierten portugiesischen Berater, bevor Sie unterschreiben.

---

## Weiterführende Lektüre

- [where-to-buy-in-the-algarve](#) — die Master-Subregion-Karte für Lebensstil und Geographie. Parallel zu diesem Leitfaden lesen.
- [taxes-and-costs-of-buying-property-in-portugal](#) — vollständige IMT/IMI/AIMI/Mais-Valias-Referenz für 2026.

- [mistakes-to-avoid-when-investing-in-the-algarve](#) — der 25-Fehler-Begleiter zu diesem Leitfaden.
  - [traditional-long-term-rental](#) — NRAU-Mechanik und das Renda-Moderada-Regime 2026 in der Tiefe.
  - [passive-property-investor-guide](#) — das Passivitäts-Spektrum über SIGI/FII/AL/Langzeitvermietung, für Investoren, die Exposition ohne operative Last möchten.
- 

## Wie 2nd Haus helfen kann

Wir betreiben **käuferseitige Investorenberatung** an der Algarve. Das bedeutet ein bezahltes Mandat, das Sie vertritt, nicht den Verkäufer — Subregion-Screening gegen Ihr Renditeziel, AL-Machbarkeitsprüfung (RMAL, Eindämmungszonen, Teilungserklärungs-Restriktionen), vollständige Kostenstapel-Modellierung einschließlich der 7,5 %-IMT-Szenarien, strukturelle und rechtliche Due Diligence mit unabhängigem Beistand, und Verhandlung. Wir berechnen ein festes Honorar pro Mandat, vorab offengelegt; wir nehmen keine Provisionen von Verkäufern, Bauträgern oder Banken.

Wenn Sie eine Immobilie abwägen: Ein bezahltes **Immobilien-Audit** (~1.200 €) liefert Ihnen das gleiche Rendite-/Risiko-Paket, das wir für unseren eigenen Kauf erstellen würden. Wenn Sie den Markt allgemein abwägen: Ein **45-minütiges Strategiegelgespräch** klärt typischerweise, welche der sechs oben genannten Strategien zu Ihrem Kapital, Ihrem Zeithorizont und Ihrer Toleranz gegenüber operativer Last passt.

Buchen Sie auf [2ndhaus.pt](#) — oder schicken Sie den Immobilienlink, und wir sagen Ihnen, ob das Audit-Honorar es wert ist, bevor Sie es zahlen.

---

## Quellen

### Primär

- [Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março](#) — DR (Wohn-Steuerpaket; Nicht-Residenten-IMT-Regime 7,5 %)
- [Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro](#) — DR (AL-Rahmenwerk)
- [EU-Verordnung 2024/1028](#) — EUR-Lex (Datenaustausch Kurzzeitvermietung; wirksam 20. Mai 2026)
- [Banco de Portugal](#) — LTV-, DSTI- und Laufzeitlimits — [bportugal.pt](#)
- [BPstat](#) — Euribor nach Laufzeit — [bpstat.bportugal.pt](#)
- [INE](#) — [Wohnpreis-Statistiken auf lokaler Ebene](#) — [ine.pt](#) (Algarve-Median 3.139 €/m<sup>2</sup>, Gesamtjahr 2025)
- [Ofício Circulado AT n.º 40129/2026](#) — IMT-Tabellen 2026
- [Portaria n.º 352/2024/1 und 52-A/2025/1](#) — IFICI-Rahmenwerk

## Weiterführende Lektüre

- PwC Portugal — Immobiliensteuern 2026, IMT-Tabellen 2026
  - Cuatrecasas — Reduzierte MwSt. & Wohnsteuervorteile
  - Idealista — Erklärung Nicht-Residenten-IMT 7,5 %
  - ECO — Verkündung des Wohn-Steuerpakets, 12.05.2026
  - Essential Algarve — 1,8 Mrd. € Tourismus 2025
- 

*Letzte Aktualisierung 15. Mai 2026. Verifiziert gegen CANONICAL\_FACTS.md zum 2026-05-15. Dieser Leitfaden wird quartalsweise aufgefrischt; der operative Status der 7,5 %-Nicht-Residenten-IMT und die Vollzugstextur der EU-VO 2024/1028 werden aktualisiert, sobald das decreto-lei autorizado veröffentlicht und das portugiesische Umsetzungsgesetz in Kraft ist.*

## 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.