
Leben in Portugal

Ausländer, die einen dauerhaften Umzug nach Portugal planen

TL;DR. Ihr Umzugsdatum und Ihr Kaufdatum sind steuerliche Ereignisse, keine Lifestyle-Entscheidungen. Bringen Sie die Reihenfolge durcheinander — kaufen Sie vor der Ansässigkeit oder ziehen Sie um, bevor Sie das IRS-Jahr planen — und Sie zahlen zehntausende zu viel an Steuern. Dieser Leitfaden handelt von der Reihenfolge.

Eine Zahl, die alles einordnet: 27,6 % der 2025 in Portugal verkauften Wohnungen gingen an ausländische Käufer (INE, März 2026). Das ist der **niedrigste Anteil in vier Jahren** und der dritte aufeinanderfolgende Jahresrückgang seit dem Höchststand von 31 % im Jahr 2023. Die Schlagzeile „Alle ziehen nach Portugal“ ist drei Jahre veraltet. Das ernsthafte Geld — diejenigen, die es 2026 richtig machen — ist kleiner, langsamer und steuerbewusster.

Einleitung

Die meisten „Leben in Portugal“-Leitfäden im Internet lesen sich wie ein Pitch des Fremdenverkehrsamts, den Sie längst aufgesogen haben. Klima. Sicherheit. Atlantisches Licht. 1-€-Espresso. Englisch weit verbreitet. EU-Zugang. Erschwingliche Lebenshaltungskosten. Sie haben diese Wörter auf zwanzig Seiten gelesen, und genau deshalb erwägen Sie den Umzug — Sie brauchen sie hier nicht wiederholt.

Dieser Leitfaden tut das Gegenteil. Er setzt voraus, dass Sie sich entschieden haben. Er setzt voraus, dass Sie Ihren Ehepartner und Ihren Steuerberater überzeugt haben. Was Sie jetzt tatsächlich brauchen, ist die *Sequenzierung*: Wann lösen Sie die portugiesische Steueransässigkeit relativ zur Unterzeichnung der Eigentumsurkunde aus, wann beantragen Sie IFICI, wann realisieren Sie ausländische Veräußerungsgewinne, wann erklären Sie das Haus zur **Habitação Própria Permanente (HPP)**, und wann importieren Sie Ihren Hausrat mehrwertsteuerfrei im Rahmen des Wohnsitzverlegungs-Regimes.

Die Kosten einer falschen Reihenfolge sind real. Ein Käufer, der die **escritura** im November 2026 als Nichtansässiger unterzeichnet — weil seine D7-Karte noch nicht ausgestellt ist — zahlt einen **pauschalen IMT-Satz von 7,5 %** auf den gesamten Kaufpreis gemäß Lei n.º 9-A/2026 (sobald das *decreto-lei autorizado* veröffentlicht ist; siehe §1 unten). Derselbe Käufer, der wartet, bis er steuerlich ansässig ist, zahlt IMT nach der Standard-HPP-Skala, was bei einem Haus für 450.000 € rund **20.400 €** statt **33.750 €** als Nichtansässiger entspricht. Das sind 13.350 € vermeidbare Steuern für zwei Monate Geduld.

Dieser Leitfaden setzt voraus, dass Sie: (a) ein Haus als Teil des Umzugs kaufen, nicht für immer mieten; (b) bereit sind, die ersten 12 Monate in Portugal als strukturiertes Steuerplanungsjahr zu behandeln, nicht als Urlaub; (c) sich dafür interessieren, wo Sie als *Ganzjahres*-Bewohner leben können, nicht wo Sie Urlaub machen würden. Wenn Sie einen touristischen Umzugsleitfaden wollen, gibt es viele. Dies ist die Beraterversion.

Regeln und Zahlen sind auf den **15. Mai 2026** aktualisiert und mit **CANONICAL_FACTS.md** abgeglichen. Quellen sind am Ende aufgeführt. Überprüfen Sie alles, was Ihr Geld berührt, immer mit einem portugiesischen Anwalt und einem grenzüberschreitenden Steuerberater, bevor Sie unterzeichnen.

I. Das Problem der Reihenfolge der Vorgänge

Der teuerste Fehler in dieser Kategorie ist, Dinge in der falschen Reihenfolge zu tun. Die juristisch korrekte Reihenfolge — für einen Nicht-EU-Käufer, der umziehen und kaufen will — lautet:

1. **NIF zuerst.** Steuernummer. Holen Sie sie remote über einen Steuervertreter, bevor Sie etwas anderes tun. 100–250 €.
2. **Visumantrag** (D7/D8/D2/Tech) beim portugiesischen Konsulat in Ihrem Herkunftsland.
3. **Ankunft in Portugal** mit gestempeltem Visum. Das ist der Tag, an dem die Uhr der Steueransässigkeit zu ticken beginnt, wenn Sie zudem einen Langzeitmietvertrag eingehen (der Test des „gewöhnlichen Wohnsitzes“ löst die Steueransässigkeit bereits vor Tag 183 aus).
4. **AIMA-Biometrie-Termin**, Aufenthaltskarte ausgestellt.
5. **Steueransässigkeit beim Portal das Finanças registriert** (Wechsel des Steuerdomizils vom Ausland zur portugiesischen Anschrift).
6. **IFICI-Antrag** bis zum 15. Januar des Jahres nach dem Jahr, in dem Sie ansässig geworden sind — *sofern* berechtigt.
7. **Immobilienkauf**, in der escritura wird HPP erklärt, IMT auf der HPP-Skala berechnet.

Käufer, die abkürzen wollen, indem sie kaufen, bevor sie steuerlich ansässig sind, treffen unter dem am 12. Mai 2026 ausgefertigten Wohnsteuer-Paket zwei kumulierte Strafen:

- **Pauschaler IMT von 7,5 %** auf den gesamten Kaufpreis (statt HPP-Skala ab 0 % bis 106.346 €).
- **Kein IMT Jovem** (Befreiung für unter 35-Jährige), keine HPP-IMI-Erleichterung, keine Übertragung von Veräußerungsgewinnen, falls sie je verkaufen und wiederkaufen.

Zwei Ausnahmen retten diejenigen, die vor der formalen Ansässigkeit kaufen:

- **Die 2-Jahres-Ausnahme (Lei 9-A/2026 §1):** Wenn Sie als Nichtansässiger kaufen, aber innerhalb von **24 Monaten** nach der Urkunde portugiesischer Steueransässiger werden, können Sie eine **IMT-Rückerstattung** bis zum Wohnsitz-Steuersatz beantragen. Das ist das Sicherheitsnetz für Personen, deren AIMA-Karte dem Kauf hinterherhinkt.
- **Die Ausnahme für moderate Mieten:** Wenn die Immobilie innerhalb von 6 Monaten nach Erwerb für ≤ 2.300 €/Monat vermietet und mindestens 36 Monate der ersten 5 Jahre vermietet gehalten wird, fällt die pauschalen 7,5 % auf die Wohnsitzskala. Nicht nützlich für Käufer, die selbst einziehen wollen.

