

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

ERSTE SCHRITTE

VERIFIED 2026-05

Luxusimmobilien an der Algarve

Vermögende Käufer auf der Suche nach Luxusimmobilien an
der Algarve

Ein Leitfaden 2026 für HNW- und UHNW-Käufer

Sie haben das Sotheby's-Verkaufsargument bereits gelesen. Sie haben Quinta do Lago als „das neue Saint-Tropez“ beschrieben gesehen, die Schlagzeile +34,6 % im Jahresvergleich, die Robb-Report-Features über signierte Villen für 17 Mio. € und 22 Mio. €. Dieser Leitfaden ist das, was jene Dokumente Ihnen nicht gesagt haben.

Er ist käuferseitig. Er setzt voraus, dass Sie Berater haben, die Ihnen die Algarve verkaufen können; was Sie brauchen, ist jemand, der bereit ist, Sie vom falschen Asset, der falschen Sub-Region oder der falschen Halte-Struktur abzubringen. Allein der CPCV-Anzahlung-direkt-an-den-Verkäufer-Mechanismus hat genug HNW-Käufer verbrannt, um die Warnung in jede ehrliche Aufarbeitung dieses Marktes zu gehören. Ebenso AIMI auf den VPT, die 50%-Einbeziehungsregel bei Veräußerung und die Tatsache, dass die Schlagzeile „pauschale 7,5 % nicht-residenten IMT“ zwar verabschiedet, aber **noch nicht operativ** ist – Stand Mitte Mai 2026.

Dieser Leitfaden richtet sich an Käufer, die ab 1 Mio. € in die Algarve einsteigen. Er deckt Stufen, Sub-Regionen, Steuern, Eigentum, Off-Market-Zugang, Architekten, rote Flaggen und die rechtlichen Feinheiten ab, die am oberen Ende zubeißen. Er ist bewusst sparsam mit Lifestyle-Prosa: wo es darauf ankommt, verlinken wir.

TL;DR

- **Quinta do Lago erreichte im Februar 2026 ca. 11.170 €/m² (+34,6 % YoY, idealista) – aber dies ist ein dünnes Segment, in dem Durchschnittswerte bei niedrigen Transaktionszahlen schwanken. Behandeln Sie die Zahl als Momentaufnahme, nicht als Preis.**
- **Die durch das Lei n.º 9-A/2026 vom 6. März 2026 verabschiedete „pauschale 7,5 % nicht-residenten IMT“ ist noch nicht in Kraft.** Das ergänzende Decreto-Lei wurde am 12. Mai 2026 ausgefertigt und muss bis zum 2. September 2026 im Diário da República veröffentlicht werden. Bis dahin gilt die bestehende progressive IMT-Skala. Fünf Ausnahmen mindern den Aufschlag weiter (Umwandlung zum Hauptwohnsitz innerhalb von 2 Jahren, Vermietung zu moderater Miete, portugiesische Emigranten).
- **Die CPCV-Anzahlung (10 %–30 %) geht direkt an den Verkäufer, nicht auf ein Treuhandkonto.** Dies ist der größte strukturelle Unterschied zur US-, UK- oder Schweizer Eigentumsübertragung. Auf HNW-Niveau verhandeln Sie eine Bankgarantie oder ein notarielles Treuhandkonto in den CPCV hinein – akzeptieren Sie keinesfalls den Marktstandard der direkten Verkäuferzahlung bei Off-Plan, Distressed Sales oder unbekanntem Gegenparteien.

Schlüsselzahl 2026

11.170 €/m² – Durchschnittspreis in Quinta do Lago, idealista, Ablesung Februar 2026. Schlagzeile +34,6 % YoY. Einschränkung: Das Segment ist dünn (weniger als 200 Transaktionen in manchen Quartalen), Durchschnitte schwanken stark bei einem einzelnen Trophy-Verkauf, und es handelt sich um Angebotspreisdaten – INE-Transaktionsmediane hinken ein Quartal hinterher und liegen niedriger.

Nutzen Sie ihn als Referenzpunkt dafür, was Ihnen Listing-Agenten nennen werden. Nutzen Sie ihn nicht als Bewertung.

I. Was „Luxus“ hier bedeutet

Das Wort wird locker verwendet. Für die Transaktionsrealität 2026 drei Arbeitsstufen:

Stufe	Einstiegspreis	Typisches Produkt	Käuferprofil
Premium	1 Mio. €–3 Mio. €	Renovierte 3–4-Schlafzimmer-Villa, Golf-Resort-Haus außerhalb Prime, Frontline-Apartment in Lagos/Carvoeiro, bescheidene Branded Residence	Lifestyle-Zweitwohnsitz, Ruheständler mit Kapital, Refinanzierer mit Golden Visa vor 2023
Ultra	3 Mio. €–10 Mio. €	Neubau oder vollständig renovierte 5–6-Schlafzimmer-Villa in Quinta do Lago / Vale do Lobo, von Architekten signiertes Produkt, Frontline-Klippenvilla, Hektaranwesen in Melides	UHNW-Zweitwohnsitz, Family Office light, Diversifizierung von US-Kapital
Trophy	10 Mio. €+	Frontline am See oder Strand in Quinta do Lago, Vasco-Vieira-Neubau, Mega-Grundstücksanwesen, Branded Penthouse	Single Family Offices, multijurisdiktionales Vermögen, Principals

Die Untergrenze hat sich verschoben. 2018 kaufte 1 Mio. € eine Frontline-Klippenvilla in Carvoeiro. 2026 kauft 1 Mio. € eine renovierte Resort-Mittelvilla, eine 2-Schlafzimmer-Branded-Residence oder ein Baugrundstück mit Planung. Alles Frontline, Signierte oder innerhalb Quinta do Lago / Vale do Lobo beginnt komfortabel oberhalb 2 Mio. €.

Von Vasco Vieira signiertes Produkt in Quinta do Lago wird selten unter 10 Mio. € gehandelt. Aktuelle Listings sind öffentlich in der Bandbreite 16 Mio. €–22 Mio. € aufgetaucht (Robb Report und JamesEdition, 2025–2026 – **wir können nicht jede Dollar/Euro-Abstimmung in diesen Features unabhängig verifizieren, daher als Obergrenzen-Angebotspreissignale zu behandeln, nicht als Transaktions-Comparables**). Broker deuten eine Handvoll Off-Market-Abschlüsse pro Jahr im Band 20 Mio. €–30 Mio. € an; es gibt kein öffentliches Register, das dies bestätigt.

2. Der Markt 2026: Was die Zahlen tatsächlich sagen

- **Auslandskäuferanteil** an Algarve-Transaktionen: ~80 %. Nationaler Wert für 2025 (INE, März 2026) lag bei 27,6 % – die Algarve übergewichtet stark in Bezug auf ausländische Nachfrage.
- **Premium-Preisband:** 4.000–17.000 €/m² über das Goldene Dreieck, die Klippen von Lagos und Premium-Albufeira-Taschen.
- **Wachstumsprognosen 2026:** +2 %–+4 % algarveweit, +6 %–+10 % im Goldenen Dreieck. Prognosen an diesem Ende haben ein Konfidenzintervall, das breiter ist als die Prognose selbst.

- **Verkaufs- zu Angebotspreis:** ~98 %–99 % im Durchschnitt; Trophy-Produkt wird bei Knappheit zum oder über Angebot gehandelt.
- **Days on Market:** ~110 Tage regionsweit; unter 30 Tage für gut bepreistes Prime; 90+ Tage für überbewerteten Bestand.

US-Käufer machten vor der Pandemie weniger als 1 % der portugiesischen Auslandsnachfrage aus; Ende 2024 ~10 % landesweit und ein höherer Anteil in Premium-Algarve. Direktflüge Newark–Faro mit United, Dollar-Stärke-Fenster und Rotation aus Aktiengewinnen treiben diese Kohorte. Das Vereinigte Königreich bleibt die größte einzelne ausländische Kohorte und dominiert 1 Mio. €–5 Mio. €. Deutsche, Belgier, Niederländer, Franzosen, Iren füllen 1 Mio. €–3 Mio. €.

Die Sotheby's-Zeile „2025 wurden weltweit 6 Billionen Dollar vererbt“ verkauft Broschüren, keine Vermögenswerte. Generationenwechsel-Vermögensübertragung ist real; ob sie spezifisch in der Algarve landet, hängt von den geografischen Priors jeder Familie ab. Schließen Sie keinen Kauf auf der Grundlage einer globalen Flow-Narrative ab.

3. Sub-Regionen – Wo kaufen

Knappe Abdeckung hier. Für eine vollständige Sub-Regions-Behandlung siehe [Wo an der Algarve kaufen](#).

Quinta do Lago

Privat verwaltet, abgeschlossen. Drei Plätze (South, North, Laranjal), Paul-McGinley-Akademie, TaylorMade-Performance-Centre, fixierte Entwicklungshülle. Idealista-Ablesung Februar 2026: 11.170 €/m². Einstiegsvilla ~2,5 Mio. €; signiertes Produkt selten unter 10 Mio. €.

Was Sie kaufen: kontrolliertes Umfeld, vorhersehbare architektonische Prüfung, nahezu null Risiko von Entwicklungsüberraschungen in der Nähe, höchste Konzentration von Family-Office-Nachbarn in Südeuropa. Was Sie akzeptieren: höchste Einstiegskosten in Portugal, hohe Estate-Management-Gebühren, langsame Renovierungsplanung, Deckel bei den Grundstücksgrößen.

Vale do Lobo

Grenzt an Quinta do Lago. Idealista-Ablesung Februar 2026: ~7.712 €/m² – deutlich unter Quinta do Lago, was Erstkäufer überrascht. Der Abschlag spiegelt (a) mehr Produkt der 1990er/2000er, das einen Refit benötigt, und (b) ein etwas weniger kuratiertes Estate-Management wider. Echte Frontline-Strandlage ist die knappste einzelne Asset-Klasse der Algarve und wird fast ausschließlich off-market gehandelt.

Vilamoura

Größer, ausstattungsreich, Zentrum des Algarve-Yacht-Lebens. Marina de Vilamoura: 825 Liegeplätze plus Nova Marina (68 Superyacht-Liegeplätze, 20–40 m, 4 m Tiefgang) – die einzige superyachtfähige Anlage an der Algarve. Wohnen: Marina-Front-Apartments, abgeschlossene Resorts

(Victoria, Old Course), Neubau-Villen einschließlich Vasco Vieiras Senses Vilamoura. Einstieg 1,5 Mio. €–3 Mio. € für Resort-Villen; Marina-Front-Penthouses können 5 Mio. € überschreiten.

Lagos

Der führende Luxus-Hub der Westalgarve. Die Klippen von Ponta da Piedade sind die Trophy-Zone. Von Mário Martins entworfene Klippenvillen dort (8 Villen, Fertigstellung April 2026) verkörpern den aktuellen Bauträger-Ehrgeiz. Echte Funktionsstadt mit Marina und demografischer Tiefe – kein Resort.

Das **Conrad Meia Praia Algarve** wurde als Hilton-gebrandete Entwicklung mit etwa 21 Residenzen und einem Eröffnungsfenster 2027 angekündigt (Hospitality Net, Mitteilung 2024). Die Grundlage ist die Betreiber-Pressemitteilung; wir haben die Residenzanzahl bzw. das Eröffnungsdatum nicht unabhängig gegen eine Hilton-Pressemitteilung mit 2026er Jahrgang bestätigt. Als angekündigt zu behandeln, nicht geliefert.

Carvoeiro

Klippenresort in der mittleren Algarve. Die Enklave Vale de Lapa oberhalb der Klippen ist die Trophy-Adresse. Frontline-Villen mit 4–5 Schlafzimmern, 400–500 m² bebaut, Grundstücke von 1.500–4.000 m²: typischerweise 3 Mio. €–7 Mio. €; echte Klippenkante kann 10 Mio. € übersteigen. Old-Money-Atmosphäre, dramatische Geografie, immer noch begehbarer Dorfkern.

Cabanas / Tavira (Ost Algarve)

Ruhiger, authentischer portugiesisch, materiell günstiger pro Meter. Das Ultra-Luxus-Angebot ist begrenzt, wächst aber. Monte Rei Golf & Country Club verankert das östliche UHNW-Angebot (Nicklaus, 24h-Sicherheit; Linked Villas & Clubhouse Residences im April 2026 laut The Portugal News gestartet). Strukturell günstiger, Faro ist nicht weiter von Tavira als von Lagos entfernt, und die Ria-Formosa-Ost-Planung ist tatsächlich schützend. Trophy-Grund mit Abschlag zum Goldenen Dreieck lebt hier.