Praktische Implikation: Wenn Sie HPP-Käufer sind und Ihr Ansässigkeits-Timing unsicher ist, lassen Sie einen Anwalt eine Eventualklausel entwerfen. Zahlen Sie die 7,5 % bei der Unterzeichnung und reichen Sie den Rückerstattungsantrag ein, sobald Ihre Steueransässigkeit registriert ist. Das 2-Jahres-Fenster ist großzügig, aber nicht unbegrenzt.

⚠ **Statusprüfung, Mai 2026.** Lei n.º 9-A/2026 ist eine *autorização legislativa* — sie ermächtigt zu einem *decreto-lei* (DL), der am 12. Mai 2026 ausgefertigt wurde und bis 2. September 2026 im Diário da República veröffentlicht werden muss. Bis zur Veröffentlichung des DL ist der pauschale Nichtansässigen-Satz von 7,5 % *noch nicht operativ*; die Standard-HPP/Nicht-HPP-Skala gilt für alle. Die meisten Rechtspraktiker rechnen mit einer Veröffentlichung bis Mittsommer 2026. Wenn Sie in den nächsten 90 Tagen einen Abschluss anstehen haben, lassen Sie sich vor der Unterzeichnung in der Woche zuvor den aktuellen Status des DL von Ihrem Anwalt bestätigen.

2. Steueransässigkeit: Der Auslöser, den Sie steuern wollen

Sie werden in dem Moment portugiesischer Steueransässiger, in dem **eines** der folgenden Kriterien erfüllt ist:

1. Sie verbringen mehr als **183 Tage** (zusammenhängend oder nicht) in Portugal innerhalb eines 12-Monats-Zeitraums, der sich mit dem Kalenderjahr überschneidet, **oder**
2. Sie haben einen „gewöhnlichen Wohnsitz“ — eine Wohnung in Portugal zum 31. Dezember, die Sie als Wohnsitz beibehalten wollen. Die AT prüft Mietvertrag (typischerweise 12 Monate oder mehr), Nebenkostenabrechnungen, Familienstandort, Schuleinschreibung der Kinder, Anmeldung beim Hausarzt.

Die meisten Umzugswilligen werden vom zweiten Test erfasst, nicht vom ersten. Unterzeichnen Sie im März einen 1-Jahres-Mietvertrag, und Ihr „gewöhnlicher Wohnsitz“ ist begründet, bevor Sie Tag 183 überschreiten — das heißt, dieses Jahr wird in einen Nichtansässigkeits-Zeitraum (Jan–Feb) und einen Ansässigkeits-Zeitraum (März–Dez) aufgeteilt.

Warum das mehr zählt als das Visum

Das Visum ist das *Recht, hier zu leben*. Steueransässigkeit ist *wie Sie besteuert werden* — und beides fällt nicht zusammen. EU-Bürger ohne Visumpflicht können vom ersten Tag der Unterzeichnung eines Mietvertrags an in Portugal steuerlich ansässig sein. Nicht-EU-Bürger mit einem Golden Visa werden möglicherweise nie steuerlich ansässig (das GV verlangt nur 7 Tage/Jahr, und die meisten Inhaber bleiben bewusst unter 183).

Für den Käufer-Bewohner ist die Steueransässigkeit der Hebel, den Sie *bewusst* und nicht versehentlich betätigen wollen.

Die großen steuerlichen Ereignisse, um die zu timen ist

Ereignis	Umzug vor Ansässigkeit	Umzug nach Ansässigkeit
Verkauf der ausländischen HPP (Ihr altes Zuhause)	Nur im alten Land besteuert	Nur im alten Land besteuert, aber in PT meldepflichtig zur Satzbestimmung
Realisierung ausländischer Veräußerungsgewinne (Aktien, Krypto)	Außerhalb der PT-Steuerreichweite	28 % pauschal in PT (oder 50 % Einbeziehung zum Progressionssatz)
Bonus / RSU-Vesting	Außerhalb PT-Steuer, wenn vor Ansässigkeit	Bis zu 48 % IRS bei Realisierung nach Ansässigkeit, außer IFICI 20 % greift
Roth-Umwandlung / 401(k)-Auszahlung	Nur USA	PT besteuert als Kat.-H-Rente zum progressiven IRS
Renten-Einmalauszahlung	Nur Herkunftsland	Portugal besteuert (IFICI deckt Renten nicht ab, siehe §3)
Immobilienkauf in PT	Nichtansässigen-Regeln; pauschale 7,5 % IMT, sobald der DL der Lei 9-A/2026 in Kraft ist	HPP-Skala, möglicherweise Jovem-Befreiung

Der Punkt ist nicht, dass irgendetwas davon „schlecht“ ist. Der Punkt ist, dass das Umzugsdatum — der Tag, an dem Sie steuerlich ansässig werden — die Linie zieht. Ein Käufer, der im Februar einen Aktiengewinn von 300.000 \$ realisiert, bevor er im März portugiesischer Ansässiger wird, spart substanziell mehr als jemand, der ihn im April realisiert. Planen Sie um die Linie herum; stolpern Sie nicht darüber.

3. IFICI („NHR 2.0“) — Was es ist und was nicht

Das ursprüngliche Regime der nicht gewöhnlich Ansässigen schloss am **31. Dezember 2024** für neue Antragsteller. Neuankömmlinge ab dem 1. Januar 2025 beantragen **IFICI** — *Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação*. Die Bezeichnung „NHR 2.0“ ist eine Pressekurzform; das gesetzliche Regime ist enger gefasst und hat nichts mit Renteneintritt zu tun.

Kernmechanik

- **Pauschalsatz von 20 %** auf netto-portugiesisch quellenbasiertes nichtselbständiges (Kat. A) und selbständiges (Kat. B) Einkommen aus einer *qualifizierenden Tätigkeit*.
- **Befreiung für Einkünfte aus ausländischer Quelle** für die meisten Kategorien — nichtselbständig, selbständig, Lizenzgebühren, Kapital, Vermietung, Veräußerungsgewinne, ausländisches Geschäftseinkommen — sofern die Quelle nicht in einer Schwarze-Liste-Jurisdiktion liegt.

Ausländisches Einkommen geht weiterhin in die IRS-Erklärung ein, zur Bestimmung des Satzes auf das verbleibende portugiesische Einkommen.

- **Ausländische Renten: NICHT befreit.** Renten werden zum Standard-Progressivsatz des IRS (bis zu 48 % + Solidaritätszuschlag von 2,5 %/5 %) besteuert. Das ist die wesentlichste Änderung gegenüber dem alten NHR (das einen Pauschalsatz von 10 % auf ausländische Renten hatte). Wenn Sie Rentner mit ausschließlich Renteneinkommen sind, **ist IFICI nichts für Sie** – wenden Sie die Standard-IRS-Regeln an.
- **Dauer: 10 Jahre**, nicht verlängerbar, einmal pro Steuerpflichtigem gewährt.
- **Antragsfrist:** 15. Januar des Jahres nach dem Jahr, in dem Sie steuerlich ansässig werden. Verpassen Sie sie, und Sie verlieren das Jahr; die 10-Jahres-Uhr pausiert nicht.