Comporta–Melides (Alentejo, nicht Algarve)

Erscheint in jeder ernsthaften Algarve-UHNW-Shortlist. Comporta ist oberhalb 9.000 €/m² gesättigt. Kapital ist 20 Minuten südlich nach Melides gedreht: Dorfhäuser 450 k€–700 k€, Hektar-plus-Grundstücke 1,2 Mio. €–3,5 Mio. €, Neubau-Zeitgenössisch ab 3,5 Mio. €+. **Six Senses Comporta** wurde in Broker- und Fachpresse als kommendes Resort mit Branded Residences und einem Eröffnungsfenster Ende dieses Jahrzehnts erwähnt; die zuverlässigste öffentliche Aussage findet sich auf den Pipeline-Seiten des Betreibers, nicht in einem bestätigten 2026er Verkaufsstart. Viele unserer HNW-Algarve-Kunden führen ein Doppelportfolio (Quinta do Lago primär + Rückzug in Melides).

Sub-Regional-Vergleichsübersicht

Sub-Region	€/m ² (Durchschn., Prime, Angebot)	Luxus-Einstieg	Stärkstes Produkt	Liquidität
Quinta do Lago	~11.170 €	2,5 Mio. €	Frontline See-/Golfvilla	Hoch
Vale do Lobo	~7.712 €	2,0 Mio. €	Frontline-Strandvilla	Hoch
Vilamoura	~6.000 €	1,5 Mio. €	Marina-Penthouse, signierte Villa	Sehr hoch
Lagos	~5.500 €	1,5 Mio. €	Klippenvilla Ponta da Piedade	Hoch
Carvoeiro	~5.000 €	1,5 Mio. €	Vale de Lapa Frontline	Mittel
Cabanas/Tavira	~3.500 €	1,0 Mio. €	Boutique-Frontline-Apt, Monte Rei	Mittel
Melides	~7.000 €	1,5 Mio. €	Hektaranwesen mit Meerblick	Niedriger / illiquide

Die Zahlen sind idealista-Angebotspreis-Momentaufnahmen, keine INE-Transaktionsmediane. Rechnen Sie mit einer Lücke von 5–15 %.

4. Immobilientypen

Villa im Goldenen Dreieck. 5–6 Schlafzimmer, 500–800 m² bebaut, Grundstück 2.000–4.000 m², Pool, manchmal ein Gästehaus. Der Markt teilt sich scharf zwischen (a) „Luxus“ der 1990er/2000er, der einen Total-Refit benötigt, und (b) Post-2018-Neubauten. Käufer unterschätzen chronisch die Kostenlücke zwischen beiden – siehe Abschnitt 7.

Frontline-Klippenvilla. Vale de Lapa in Carvoeiro, Ponta da Piedade, Teile von Praia da Luz. Der POOC kann bis zu 500 m zusätzlichen Rückbau in Erosionszonen auferlegen; der DPM reserviert automatisch die ersten 50 m. Bestehendes Frontline-Produkt ist bestandsgeschützt und unersetzlich. Eine Immobilie „neben“ der Klippe ist keine Immobilie mit garantierter Aussicht für immer – prüfen Sie POOC-Überlagerungen und Nachbar-Entwicklungspotenzial.

Golf-Resort-Haus. Innerhalb von Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura (Victoria, Old Course, Pinhal), Monte Rei, Penina. Wiederverkauf stark, Brutto-Mietrenditen 3 %–5 % vor Management, Kapitalwachstum hat die breitere Region gehalten oder geschlagen.

Branded Residence. Das am schnellsten wachsende Segment. Aktives Produkt 2026: Wyndham Grand Algarve Residences (Quinta do Lago), Marriott Residences Algarve Salgados (Einstieg ~350 k€), Westin Salgados Beach Resort Residences (Einstieg ~675 k€). Conrad Meia Praia (Lagos) und Anantara Vilamoura sitzen in der Kategorie angekündigt/pipeline – behandeln Sie Eröffnungstermine

und Residenzanzahlen als vom Betreiber genannt, nicht geliefert. Branded Residences werden mit einer Prämie von 20 %–35 % gegenüber vergleichbarem markenlosen Produkt gehandelt; Sie zahlen für Concierge, Mietpool und die Markenwiederverkaufs-Aura.

Modernistischer Neubau. Vasco Vieira ist die dominante Signatur (Senses Vilamoura, mehrere Aufträge in Quinta do Lago, ein Vale-do-Lobo-Projekt im August 2025). Mário Martins führt das Lagos-Klippenprodukt. Pedro Campos Costa und Lissabonner Büros bearbeiten einmalige Aufträge.

Restaurierte Quinta. Antizyklisch. Traditionelles algarvisches Bauernhaus auf 1–10 Hektar, vollständig restauriert, in 15–25 Minuten von der Küste. Begrenztes Angebot, da die meisten gut gelegenen Quintas bereits gemacht wurden. 1,5 Mio. €–8 Mio. € je nach Grundstück, Planungsrechten, Finish.

5. Der HNW-Kaufprozess

Anwalt zuerst, Agent danach

Beauftragen Sie einen portugiesischen Immobilienanwalt **bevor** Sie ein Angebot abgeben. Unabhängig vom Agenten. Außerhalb des vom Agenten empfohlenen Panels. Ernsthaftige Shortlist: PLMJ, Cuatrecasas, CMS, Vieira de Almeida mit Algarve-Desks; spezialisierte Faro/Loulé-Kanzleien für Transaktionsarbeit. Budgetieren Sie 8.000–25.000 € für ein einzelnes Asset auf diesem Niveau, mehr bei komplexer Strukturierung.

Due-Diligence-Checkliste

- **Caderneta Predial Urbana / Rústica** – VPT, Eigentum, physische Beschreibung.
- **Certidão Permanente do Registo Predial** – Belastungen, Hypotheken, Dienstbarkeiten.
- **Licença de Utilização** – ohne sie können Sie die Immobilie nicht rechtmäßig als Wohnung nutzen und werden Schwierigkeiten bei Versicherung oder Finanzierung haben.
- **Ficha Técnica de Habitação** – technische Spezifikation für Bauten nach 2004.
- **Energieausweis** – bei Unterzeichnung obligatorisch.
- **Bauliche Konformität** – prüfen Sie, ob die bebaute Fläche der Lizenz entspricht. Die Algarve hat eine lange Geschichte nicht genehmigter Anbauten und nicht genehmigter Pools.
- **Keine offenen IMI, Hausgeld, Versorgungsleistungen** – bei Unterzeichnung bescheinigt.
- **POOC / RAN / REN-Überlagerungen** – wesentlich für Klippen- und Landprodukt.
- **Resort-Vereinbarungen** – Gemeinschaftsgebühren, Mietbeschränkungen, architektonische Prüfung.

CPCV – die Anzahlungs-Warnung

Der Contrato-Promessa de Compra e Venda wird nach der Due Diligence unterzeichnet und löst die Anzahlung aus, normalerweise 10 %–30 %. **Die Anzahlung geht direkt an den Verkäufer. Nicht auf ein Treuhandkonto, nicht zum Notar, nicht auf ein neutrales Konto.** Dies ist der größte strukturelle Unterschied zur US-, UK- oder Schweizer Eigentumsübertragung.

Wenn der Verkäufer ausfällt, haben Sie Anspruch auf die doppelte Anzahlung zurück (*signal em dobro*). Wenn Sie ausfallen, ist die Anzahlung verloren. Es gibt keinen neutralen Fonds. Es gibt keinen Treuhänder. Wenn der Verkäufer im Moment des Bruchs zahlungsunfähig ist, ist „doppelte Anzahlung zurück“ ein Gerichtsanspruch gegen eine leere Masse.

Für HNW-Transaktionen akzeptieren Sie nicht den Marktstandard. Verhandeln Sie eines der folgenden:

- Eine **Bankgarantie** über den Zahlungsbetrag, ausgestellt von der Bank des Verkäufers zu Ihren Gunsten.
- Ein **notarielles Treuhandkonto**, explizit im CPCV formuliert.
- **Gestaffelte Freigabe** der Anzahlung, gebunden an dokumentarische Meilensteine (z. B. endgültige Aufhebung einer eingetragenen Hypothek, Übergabe des Energieausweises usw.).

Marktübliche Praxis (Anzahlung an Verkäufer) ist nur akzeptabel, wenn der Verkäufer eine bekannte Gegenpartei ist und der Titel nachweislich sauber ist. Sie ist nicht akzeptabel für Off-Plan, Distressed Sales oder Verkäufer, die Sie nicht persönlich verifiziert haben.

Off-Market-Zugang

Ein bedeutender Anteil des Bestands oberhalb 5 Mio. € wird nie öffentlich gelistet. Kanäle:

1. **Engel & Völkers Private Office** – diskrete Beratung, vertrauliche Listings.
2. **Portugal Sotheby's International Realty** – Vilamoura- und Loulé-Maklerbüros.
3. **Savills / Quinta Properties (QP Savills)** – stark in Quinta do Lago und Vale do Lobo.
4. **Knight Frank** – Lissabon-geführt mit Algarve-Abdeckung, stark bei britischem und asiatischem Kapital.
5. **Christie's International Real Estate** – grenzüberschreitende Trophy-Referrals.
6. **Unabhängige Buying Agents** – typischerweise Retainer + 1,5 %–2,5 % Erfolgshonorar. Der sauberste Weg, Pocket-Listings ohne Kanalkonflikte zu erreichen.

Kein einzelner Agent „besitzt“ das Off-Market im Goldenen Dreieck. UHNW-Käufer sollten zwei oder drei Retainer-Beziehungen mit expliziten Konfliktregeln führen und akzeptieren, dass der beste Bestand über Vor-Listing-Empfehlungen auftaucht, nicht über Portale.

6. Steuern – Was das Gesetz im Mai 2026 tatsächlich sagt

Für eine vollständige Behandlung siehe [Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal](#). Die HNW-spezifischen Punkte:

IMT (Erwerbssteuer)

Es gilt die bestehende progressive Skala. Der oberste Grenzsteuersatz beträgt 7,5 % auf die Tranche über 1.150.853 € sowohl für HPP als auch für Nicht-HPP-Wohnimmobilien. Oberhalb von 1,15 Mio. € flacht der Satz auf 7,5 % auf den vollen Preis ab.

„Construir Portugal" / Lei n.º 9-A/2026 vom 6. März: diese *autorização legislativa* – vom Präsidenten am 2. März 2026 ausgefertigt, im DR am 6. März 2026 veröffentlicht – führt eine pauschale 7,5 % IMT auf alle wohnungswirtschaftlichen Erwerbe durch Nicht-Residenten unabhängig vom Preis ein, mit fünf Ausnahmen:

1. Käufer bei Erwerb bereits portugiesischer Steuerresident;
2. Käufer wird innerhalb von 2 Jahren portugiesischer Steuerresident (mit Recht auf IMT-Erstattung);
3. Käufer ist portugiesischer Emigrant und erwirbt Wohnraum in Portugal;
4. Immobilie zu *renda moderada* (≤ 2.300 €/Monat) innerhalb von 6 Monaten vermietet, für mindestens 36 Monate in den ersten 5 Jahren nach Erwerb;
5. Käufer im offiziellen portugiesischen Staatsdienst im Ausland.

Kritisches Timing: das ergänzende *decreto-lei autorizado* wurde am 12. Mai 2026 ausgefertigt und muss bis zum 2. September 2026 im DR veröffentlicht werden. Bis zu dieser Veröffentlichung ist das pauschale Regime **verabschiedet, aber noch nicht operativ**. Bestätigen Sie bei Unterzeichnung, ob das DL veröffentlicht wurde und welches IMT-Regime auf Ihr Erwerbsdatum anwendbar ist – es wird Ihren Stack je nach Preis und Residenzstatus zwischen null und 100 k€+ beeinflussen.

Stempelsteuer

0,8 % des höheren Wertes aus deklariertem Preis oder VPT, fällig bei Vollzug.

IMI

0,3 %–0,45 % des VPT (urban). Loulé, Lagos, Albufeira, Tavira, Portimão und Faro liegen nahe am oberen Ende.