Wer qualifiziert sich

Drei Bedingungen, alle erforderlich:

1. Im Antragsjahr portugiesischer Steueransässiger werden.
2. In keinem der 5 vorausgehenden Jahre portugiesischer Steueransässiger gewesen sein.
3. Einkommen aus einer der in **Portaria n.º 352/2024/1** (geändert durch Portaria n.º 52-A/2025/1) gelisteten zulässigen Tätigkeiten beziehen UND die passende Qualifikation besitzen – typischerweise **EQR-Stufe 6** (Bachelor) + 3 Jahre einschlägige Erfahrung, oder **EQR-Stufe 8** (Doktor) ohne Erfahrungsanforderung.

Zulässige Tätigkeiten lassen sich grob abbilden auf:

- Hochschullehre, wissenschaftliche Forschung.
- Hochqualifizierte Funktionen in Unternehmen, die von vertraglichen Investitionssteueranreizen profitieren oder als signifikante Exporteure qualifiziert sind.
- Hochqualifizierte Funktionen in **zertifizierten Startups** (Startup-Portugal-Zertifizierung).
- F&E-Funktionen in von FCT/ANI anerkannten Einrichtungen.
- Funktionen in Einrichtungen im MIBC auf Madeira oder im entsprechenden Regime der Azoren.
- Spezifische CAE-Codes, veröffentlicht von AICEP/IAPMEI (Liste vom 13. Februar 2025).

Die zulässigen CAE-Codes sind so detailliert, dass eine einzelfallspezifische Beratung unerlässlich ist – gehen Sie nicht davon aus, dass Ihre Funktion qualifiziert, nur weil sie technisch klingt.

Sollten Sie um IFICI herum planen?

Ziehen Sie nicht dafür um. IFICI ist eine Steuerhülle, kein Grund. Der Substanztest ist real: Die AT kann Anträge Jahre später anfechten, wenn die Tätigkeit nicht wirklich qualifizierend ist.

Planen Sie aber das Umzugsdatum darum herum, wenn Sie bereits berechtigt sind. Ein leitender Tech-Angestellter, Gründer, Forscher oder hochqualifizierter Berufstätiger mit einem portugiesischen Arbeitgeber kann plausibel 30.000 € bis 80.000 € pro Jahr über das 10-Jahres-Fenster gegenüber Standard-IRS sparen. Der Antrag ist administrativ, aber die Berechtigungsdokumentation erfordert einen auf IFICI spezialisierten Steuerberater. Kalkulieren Sie 1.500 € bis 3.500 € für das Antragspaket ein.

4. Wege zur Aufenthaltserlaubnis — Die fünf Routen, die man kennen sollte

EU-/EWR-/Schweizer Bürger — CRUE

Im Rahmen der EU-Freizügigkeit reisen Sie ohne Visum in Portugal ein und bleiben 90 Tage frei. Nach 90 Tagen haben Sie ein 30-tägiges Fenster, um das **Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (CRUE)** bei Ihrer örtlichen Câmara Municipal zu beantragen. 16 €. 5 Jahre gültig. Verlängerung zum unbefristeten Aufenthalt im Jahr 5.

Das ist alles. Kein Konsulat, keine AIMA, keine Biometrie-Warteschlange. EU-Bürger können an dem Tag portugiesische Steueransässige werden, an dem sie einen Mietvertrag unterzeichnen.

D7 — Visum für passive Einkünfte

Die Standardroute für Rentner und Personen mit Mieten, Renten, Dividenden oder Lizenzgebühren.

Punkt	2026
Mindesteinkommen (Hauptantragsteller)	920 €/Monat (= RMMG 2026, Portugals Mindestlohn); ~11.040 €/Jahr. Vorbehalt: Konsulate üben Ermessen aus; einige verlangen in der Praxis das 1,5- bis 2-Fache.
Ehepartner / weiterer Erwachsener	+50 % → +460 €/Monat
Unterhaltsberechtigtes Kind	+30 % → +276 €/Monat
Unterhaltsberechtigter Elternteil	+50 % → +460 €/Monat
Ersparnisse	Portugiesischer Bankguthaben-Stand ≥ 12 Monate des Gesamthaushaltsmindesteinkommens
Visumgebühr + AIMA-Titel	~90 € + ~170 €
Realistischer Zeitplan	4–8 Monate bis zum Visumstempel; 2–6 weitere Monate bis zur AIMA-Karte

Das D7 führt zu einer 2-jährigen Aufenthaltserlaubnis, verlängerbar um 3, dann unbefristeter Aufenthalt im Jahr 5.

D8 — Digital-Nomad-/Remote-Work-Visum

Im Oktober 2022 eingeführt; heute die dominierende Route für Nicht-EU-Antragsteller im Erwerbsalter.

Punkt	2026
Mindesteinkommen (Hauptantragsteller)	3.680 €/Monat (= 4× RMMG); ≈ 44.160 €/Jahr
Familienzuschläge	+50 % Ehepartner, +30 % pro Kind
Ersparnisse	≥ 11.040 € bei einer portugiesischen Bank
Einkommensquelle	Nicht-portugiesischer Arbeitgeber, Freelance-Verträge oder Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit
Zwei Varianten	(i) D8 residência – führt zur Aufenthaltserlaubnis; (ii) D8 estada temporária – bis zu 1 Jahr verlängerbar, leichtere Anforderungen

Verwenden Sie D8 residência, wenn Sie bleiben wollen; estada temporária, wenn Sie unter 12 Monaten testen.

D2 – Unternehmer / Freier Beruf

Für Gründer und Freelancer, die das Geschäft in Portugal ansiedeln. Kein gesetzliches Mindestkapital, aber Konsulate und Anwälte erwarten einen glaubhaften Geschäftsplan plus 40.000 € bis 60.000 € nachweisbares Betriebskapital und ein klares Argument zur Arbeitsplatzschaffung oder zum wirtschaftlichen Beitrag. Untergrenze für persönliche Mittel entspricht D7.

Tech Visa (D3-Familie)

Vereinfachte Route für hochqualifizierte Angestellte IAPMEI-zertifizierter portugiesischer Tech-Unternehmen. Der Arbeitgeber beantragt zuerst die Unternehmenszertifizierung; nach Zertifizierung erhalten Angestellte eine beschleunigte Arbeits-Aufenthaltserlaubnis (oft innerhalb von 30 Tagen nach Antragstellung im Konsulat). Das Unternehmen darf nicht mehr als 50 % seiner Belegschaft mit Tech Visa haben.

Golden Visa (ARI) – nach Oktober 2023

Die Reform vom Oktober 2023 hat die Immobilienroute für Neuantragsteller vollständig abgeschafft. Aktive Routen 2026:

Route	Mindestbetrag
Qualifizierender Investmentfonds (≥ 60 % portugiesisch, keine Immobilienexposition)	500.000 €
Arbeitsplatzschaffung (10 Stellen)	Kein Mindestkapital
Wissenschaftliche Forschung	500.000 €
Kultur-/Kunst-Spende	250.000 € (200.000 € in dünn besiedelten Gebieten)

Die Aufrechterhaltung des GV erfordert lediglich ~7 Tage/Jahr physische Anwesenheit – nützlich, wenn Sie speziell nicht steuerlich ansässig werden wollen, aber die 5-Jahres-Uhr für die Staatsbürgerschaft laufen lassen wollen. Realitätscheck: Die AIMA bearbeitet noch GV-Fälle aus 2022–2023.