AIMI

Die portugiesische Immobilienvermögenssteuer. Zuschlag auf IMI, gilt für den aggregierten VPT (steuerlicher Bewertungswert, nicht Marktwert) der städtischen Wohnimmobilien über alle portugiesischen Bestände des Steuerpflichtigen hinweg. 2026er Tarifstufen bestätigt (keine Änderung gegenüber 2025):

Einzelpersonen:

VPT-Tranche (€)	Grenzsatz
Bis 600.000	0 %
600.000 – 1.000.000	0,7 %
1.000.000 – 2.000.000	1,0 %
Über 2.000.000	1,5 %

Verheiratet / Lebenspartnerschaft (gemeinsam): Der Freibetrag verdoppelt sich auf 1,2 Mio. €; dieselben Grenzsätze gelten für den Überschuss bei den Tranchen 1,2 Mio. € / 2 Mio. € / 4 Mio. €.

Gesellschaften: 0,4 % pauschal bis 1 Mio. € VPT, 1,0 % darüber. **Blacklist-Jurisdiktionen:** 7,5 %.

Zwei AIMI-Zuschläge, die Sie kennen sollten:

- **+1,5 % Zuschlag auf gesellschaftlich gehaltenes, *persönlich genutztes* Eigentum durch Anteilseigner.** Wenn Sie eine Madeira- oder portugiesische SQ-Struktur aufsetzen und die Villa dann als Zweitwohnsitz nutzen, wird der Zuschlag zusätzlich zum Körperschafts-Basissatz angewandt. Dies ist eine häufig übersehene Kostenposition in „Ich kaufe einfach über eine Gesellschaft“-Pitches.
- **7,5 % Strafsatz,** wenn der Inhaber in einer Blacklist-Jurisdiktion nach Portaria 150/2004 ansässig ist (BVI, Cayman, Gibraltar u. a. – Liste aktualisiert durch Ordnung 292/2025, in Kraft ab 1. Januar 2026).

Die Schlüsselerkenntnis: AIMI gilt für den VPT, nicht für den Marktwert. Algarve-VPTs liegen typischerweise bei 30 %–60 % des Marktwerts, manchmal niedriger bei älterem Produkt. Eine Villa mit 5 Mio. € Marktwert kann einen VPT von 1,5 Mio. €–2,5 Mio. € haben – innerhalb der 0,7 %–1,0 %-Tranchen, aber nicht tief darin. Für eine 15-Mio.-€-Trophy beginnt die 1,5 %-Tranche zu beißen und die Gesellschaftsstrukturierung beginnt Sinn zu machen – aber nur, wenn Sie aus dem Eigennutzungszuschlag herausbleiben können.

Veräußerungsgewinne

Seit der Reform 2023 (post-Hollmann, EuGH-Angleichung) werden **Nicht-Residenten auf 50 % des Nettogewinns zu den allgemeinen progressiven IRS-Sätzen besteuert** (tabela do art. 68.º CIRS, 9 Tranchen, Spitzensatz 48 % plus Solidaritätszuschlag von 2,5 % über 80 k€ / 5 % über 250 k€). Ausländische Einkünfte werden nur zur Satzbestimmung gezählt, nicht als portugiesische Bemessungsgrundlage. Der alte Pauschalsatz von 28 % auf 100 % des Gewinns bleibt nominell verfügbar, ist aber selten die bessere Wahl.

Dies ist einer der am häufigsten falsch dargestellten Fakten im Immobilienmarketing. Wenn eine Broschüre Ihnen sagt „Nicht-Residenten zahlen pauschal 28 % auf portugiesische Immobiliengewinne“, verwendet die Broschüre Informationen aus 2022.

Residenten: 50 %-Einbeziehung zu progressiven Sätzen, wenn die Immobilie kein HPP ist; HPP-Rollover-Befreiung, wenn der Erlös innerhalb von 36 Monaten in eine andere HPP in der EU/EWR reinvestiert wird (24 rückwirkend + 24 prospektiv).

Erbschaft

Portugal kennt keine Erbschaftssteuer im klassischen Sinn. Es gibt eine 10%ige Stempelsteuer auf Übertragungen von Todes wegen, und Verwandte in gerader Linie sowie Ehepartner sind befreit. Mit der EU-Erbverordnung (Wahl des Erbrechts der Staatsangehörigkeit in der Urkunde und/oder einem registrierten portugiesischen Testament) ist Portugal in der Nachfolge ungewöhnlich sauber im Vergleich zu Frankreich, Spanien oder Italien. Die Interaktion mit der Erbschaftssteuer des Herkunftslandes (USA, UK, Schweiz) ist meist die wesentlichere Frage.

IFICI / NHR 2.0

Das klassische NHR wurde für Neuanträge zum 31. Dezember 2023 geschlossen. Der Nachfolger IFICI ist eng – hochqualifizierte wissenschaftliche Forschung, Innovation, zertifizierte Start-ups, qualifizierende CAE-Codes. **Ausländische Renten sind unter IFICI nicht befreit** (dies ist der größte Bruch gegenüber dem alten NHR; die alte Linie „10 % auf ausländische Renten für Ruheständler“ hat sich durch veraltete Leitfäden verbreitet und ist nicht mehr zutreffend). Für die meisten passiven HNW-Zweitwohnsitz-Käufer ist IFICI nicht anwendbar. Wenn Sie auch die portugiesische Steuerresidenz erwägen, behandeln Sie sie als separaten Entscheidungsbaum.

7. Eigentumsstrukturen

Vollständige Behandlung: siehe [Kauf als Privatperson vs. über eine Gesellschaft](#). Die HNW-relevante Zusammenfassung:

Für ein **einzelnes Luxushaus, das als familiärer Zweitwohnsitz gehalten wird**, ist direktes Privateigentum mit einer Wahl nach der EU-Erbverordnung in der Regel optimal. Gesellschaftsstrukturen verursachen Kosten (Jahresabschlüsse, IRC-Exposure, Anteilsübertragungsformalitäten, AIMI-Eigennutzungszuschlag), die sich auf Einzel-Asset-Ebene selten rechtfertigen.

Für ein **Portfolio von drei oder mehr portugiesischen Vermögenswerten** oder wenn die Nachfolgeplanung nicht trivial ist (gemischtnationale Ehen, minderjährige Kinder, Nicht-EU-Domizile mit US-Estate-Tax-Exposure), wird die gesellschaftsrechtliche oder hybride Strukturierung lohnenswert.

Was Sie ohne spezifische Beratung nicht tun sollten: Halten über eine BVI-, Cayman-, Gibraltar-, Marshallinseln- oder andere Portaria-150/2004-Blacklist-Einheit. Der 7,5 %-Strafsatz für AIMI vernichtet jeden Strukturierungsvorteil. Hongkong, Liechtenstein und Uruguay wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2026 von der Blacklist entfernt (Ordnung 292/2025), was die Liste verkürzt, aber die Tür nicht öffnet.

8. Concierge, Marinas, Luftfahrt

Marinas

- **Vilamoura** – 825 Liegeplätze plus Nova Marina (68 Superyacht-Liegeplätze, 20–40 m, 4 m Tiefgang). Die einzige superyachtfähige Marina an der Algarve.
- **Lagos** – vollständig ausgestattet, ~460 Liegeplätze, geringerer Tiefgang.
- **Albufeira** – ~475 Liegeplätze, Freizeit-Maßstab.
- **Portimão** – Handelshafen plus Marina, größerer Tiefgang, weniger kuratiert.

Der Liegeplatzkauf (langfristige Konzession) in Vilamoura ist möglich, aber gedeckelt und zunehmend eng. Mittelfristige Jahresverträge sind der häufigere HNW-Weg, gebündelt mit Crewing und Provisionierung.

Luftfahrt

Flughafen Faro (FAO/LPFR) – vollständige internationale und private Luftfahrt, Omni Handling 24/7. Direkte saisonale Verbindungen von Newark (United), London, Dublin, Genf, Zürich, plus ganzjährige Verbindungen zu europäischen Hubs. **Aeródromo de Tires** – kleiner Privatflugplatz in der Nähe von Vilamoura, hauptsächlich von Hubschraubern und Leichtflugzeugen genutzt. Hubschrauber Faro–Quinta do Lago / Vale do Lobo / Vilamoura ist ein 6–10-minütiger Flug und ein routinemäßiger Bewegungsablauf im Hochsommer.

Concierge

Reif, aber fragmentiert. Enquinta, Algarve Luxury Concierge, Holiday Breeze (mit optionalen Personenschutz-Beamten), Revigorate. Branded Residences (Wyndham, Conrad, Anantara, Marriott) bündeln Concierge in die Managementgebühr. Prüfen Sie die Datenhandhabung sorgfältig, wenn der Betreiber mehrere HNW-Haushalte aggregiert – Kalender, Reisen, Lieferanten-Rosters, Haushaltsroutinen sind operative Intelligenz.

9. Architekten und Renovierung

Aktive Praxen am oberen Ende: **Vasco Vieira Arquitectos** (Almancil) ist die dominante Signatur im modernen Algarve-Luxus. **Mário Martins** (Lagos) führt das Klippenprodukt. **Pedro Campos Costa** für einmalige Aufträge. Boutique-Praxen in Faro / Loulé bearbeiten traditionell-zeitgenössische Restaurierungen.

Renovierungskosten-Benchmarks (2026)

Umfang	Kosten pro m ² bebaut
Kosmetische Auffrischung (Anstrich, Armaturen, leichte Küche)	500–800 €
Standardrenovierung (Küche, Bäder, Finish)	1.000–1.500 €
Vollständige strukturelle Sanierung	1.500–2.500 €
Luxus-Neubau (Standard Quinta do Lago / Vale do Lobo)	3.000–4.500 €
Trophy- / Architekten-signierter Neubau	4.500–7.000 €+

Architektur- und Ingenieurhonorare: 6 %–10 % der Bauleistung, manchmal höher für Signature-Aufträge. **Lei n.º 9-A/2026 senkt die MwSt. auf 6 %** auf qualifizierende Wohnungsbau- und Sanierungsleistungen für Verkauf ≤ 660.982 € oder Vermietung ≤ 2.300 €/Monat – eine materielle Ersparnis am erschwinglichen Ende, **aber die meisten Luxus-Neubauten in Quinta do Lago / Vale do**

Lobo werden nicht qualifizieren, weil sie die Preisobergrenze überschreiten. Bestätigen Sie die Umfangsberechtigung mit Ihrem Architekten und Steuerberater, bevor Sie den 6 %-Satz in ein Budget einbauen.

Planungszeiträume

- Bestehender lizenzierter Footprint, nur Innenarbeiten: 3–9 Monate.
- Erweiterung innerhalb bestehender Planung: 9–18 Monate.
- Neubau auf bestehender lizenzierter Parzelle: 18–36 Monate von Architekt bis Schlüssel.
- Neubau mit erforderlicher Planungsänderung oder PIP: 24–48+ Monate, oft länger.

Sechs Gemeinden am Prime-Ende (Loulé, Faro, Albufeira, Lagoa, Lagos, Tavira), jede mit unterschiedlicher Geschwindigkeit und Disposition. Loulé (Quinta do Lago, Vale do Lobo, Almancil) ist verfahrenstechnisch am schwersten; Tavira am pragmatischsten.

10. Pipeline 2026 – Angekündigt, nicht geliefert

Entwicklung	Standort	Status	Anmerkungen
Senses Vilamoura	Vilamoura	Aktiver Verkauf	Vasco Vieira; drei Typologien
Ponta da Piedade Villas	Lagos	Fertigstellung April 2026	Mário Martins; 8 Klippenvillen
Wyndham Grand Algarve Residences	Quinta do Lago	Aktiv	Registry-Collection-Mitgliedschaft
Marriott Residences Algarve Salgados	Salgados	Aktiv	Einstieg ~350 k€
Westin Salgados Beach Resort Residences	Salgados	Aktiv	Einstieg ~675 k€
Conrad Meia Praia Algarve	Lagos	Angekündigt	Hilton-gebrandet; Eröffnung gemäß Betreiber-Aussagen; Residenzanzahl und Datum gegen aktuelle Hilton-Mitteilung vor Verpflichtung überprüfen
Six Senses Comporta	Comporta	Angekündigt / Pipeline	Betreiber-Pipeline; Verkaufsstart und Eröffnungstermine wurden in der Fachpresse unterschiedlich zitiert – direkt mit dem Entwickler bestätigen
Linked Villas & Clubhouse Residences (Monte Rei)	Ost Algarve	Im April 2026 gestartet	Nicklaus-Platz; 24/7-Sicherheit
Spatia Melides	Melides	Aktiv	170-Hektar-Anwesen
Cabanas Garden / Fortaleza Residence	Cabanas / Tavira	Aktiv	Frontline-Ria-Formosa-Positionierung

Branded-Residence- und Vor-Bau-Produkt hat eine Geschichte von Verzögerungen an der Algarve. Bauverzugsklauseln (typischerweise 6 Monate Karenz, dann Tagesstrafen) in den CPCV einbauen. Track-Record der bisherigen Lieferung des Bauträgers überprüfen. Betreiber-Pressemitteilungen sind Marketing-Assets, keine Projektverpflichtungen.