Vergleich der Wege

Visum	Geeignet für	Einkommen/Kapital	Physische Präsenz	Weg zu PR/Staatsbürgerschaft
CRUE	EU-Bürger	„Ausreichend“	Hier leben	5 Jahre
D7	Rentner, Rentiers	920 €/+/Monat passiv	6+ Monate/Jahr	5 Jahre
D8	Remote-Worker	3.680 €/+/Monat	6+ Monate/Jahr	5 Jahre
D2	Unternehmer	Geschäftsplan + ~50 k€	6+ Monate/Jahr	5 Jahre
Tech Visa	Qualifizierte Angestellte zertifizierter Arbeitgeber	Gehaltsbasiert	6+ Monate/Jahr	5 Jahre
Golden Visa	Investoren mit Flexibilitätswunsch	250 k€–500 k€	~7 Tage/Jahr	5 Jahre

Hinweis zur Staatsbürgerschaft: Ein im April 2026 vorgeschlagener Vorschlag zur Reform des Staatsangehörigkeitsrechts würde die Staatsbürgerschaftsuhr für die meisten Nicht-EU-/Nicht-CPLP-Staatsangehörigen auf 10 Jahre (7 Jahre für EU und CPLP) verlängern. Der Status blieb Mitte 2026 fließend; prüfen Sie das, bevor Sie sich auf die 5-Jahres-Zahl verlassen.

5. HPP-Designierung — Der Steuerzug bei der Urkunde

Wenn Sie die **escritura** (notarielle Urkunde) unterzeichnen, können Sie die Immobilie zu Ihrer **Habitação Própria Permanente** erklären – eigener und einziger ständiger Wohnsitz. Das ist keine Formalität; es ist eine steuerliche Wahl. Sie schaltet frei:

IMT auf der HPP-Skala (statt der Zweitwohnsitz- oder Nichtansässigen-Skala)

HPP-Skala, Festland, 2026 (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026):

Preis (€)	Grenzsteuersatz	Parcela a abater (€)
Bis 106.346	0 % (volle Befreiung)	—
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)	—

Beispielrechnung — HPP zu 450.000 €. Fällt in das Band 330.539–660.982: $IMT = (450.000 \times 8 \%) - 13.763,35 = 22.236,65 \text{ €}$. Effektiver Satz $\sim 4,94 \%$.

Dieselben 450.000 € als Nichtansässiger gemäß Lei 9-A/2026 (sobald der DL operativ ist): $450.000 \times 7,5 \% = 33.750 \text{ €}$. Differenz: **11.513 €**.

IMT Jovem (Erstkäufer unter 35)

Wenn Sie zum Zeitpunkt der Urkunde ≤ 35 Jahre alt sind, dies Ihr erstes Heim irgendwo ist und Sie in den vorausgehenden 3 Jahren weder Wohnung noch Bauland besessen haben:

- **Vollständige Befreiung von IMT und Imposto do Selo** auf die ersten **330.539 €** des Preises.
- **Teilbefreiung** zwischen 330.539 € und **660.982 €** — nur der Überschuss über 330.539 € wird zum Grenzsteuersatz von 8 % besteuert.
- Über 660.982 € endet der Vorteil vollständig.

Ein 33-Jähriger, der ein Erstheim zu 400.000 € kauft, zahlt IMT nur auf $(400.000 - 330.539) \times 8 \% = 5.557 \text{ €}$ — eine Ersparnis von rund 15.000 € gegenüber der Standard-HPP-Skala, zuzüglich Stempelsteuerbefreiung.

(Einige Online-Leitfäden zitieren Schwellen von 405.073 €/810.028 €. Das ist **falsch**. Die Zahlen für 2026 sind 330.539 € und 660.982 €.)

IMI-Erleichterung

Mit HPP designierte Immobilien mit einem VPT (Steuerwert) unter 125.000 € können je nach Gemeinde bis zu **3 Jahre IMI-Befreiung** und danach ermäßigte Sätze erhalten. Standard-IMI auf städtische Immobilien beträgt 0,3 %–0,45 % jährlich auf den VPT (die Gemeinde setzt den Satz fest).

Übertragung von Veräußerungsgewinnen

Wenn Sie eine HPP verkaufen und den Erlös innerhalb von 36 Monaten (24 retroaktiv + 24 prospektiv) in eine andere HPP in EU/EWR reinvestieren, wird der Veräußerungsgewinn **übertragen** — d. h. bis zum nächsten Verkauf aufgeschoben. Nur verfügbar, wenn beide Immobilien HPP waren/sind und Sie

durchgehend steuerlich ansässig waren. Die Lei 9-A/2026 hat die Übertragung auf Gewinne ausgeweitet, die in Wohnimmobilien für moderate Mietvermietung (≤ 2.300 €/Monat) reinvestiert werden.

Hypothekenvorteil

Portugiesische Banken vergeben an Ansässige bei HPP bis zu **90 % LTV**. Nichtansässige sind in der Marktpraxis typischerweise auf **60–75 % LTV** begrenzt (keine harte regulatorische Obergrenze, aber jede große Bank wendet eine an). Spreads bei HPP für Ansässige laufen bei starken Profilen bei 0,5 %–1,0 %; Nichtansässige zahlen 0,2–0,5 pp mehr. Die Banco de Portugal stresstestet alle variabel/gemischt verzinslichen Verträge zu Index + 3 Prozentpunkten.

Euribor-Referenz, 13. Mai 2026: 3M = 2,283 %, 6M = 2,548 %, 12M = 2,860 %. Zitieren Sie Sätze mit einem „Stand“-Datum und einem Link zu [BPstat](#) für Live-Daten.

6. Wo als Ganzjahresbewohner leben

Die große Unterscheidung, die die meisten Umzugsleitfäden überspringen: Die Algarve, die im August begeistert, hat im Februar 30 % ihrer Bevölkerung. Wo Sie als Urlauber kaufen würden, ist selten dort, wo Sie als Bewohner leben würden. Hier ist die ehrliche Ganzjahreskarte.

Lissabon-Metro

Berufstätige in der Karrieremitte, Gründer, Familien, die die internationalste Stadt wollen, alle, die auf Direktflüge angewiesen sind.

Median Stadt Lissabon: **4.813 €/m²** für national domizilierte Käufer, **6.026 €/m²** für im Ausland domizilierte Käufer (INE, Gesamtjahr 2025). Zentrale Stadtviertel (Príncipe Real, Lapa, Estrela) überschreiten 8.000 €/m². Der Metropolraum (Cascais, Oeiras, Sintra) liegt bei 4.000–5.000 €/m². Der ÖPNV ist dicht; die Monatskarte Navegante kostet 40 € unbegrenzt.

Internationale Schulen: St. Julian's, CAISL, St. Dominic's, Park International, Lycée Français, Deutsche Schule. Die dichteste Konzentration Portugals.

Vorsicht: Mietangebot eng, Kurzzeitvermietungen verzerren die Langfristmietpreise, echte Übertourismus-Debatte im Zentrum.

Porto und der Norden

Menschen, die eine begehrt Stadt zu 30–40 % niedrigeren Kosten als Lissabon, atlantisches Klima mit mehr Regen, tiefe Speise- und Weinkultur wollen.

Median Metropolregion Porto: **2.305 €/m²** (INE 2025). Zentrale Gemeinden (Cedofeita, Vitória, Bonfim) sind teurer; Foz, Boavista, Matosinhos sind Familien-Hotspots.

Internationale Schulen: Oporto British School (CLIP), Lycée Français International, Deutsche Schule.

Vorsicht: Winter sind feuchter und grauer als im Süden. Entsprechend planen.

Algarve — aber nur die Ganzjahresorte

Die Algarve sind zwei Regionen in einer. Der Sommertourismus-Streifen (Teile von Albufeira, Quarteira, Vilamoura) leert sich im Winter und ist für dauerhafte Bewohner deprimierend — Apotheken schließen, Restaurants machen dicht, die Klassenkameraden Ihrer Kinder ziehen weg. Die Orte, die ganzjährig funktionieren, haben echte portugiesische Bevölkerung, Schulnetze, Krankenhäuser und Supermärkte, die nicht am 1. Oktober zumachen:

- **Lagos.** Stärkste Szene junger Expats und digitaler Nomaden. ~4.400 €/m². Surfen, Restaurants, Marina. Nobel International School Algarve in der Nähe in Lagoa.
- **Tavira.** Östliche Algarve. Elegant, geringere Dichte, traditionell portugiesisches Gefühl. Zweizimmerwohnungen ab 700–1.100 €. Starke Ganzjahresgemeinschaft.
- **Loulé.** Marktstadt im Landesinneren mit dem größten Wochenmarkt der Algarve. ~4.500 €/m². 15 Minuten zum Flughafen Faro.
- **São Brás de Alportel, Olhão, Alvor.** Kleinere, günstigere, wachsende Gemeinschaften ganzjähriger ausländischer Bewohner.

Regionalmedian Algarve: **3.139 €/m²** (INE 2025) — aber das verbirgt eine enorme Bandbreite: Quinta do Lago überschreitet im Premiumsegment 10.000 €/m²; Alcoutim und São Brás handeln unter 1.500 €/m².

Silberküste (Costa de Prata)

Streifen von Lissabon bis Aveiro — Caldas da Rainha, Óbidos, Peniche, Nazaré, Foz do Arelho.

Ort	~€/m ²	Profil
Caldas da Rainha	2.300 €	Ganzjahresstadt mit ~52.000 Einwohnern; Krankenhäuser, Schulen; am schnellsten wachsender Expat-Hub
Óbidos	3.650 €	Postkarten-Mittelalterstadt; Premium-Preise
Peniche	2.640 €	Surf-Hauptstadt; aktiver Fischereihafen
Nazaré	2.500–3.000 €	Big-Wave-Ort; wachsende englischsprachige Gemeinschaft

20–30 % günstiger als Lissabon oder Porto, 45–90 Minuten zum Flughafen Lissabon, und entscheidend **kein Geisterstadt-Effekt im Winter**. Hier landen viele britische und nordeuropäische Rentner, die weder die volle Algarve-Hitze noch die vollen Lissabon-Kosten wollen.

Madeira

Funchal und Ponta do Sol beherbergen das ursprüngliche Digital Nomad Village. Madeiras **regionale Körperschaftsteuer** (14 %, Tendenz zu 13,3 % im Jahr 2026) und das **MIBC** (Madeira International Business Center) — mit neuen Lizenzen, die bis Ende 2026 offen sind, und Vorteilen, die bis 2033

garantiert sind – ziehen Migranten mit Unternehmensstrukturen an. Ganzjährig mildes Klima, dramatische Landschaften; Insellogistik für medizinische Spezialisten, Teenager und große Möbelimporte.

Median Madeira (RAM): **2.500 €/m²** (INE 2025).

Hinweis zu den autonomen Regionen: Madeira und Azoren haben separate IMT-Tabellen (mit höheren Schwellen). Die Festland-Tabellen in §5 gelten **nicht**.

Alentejo

Évora, Estremoz, Reguengos, die Alentejo-Küste (Comporta, Melides, Vila Nova de Milfontes).

Atemberaubend, heiße Sommer (40 °C ist normal), kalte Winter in Steinhäusern, Entfernungen sind real (45-minütige Autofahrt zum Supermarkt ist normal), dünnere Versorgung. Perfekt für autarke Rentner, landwirtschaftliche Projekte, Pferdesport-Käufer, Gastgewerbeunternehmer. **Nicht** für Eltern, die einen einfachen Schulweg brauchen.

Regionenvergleich

Region	Median €/m ² (INE 2025)	Ganzjahresgemeinschaft	Englisch-Nutzung	Internationale Schulen
Stadt Lissabon (ausl. Käufer)	6.026	Ja	Hoch	Viele
Lissabon-Vororte (Cascais/Sintra)	4.000–5.000	Ja	Hoch	Viele
Metropolregion Porto	2.305	Ja	Mittel-hoch	Mehrere
Algarve (Ganzjahresorte)	3.139 (regional)	Ja (Lagos, Tavira, Loulé)	Hoch	Einige
Silberküste	2.300–3.650	Ja	Mittel	Begrenzt
Madeira (RAM)	2.500	Ja (Funchal)	Mittel-hoch	Einige
Alentejo	1.500–2.500	Gemischt	Niedrig-mittel	Fast keine

7. Gesundheitsversorgung für den Käufer-Bewohner

Portugal betreibt ein Hybridsystem: einen steuerfinanzierten **SNS** (Serviço Nacional de Saúde), zu dem alle Bewohner berechtigt sind, plus einen starken privaten Sektor, den die meisten ausländischen Bewohner mit einer Versicherung aufstocken.

Sobald Sie Aufenthalt und NIF haben, melden Sie sich bei Ihrem örtlichen **Centro de Saúde** für eine **Número de Utente** an – kostenlos. Das gibt Ihnen Zugang zum Allgemeinarzt (Wartelisten für einen *médico de família* laufen in einigen Gegenden Monate), Pädiatrie, Impfungen, Mutterschaft, Krankenhausversorgung und stark subventionierte Rezepte. Für einige nicht-essentielle Besuche fällt eine kleine Zuzahlung an (5 € bis 20 €); die meisten ambulanten und primärmedizinischen Gebühren wurden 2022 abgeschafft.

Was Ihnen der SNS ohne Wartezeit **nicht** zuverlässig bietet: Facharztkonsultationen, Wahleingriffe, diagnostische Bildgebung, Zahnmedizin (fast vollständig privat).

Die meisten ausländischen Bewohner schließen ab Tag eins eine private Versicherung ab und nutzen den SNS als Katastrophenschutz-Sicherheitsnetz. Große Anbieter: **Médis, Multicare** (Fidelidade), **Tranquilidade/Generali, Allianz Care, AdvanceCare, MGEN**.