II. Rote Flaggen am oberen Ende

1. **Provenienzlücken.** Ein nennenswerter Anteil des Trophy-Bestands weist nicht genehmigte Anbauten, nicht genehmigte Pools oder Footprint-Inkonsistenzen zwischen Caderneta und

Register auf. Eine anwaltlich geführte Bestandsaufnahme ist nicht verhandelbar.

2. **Alternder „Luxus“, der einen Total-Refit benötigt.** Viele 1990er/2000er-Villen, die als Luxus vermarktet werden, haben ausgefallene Automation, veraltete Bäder, chronische Feuchtigkeit, gerissene Terrassen, einfachverglaste Öffnungen, Pools nahe der Erneuerung. Budgetieren Sie 1 Mio. €–2 Mio. € Refit zusätzlich zu einem 4-Mio.-€-Angebot für eine ehrliche Vergleichbarkeit mit einem Neubau.
3. **Frontline-Planungsbeschränkung.** POOC-Überlagerungen ändern sich. Das Nachbar-Entwicklungspotenzial zählt mehr als die unmittelbare Aussicht.
4. **Resort-Vereinbarungen.** Jedes geschlossene Estate hat seine eigene architektonische Prüfung und Mietbeschränkungen. Eine Villa, die nicht kurzfristig vermietet werden kann, ist materiell weniger liquide.
5. **AIMI-Überraschung.** Drei oder mehr portugiesische Vermögenswerte über eine einzelne Person oder ein Ehepaar landen häufig im zweiten Jahr in der 1,0 %-Tranche – und eine eigennutzungsbezogene Gesellschaftsstruktur fügt 1,5 % hinzu.
6. **Bauqualitätsvarianz.** Kleine Anzahl exzellenter Auftragnehmer, lange Reihe mittelmäßiger. Architekt zuerst, dann lassen Sie den Architekten die Auftragnehmerauswahl führen.
7. **Off-Plan-Verzögerung.** Bauverzugs Klauseln in den CPCV. Frühere Lieferungen überprüfen.
8. **Versteckte Verkäuferschulden.** IMI, Hausgeld, Wasser, Strom können sich nach Vollzug an die Immobilie anhängen, wenn sie nicht bei Unterzeichnung bescheinigt werden.
9. **FX-Timing.** Nicht-Euro-Käufer sollten FX mit einem Spezialisten vorab arrangieren. Bei einem 5-Mio.-€-Kauf liegt der Spread gegenüber Bankenretailkursen bei 50 k€–150 k€.

Für eine vollständigere Behandlung des strukturellen Risikos und der bepreisten Minderungen siehe [Der Leitfaden für risikoaverse Käufer](#). Für die spezifische Dimension von Agentenkonflikten siehe [Was die meisten Immobilienmakler Ihnen nicht sagen werden](#).

12. Verkaufen am oberen Ende

Trophy- und Ultra-Luxus-Exits verhalten sich anders als der breitere Markt.

- **Zeitraumen.** 6 bis 24 Monate realistisch für eine saubere 5-Mio.-€+-Villa im Goldenen Dreieck zu Marktpreis. Falsch bepreistes Produkt liegt unbegrenzt.
- **Preisstrategie.** Einmal-Preisfindung durch einen erfahrenen Agenten funktioniert besser als iterative Reduktionen. Jede Reduktion signalisiert Schwäche an einen dünnen Käuferpool.
- **Agenten-Panel.** Zwei oder drei Agenten (einer international – Sotheby's, Engel & Völkers, Knight Frank, Christie's; ein Algarve-Spezialist – QP Savills, Fine & Country, Berkshire Hathaway). Alleinvertretung am oberen Ende ist außer aus Vertraulichkeitsgründen selten.
- **Off-Market-Präferenz.** Verkäufer über 5 Mio. € führen typischerweise zuerst ein 60–120-tägiges Off-Market-Fenster.
- **Marketing-Assets.** Drohne, Twilight, Lifestyle-Video, Grundrisse, architektonische Akte, Texte auf Englisch/Deutsch/Französisch sind Pflicht.

- **Steuerplanung beim Verkauf.** Nicht-Residenten: 50 %-Einbeziehung zur IRS-Skala (siehe Abschnitt 6). Planen Sie das Verkaufsjahr und die Struktur mit dem Anwalt und Steuerberater 12+ Monate vorher. Wenn Sie zwischen IFICI- und Standard-Residenten-Behandlung stehen, beeinflusst das Timing der Veräußerung wesentlich den Nettoertrag.
-

13. Rechtliche Feinheiten am oberen Ende

RAN / REN / Natura 2000. RAN schützt landwirtschaftliches Land; REN schützt ökologisch sensibles Land. Die Bodenrechtsreformen 2025 erleichterten in einigen Szenarien die Bebauung auf ländlichem Grund, schlossen aber RAN-, REN- und Natura-2000-Zonen ausdrücklich aus. Eine teilweise RAN/REN-Parzelle bedeutet eine mehrjährige Umklassifizierung oder das Akzeptieren der Beschränkung.

Strandrückbau. Der DPM reserviert die ersten 50 m landeinwärts der höchsten Tideline als öffentliches Gut. POOC-Pläne fügen Rückbaubänder (bis zu 500 m in erosionsgefährdeten Sektoren) hinzu und diktieren Dichte, Höhe, Renovierungsumfang. Neubau direkt an der Klippenkante ist praktisch unmöglich zu lizenzieren; bestehendes lizenziertes Produkt ist der einzige realistische Weg hinein.