Typische Monatsprämien 2026 (illustrativ):

Profil	Monatlich
Gesunder Erwachsener, 35 Jahre	30–60 €
Paar, Mitte 40	70–140 €
Vierköpfige Familie	150–280 €
Paar, 65+, umfassend	250–500 €

Top-Privatkrankenhäuser: **Hospital da Luz** (Lissabon, Setúbal, Oeiras, Coimbra), **CUF** (Descobertas, Tejo, Cascais, Porto und weitere), **Lusíadas** (Lissabon, Porto), **Hospital Particular do Algarve**-Gruppe im Süden.

Wenn Sie mit einem D7 oder D8 ankommen, verlangte Ihr Visumantrag eine private Krankenversicherung für das erste Jahr – halten Sie sie aktiv, bis Ihre SNS-Registrierung abgeschlossen ist und Sie sie tatsächlich mindestens einmal genutzt haben.

Für britische Rentner: Beantragen Sie ein **S1-Formular**, damit UK-finanzierte Gesundheitsversorgung über den SNS in Portugal erbracht wird. Teil jeder ernsthaften Ruhestandsfinanzplanung.

8. Schulen — Drei reale Optionen

Portugiesische öffentliche Schule. Kostenlos, schulpflichtig von 6 bis 18. Die besten Schulen ballen sich in Cascais, Oeiras, Portos Boavista, zentralen Lissabonner Gemeinden, Silberküsten-Städten. Kinder unter ~10 Jahren lernen Portugiesisch in 6–12 Monaten; Teenager haben ohne intensive **PLNM**-Unterstützung (Português Língua Não Materna) zu kämpfen. Anmeldung über portaldasmaticulas.edu.gov.pt zwischen März und April für den Einstieg im September.

Internationale Schulen. Etwa 50 landesweit. Auswahl:

Schule	Region	Lehrplan	Jahresgebühr
St. Julian's	Carcavelos	Britisch / IB	15.000–22.000 €+
CAISL	Sintra	Amerikanisch / IB	11.700–22.700 €
St. Dominic's	Cascais	IB	12.000–20.000 €
Oporto British School (CLIP)	Porto	Britisch / IB	10.000–18.000 €
Lycée Français Charles Lepierre	Lissabon	Französisch	5.000–9.000 €
Deutsche Schule Lissabon	Lissabon	Deutsch	6.000–10.000 €
Nobel International School Algarve	Lagoa	Britisch / IB	8.000–14.000 €

Dazu kommen nicht erstattungsfähige Bewerbungsgebühren (200–500 €) und einmalige Einschreibengebühren (1.000–5.000 €) zusätzlich zum Schulgeld.

Zweisprachige / private portugiesische Schulen. Mittelweg bei 4.000–10.000 €/Jahr — Colégio São José, Colégio Cesário Verde, Colégio Ipiaget. Oft die klügste Wahl für Familien, die sich für Integration und nicht für Extraktion engagieren.

9. Das Leben einrichten — Die operative Checkliste

Realistische Reihenfolge für eine Nicht-EU-Familie, die 2026 ankommt:

1. **NIF** vor der Ankunft. 100–250 € über einen Steuervertreter.
2. **Bankkonto.** Millennium BCP, CGD, Santander Totta, Novobanco, BPI, ActivoBank (digital). Vollständig ferngesteuerte Eröffnung als Nichtansässiger ist selten; Spezialdienste berechnen 250–350 €.
3. **NISS** (Sozialversicherungsnummer) über Segurança Social Direta.
4. **AIMA-Biometrie** zur Umwandlung des D-Visums in eine Aufenthaltskarte. 4–10 Monate Wartezeit in Großraum Lissabon; schneller in der Provinz.
5. **Mietvertrag 12 Monate.** Behandeln Sie Jahr 1 als Erkundung. Kaufen Sie nicht im 2. Monat.
6. **Centro de Saúde**-Registrierung für die SNS-Número de Utente.
7. **Schulanmeldung** (internationale Schulen schreiben ab Januar ein; öffentliche über das portal das matrículas).
8. **Führerschein.** EU/EWR: Adresse innerhalb von 60 Tagen beim IMT eintragen lassen. Nicht-EU: Umtausch über IMT innerhalb von **90 Tagen** nach Wohnsitznahme; ärztliches Zeugnis, Echtheitserklärung, Übersetzungen. Einige US-Staaten haben bilaterale Abkommen; viele nicht (Theorie-/Praxisprüfung erforderlich).
9. **Haustiereinfuhr.** EU-Heimtierpass für EU-Ankömmlinge. Nicht-EU: Mikrochip, Tollwutimpfung *nach* dem Chip und ≥ 21 Tage vor der Reise, EU-Tiergesundheitsbescheinigung von einem

amtlichen Staatstierarzt innerhalb von 10 Tagen. Einreise über genehmigte Reisendenpunkte (Lissabon, Porto, Faro).

10. **Hausrat.** Innerhalb von 12 Monaten nach Begründung der steuerlichen Ansässigkeit kann Hausrat unter „Wohnsitzverlegung“ Mehrwertsteuer- und zollfrei eingeführt werden. Einmalige Befreiung – planen Sie den Versand für die *ersten* 12 Monate.
11. **Chave Móvel Digital (CMD)** – Portugals mobile digitale Identität für Behördenportale.
12. **Versicherungen:** Auto (Haftpflicht obligatorisch), Wohngebäude/Hausrat, private Krankenversicherung.

10. Lebenshaltungskosten 2026 — Drei Käufer-Bewohner-Profile

Die folgenden Zahlen sind typische monatliche Ausgaben 2026 für Haushalte, die tatsächlich vor Ort leben (keine Touristenbudgets). Miete für ein Jahr vor Kauf angesetzt.

Mietreferenz (monatlich, mittlere Lage)

Region	1-Zi	2-Zi	3-Zi
Zentrales Lissabon	1.200–1.800 €	1.500–2.400 €	2.000–3.500 €
Lissabon-Vororte (Cascais, Oeiras)	1.000–1.500 €	1.300–2.000 €	1.800–2.800 €
Porto	800–1.200 €	1.100–1.600 €	1.400–2.200 €
Algarve-Ganzjahresorte	700–1.100 €	900–1.400 €	1.200–2.000 €
Silberküste	600–900 €	800–1.200 €	1.000–1.500 €
Alentejo / Hinterland	450–700 €	600–900 €	800–1.200 €

Drei Käufer-Bewohner-Profile, Summe Jahr 1 (ohne einmalige Umzugskosten)

Kategorie	Einzelner Remote-Worker, Zentrales Lissabon (IFICI)	Vierköpfige Familie, mittlere Algarve	Rentnerpaar, Tavira (Standard-IRS)
Miete	1.400	1.600	1.000
Nebenkosten, Internet, Mobil	130	250	180
Lebensmittel	350	750	500
Essen gehen, Sozialleben	350	400	400
Transport	70	450 (2 Autos)	250
Private Krankenversicherung	50	250	450
Fitness / Coworking	200	—	—
Internationale Schule × 2	—	1.800	—
Sonstiges / Reisepuffer	250	350	300
Gesamt €/Monat	~2.800 €	~5.850 €	~3.080 €

Dieselbe vierköpfige Familie mit Kindern in portugiesischer öffentlicher Schule statt internationaler: **~4.100 €/Monat.**

II. Integration — Die leiseste Variable

Der einzelne größte Prädiktor dafür, ob Expats langfristig bleiben, ist, ob sie portugiesische Freunde gefunden haben. Der einzelne größte Prädiktor *dafür* ist, ob sie Portugiesisch gelernt haben.

Sprache

Sie können Brot kaufen, Kaffee bestellen und Ihre Aufenthaltserlaubnis auf Englisch verlängern. Sie können auf diese Weise kein echtes Gespräch mit Ihrem Nachbarn, dem Lehrer Ihres Kindes oder Ihrem Handwerker führen. Europäisches Portugiesisch unterscheidet sich tatsächlich vom brasilianischen — Aussprache, Idiom, Syntax — bestehen Sie also auf einer Lehrkraft, die die europäische Variante spricht.

Realistischer Plan:

- **Monate 1–6:** Intensive Gruppenkurse (CIAL, Lusa Language School, Portuguese Connection). 15–25 €/Std. Gruppe, 25–45 € Einzelunterricht.

- **Monate 6–18:** Mischung aus Unterricht, Sprachtandems, ausschließlich portugiesischsprachigen sozialen Umgebungen.
- **Jahr 2:** Funktionales B1/B2.
- **Jahre 4–5:** A2 ist die Schwelle für unbefristeten Aufenthalt und Staatsbürgerschaft (CIPLE-Prüfung). B1/B2 ist das, was das tägliche Leben angenehm macht.

Die kulturelle Kalibrierung

- **Mittagessen ist heilig.** Die meisten familiengeführten Betriebe schließen von 13:00 bis 15:00 Uhr. Planen Sie darum herum; kämpfen Sie nicht dagegen.
- **Langsame Zeit.** Erscheinen Sie pünktlich, rechnen Sie mit Warten. Aggressive angelsächsische „bring's hinter dich“-Energie geht persönlich nach hinten los.
- **Bargeld und Multibanco koexistieren.** Viele Kleinbetriebe bevorzugen portugiesisches Debit (Multibanco) oder Bargeld gegenüber ausländischen Karten.
- **Die Junta de Freguesia ist Ihre Freundin.** Das örtliche Gemeindeamt erledigt Bescheinigungen, Wohnsitznachweise und kleine bürokratische Gnaden. Lernen Sie die Öffnungszeiten.
- **Beteiligen Sie sich an den Ritualen.** Santo António im Juni, São João in Porto, Magusto im November, Weihnachtsabend-*Consoada*. Das Land öffnet sich für diejenigen, die erscheinen.

12. Häufige Fehler des Käufer-Bewohners

1. **Im zweiten Monat kaufen.** Fast jeder Expat, der seine Immobilie später bereute, hat sie in den ersten sechs Monaten in einem Ort gekauft, den er im Winter nicht erlebt hatte, oft von einem auf Ausländer ausgerichteten Bauträger zu 15–25 % über dem lokalen Markt.
2. **Die Urkunde als Nichtansässiger unterzeichnen, obwohl die Aufenthaltskarte sechs Wochen entfernt ist.** Kostet 10.000–30.000 € an vermeidbarem IMT unter dem Regime nach Lei 9-A/2026. Lassen Sie einen Anwalt das Closing terminieren.
3. **Ausländische Veräußerungsgewinne im falschen Steuerjahr realisieren.** Verkaufen Sie die US-Aktien *bevor* Sie portugiesischer Steueransässiger werden, nicht danach. Ein Monat Timing kann sechsstelligen Steuersummen ausmachen.
4. **Annehmen, dass IFICI Renten abdeckt.** Tut es nicht. Ausländische Renten werden zum Standard-IRS (bis zu 48 % + Solidaritätszuschlag) besteuert. Reine Rentner-Haushalte können nicht um IFICI herum planen.
5. **Die IFICI-Frist 15. Januar verpassen.** Das Antragsfenster für das Jahr, in dem Sie ansässig wurden, schließt an diesem Tag; verpassen Sie es, verlieren Sie das Jahr, verlieren Sie 10 % des 10-Jahres-Fensters.
6. **Den Hausrat nicht innerhalb von 12 Monaten einführen.** Die MwSt-Befreiung bei Wohnsitzverlegung ist einmalig. Planen Sie den Versand so, dass er in Ihren *ersten* 12 Monaten der steuerlichen Ansässigkeit landet, nicht in den zweiten.
7. **Ohne unabhängigen Anwalt kaufen.** Der Makler des Verkäufers gehört dem Verkäufer. 2.000–4.000 € für einen Käuferanwalt sind die billigste Versicherung, die Sie hier kaufen werden.

8. **Jahrelang mit ausländischem Führerschein fahren.** Nach dem 90-Tage-Fenster für Nicht-EU-Führerscheine sind Sie bei einem Unfall technisch unversichert. Machen Sie den IMT-Umtausch im ersten Monat.

13. Zeitplan — Von „Wir ziehen um“ zu „Wir sind angekommen“

Realistischer vollständiger Integrationszeitplan für eine Nicht-EU-Familie. EU-Bürger komprimieren typischerweise um 4–6 Monate.

Monat	Meilenstein
-12 bis -9	Region entscheiden. NIF remote besorgt. Anwalt mandatiert. Visumantragspaket erstellt. Plan zum Timing ausländischer Veräußerungsgewinne und Boni mit grenzüberschreitendem Steuerberater abgestimmt.
-9 bis -6	Visumstermin im Konsulat; D7/D8/D2-Einreichung. Schulen in die engere Wahl genommen, Anmeldedepots gezahlt. Tiere geimpft und gechippt.
-6 bis -3	Visum erteilt. Bankkonto eröffnet. 12-Monats-Mietvertrag unterzeichnet. Umzugsunternehmen gebucht.
0 (Ankunft)	Landen, Adresse registrieren, AIMA-Biometrietermin beantragen.
Monat 1–3	NISS, SNS-Número de Utente, Hausarzt, Schulanmeldung finalisiert. Führerscheinumtausch eingeleitet.
Monat 3–6	Lokales soziales Netzwerk im Aufbau. Portugiesischunterricht läuft. Hausrat unter Wohnsitzverlegungs-Regime eingeführt.
Monat 6–12	Aufenthaltskarte ausgestellt. Erste portugiesische IRS-Erklärung eingereicht (Mai–Juni des Folgejahres). IFICI-Antrag bis 15. Januar sofern berechtigt.
Monat 12–18	Immobiliensuche beginnt ernsthaft, mit einem Jahr Lebenserfahrung. CPCV unterzeichnet; Urkunde abgeschlossen; HPP-Designierung erklärt.
Monat 18–24	Einzug ins gekaufte Haus. Vorbereitung der Aufenthaltserlaubnis-Verlängerung.
Jahr 5	Antrag auf unbefristeten Aufenthalt und (mit A2 Portugiesisch) Staatsbürgerschaft — vorbehaltlich des Status der Reform des Staatsangehörigkeitsrechts.

Fazit

Die Entscheidung „in Portugal leben“ geht in der Broschürenversion darum, ob Sie Klima und Kosten mögen. In der Käufer-Bewohner-Version ist es etwas ganz anderes: ein 12- bis 18-monatiges Steuer- und Bürokratieprojekt, das in einem Immobilienkauf gipfelt, bei dem Sie jeder Schritt je nach Reihenfolge zehntausende kostet oder spart.

Drei Sequenzierungsregeln trennen die Käufer, die das gut machen, von denen, die für ihre Fehler bezahlen:

1. **Realisieren Sie Ihre ausländischen Steuerereignisse, bevor Sie die portugiesische Ansässigkeit auslösen.** Veräußerungsgewinne, Bonus-Vestings, Roth-Umwandlungen, Renten-Einmalauszahlungen — all das ist außerhalb der portugiesischen Steuerreichweite günstiger. Setzen Sie das Umzugsdatum bewusst.
2. **Unterzeichnen Sie die Eigentumsurkunde nicht, bevor Sie steuerlich ansässig sind.** Oder, falls die Umstände Sie dazu zwingen, tun Sie es mit einem anwaltlich ausgearbeiteten Notfallplan für die 24-monatige IMT-Rückerstattung gemäß Lei 9-A/2026.
3. **Behandeln Sie die ersten 12 Monate als strukturiertes Experiment, nicht als Urlaub.** Mieten. Einen Winter ausprobieren. Den Supermarkt im Februar besuchen. Dann kaufen.

Tun Sie diese drei Dinge, und der Rest — Schulen, Gesundheit, Sprache, Integration — regelt sich von selbst. Überspringen Sie sie, und Sie verbringen das nächste Jahrzehnt damit, Ihrem Steuerberater zu erklären, warum Ihr Umzug 40.000 € mehr kostete als nötig.

Die Schlagzeile „27,6 % der Wohnungen an ausländische Käufer verkauft“ geht aus einem Grund zurück: Das Fenster aus billigem Geld und niedrigen Steuern von 2017–2023 hat sich geschlossen. Was bleibt, ist eine langsamere, bedachtere Art des Umzugs — eine, die Planung belohnt und Hast bestraft. Das ist kein schlechteres Portugal. Es ist ein ehrlicheres.

Weiterführende Lektüre

- **Ruhestand in Portugal** — wenn Ihr Einkommen nur aus Renten besteht und IFICI nicht passt, findet sich hier die rentnerspezifische Steuer- und Gesundheitsplanung.
- **Digitale Nomaden in Portugal** — D8-spezifisch, IFICI-fähige Tätigkeiten, Echt-Winter-Test zur Standortwahl.
- **Erstes Heim in Portugal** — Mechanik der HPP-Designierung, IMT Jovem, Hypotheken-Playbook als Ansässiger an einem Ort.
- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — kanonische Referenz für IMT, IMI, AIMI, Imposto do Selo.
- **Wo in der Algarve kaufen** — Sub-Regionen-Matching für die hier erwähnten Algarve-Ganzjahresorte.

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir sind eine Beratung **auf Käuferseite**. Wir listen keine Immobilien für Verkäufer. Für umziehende Käufer gliedert sich unsere Arbeit in drei preislich definierte Leistungen:

- **Audit Umzugs-Kauf-Sequenzierung (1.500 €)**. Zweistündige Sitzung mit unserem Anwalt und einem grenzüberschreitenden Steuerberater. Wir bilden Ihr Ansässigkeitsdatum, Ihre Visumwahl, IFICI-Berechtigung, Veräußerungsgewinn-Timing und Ziel-Kaufdatum in einem einzigen 12–18-Monatsplan ab. Liefergegenstand: schriftliches Sequenzierungs-Memo und Steuer-Ereigniskalender.
- **Mandat als Käuferagentur (Preis pro Fall)**. Wir vertreten Sie — nicht den Verkäufer — durch Suche, Due Diligence, Verhandlung, CPCV und Urkunde. Honorar ist fest und vorab offengelegt, kein versteckter % vom Preis.
- **Einrichtung nach dem Kauf (600–900 €)**. Schulen, Gesundheitsanmeldung, IMT-Umtausch, Versorgerwechsel, IFICI-Antrag. Das Langweilige, beim ersten Mal richtig gemacht.

Buchen Sie ein **30-minütiges Erstgespräch** — unverbindlich, und wir sagen Ihnen im Gespräch, ob Ihr Fall einer ist, den wir annehmen sollten.

Quellen

Primärquellen

- **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** — Diário da República. [Link](#)
- **Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro** (Rahmen Alojamento Local) — Diário da República [PDF](#)
- **Portaria n.º 352/2024/1, de 23 de dezembro** (IFICI-Registrierung), geändert durch Portaria n.º 52-A/2025/1.
- **Ofício Circulado AT n.º 40129/2026** (IMT-Tarife 2026).
- **Portal das Finanças** — FAQ IFICI — [Link](#)
- **Banco de Portugal** — LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen — [Link](#)
- **BPstat** — Euribor nach Laufzeit — [Link](#)
- **INE** — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local — [Link](#)
- **Vistos.MNE.gov.pt** — Erforderliche Unterlagen (Visa) — [Link](#)
- **AIMA** — Agência para a Integração, Migrações e Asilo — [aima.gov.pt](#)
- **IAPMEI** (Tech Visa, IFICI-Zertifizierungen) — [iapmei.pt](#)
- **IMT** — Instituto da Mobilidade e dos Transportes (Führerscheine) — [imt-ip.pt](#)
- **Portal das Matrículas** — [portaldasmatriculas.edu.gov.pt](#)
- **SNS** — [sns.gov.pt](#)

Weiterführende Lektüre (Sekundärquellen)

- PwC — IMT novas tabelas práticas 2026
 - EY — Fim do RNH e introdução do IFICI
 - Morais Leitão — Legal Alert IFICI Regulation
 - OCC — Guia Prático IFICI
 - Idealista — IMT 7,5 % für Nichtansässige (02-12-2025)
 - ECO — Seguro promulga choque fiscal habitação (12-05-2026)
 - ECO — Eine von vier 2025 verkauften Wohnungen ging in ausländische Hände (24-03-2026)
-

Dieser Leitfaden ist redaktionelle Information, keine rechtliche, steuerliche oder einwanderungsrechtliche Beratung. Beauftragen Sie einen portugiesischen Anwalt und einen grenzüberschreitenden Steuerberater, bevor Sie Visa, Mietverträge oder Eigentumsurkunden unterzeichnen. Verifiziert gegenüber [CANONICAL_FACTS.md](#) am 15. Mai 2026.

Letzte Aktualisierung: 2026-05-15. Wir prüfen diesen Leitfaden vierteljährlich gegenüber den Quellen von AT, AIMA, INE und Banco de Portugal nach.

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.