Bezahlbarer-Wohnraum-Anteil auf ländlichem Grund. Der jüngste Rahmen verlangt, dass große neue Entwicklungen auf ländlichem Grund einen Anteil an öffentlichem oder bezahlbarem Wohnraum zuweisen. Bestehende Luxusresorts sind bestandsgeschützt; neue stehen vor RAN-Ausschlussverfahren.

Pflichtteilsrecht und die EU-Erbverordnung. Das portugiesische Erbrecht reserviert einen Teil des Nachlasses für Ehegatten und Verwandte in gerader Linie. Käufer, die in Ländern testamentarischer Freiheit (UK, USA) ansässig sind, sollten formell das Heimatrecht über die EU-Erbverordnung in ihrem Testament wählen und ein portugiesisches Testament registrieren, das die Wahl referenziert.

Wirtschaftliche Berechtigung (RCBE). Gesellschaftskäufer müssen die wirtschaftlichen Letztberechtigten offenlegen. Anwälte führen erweiterte Due Diligence (Mittelherkunft, Vermögensherkunft) bei Transaktionen über 200.000 €; auf HNW-Niveau erwarten Sie eine umfassende KYC im Bankenstandard.

14. Abschluss – Was Sie in diesem Quartal tun

Die Algarve ist in den letzten fünf Jahren teurer, internationaler und rechtlich komplexer geworden. Die Angebotsseite hat sich nicht verändert: Quinta do Lago wird nicht größer, Vale do Lobo wird nicht größer, die Lagos-Klippenzone ist regulatorisch beschränkt, Monte Rei hat einen endlichen Parzellenbestand. Das ist sowohl der Fall für die Asset-Klasse als auch der Fall für Vorsicht beim Einstieg. Kaufen Sie einmal das Richtige, mit der richtigen rechtlichen und steuerlichen Struktur, und halten Sie es. Der Markt belohnt Geduld und bestraft Eile am oberen Ende.

Fünf Dinge, die mehr zählen als der Broschürentext:

1. **Wählen Sie die Sub-Region nach Lebensstil und Nutzung, nicht nach Preis pro Meter.** Eine 11-k€/m²-Villa in Quinta do Lago, die Sie vier Wochen im Jahr besuchen, ist schlechter als eine 5-k€/m²-Klippenvilla in Carvoeiro, in der Sie tatsächlich leben.
2. **Anwalt zuerst. Dann Agent. Dann Struktur.** Kehren Sie diese Reihenfolge nicht um. Verhandeln Sie den CPCV-Anzahlungsmechanismus (Bankgarantie oder Treuhand), bevor Sie irgendetwas unterschreiben. Marktübliche Praxis ist ein strukturelles Risiko.
3. **Underwritten Sie zur Renovierungsrealität.** Käufer unterschätzen chronisch die Kostenlücke zwischen 1990er-Produkt und Neubau auf aktuellem Standard. Die alternde 4-Mio.-€-Villa ist selten billiger als der 6-Mio.-€-Post-2018-Bau, wenn der Refit ehrlich bepreist wird.
4. **Behandeln Sie AIMI als strukturelle Haltekosten.** Einschließlich des +1,5 %-Eigennutzungszuschlags, wenn Sie eine Gesellschaftsstruktur nutzen und das Asset selbst verwenden. Budgetieren Sie 9 % oberhalb des Listenpreises für den Erwerb, dann wiederkehrend 1 %-1,6 % des Asset-Wertes jährlich für volle Haltekosten.
5. **Planen Sie den Ausstieg beim Einstieg.** Mindestens fünf Jahre Halteperiode, um die Round-Trip-Reibung zu überwinden. Steuerstrukturierung des Verkaufsjahres zählt. Die 50 %-Einbeziehungsregel bei Veräußerung ist Ihr echter Nach-Steuer-Exit, nicht der Bruttogewinn.

Wenn Sie bereits einen CPCV mit direkter Verkäuferanzahlung auf einem Asset über 1 Mio. € unterzeichnet haben, ist das die Entscheidung, die diese Woche zu treffen ist – nicht im nächsten Quartal.

Weiterführende Lektüre

- **Kauf als Privatperson vs. über eine Gesellschaft** – wann gesellschaftsrechtlich auf HNW-Niveau sinnvoll und wann es Sie den 1,5 %-Eigennutzungszuschlag kostet.
- **Wo an der Algarve kaufen** – vollständige Sub-Regions-Behandlung mit Lifestyle- und Investitions-Overlays.
- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** – IMT-Tranchen, AIMI-Mathematik, Lei-9-A/2026-Details, durchgerechnete Veräußerungsgewinn-Beispiele.
- **Der Leitfaden für risikoaverse Käufer** – Sieben-Kategorien-Risikorahmen mit bepreisten Minderungen.
- **Was die meisten Immobilienmakler Ihnen nicht sagen werden** – die strukturellen Konflikte im Algarve-Maklerökosystem und wie man sie neutralisiert.

Wie 2nd Haus helfen kann

2nd Haus ist eine käuferseitige Beratung. Für HNW- und UHNW-Käufer, die ab 1 Mio. €+ in die Algarve einsteigen, führen wir ein Retainer-Engagement, das Folgendes umfasst:

- **Off-Market-Zugang** über unser unabhängiges Maklernetzwerk in Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura, Lagos, Carvoeiro und der Ostküste – ohne Kanalkonflikte.

- **CPCV-Verhandlung** einschließlich Bankgarantie- und notarieller Treuhandsprache am Anzahlungsmechanismus.
- **Steuer- und Eigentumsstruktur-Modellierung** in Zusammenarbeit mit Ihren portugiesischen und Heimatlandberatern – einschließlich der AIMI-Eigennutzungsfalle und der Ausnahmen der Lei 9-A/2026.
- **Renovierungs-Underwriting** mit realistischen pro-m²-Benchmarks und architektengeführter Auftragnehmerauswahl.

Wir arbeiten zu einem transparenten Honorarmodell (Retainer plus gedeckelte Erfolgshonorare) und nehmen keine Provisionen von Verkäuferagenten. Um eine spezifische Suche zu besprechen oder ein Asset zu auditieren, das Sie bereits evaluieren, kontaktieren Sie uns unter hello@2ndhaus.pt.

Quellen

Primär

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Banco de Portugal — LTV, DSTI and maturity limits
- DL n.º 76/2024, de 23 de outubro — DR (PDF)
- EU-Verordnung 2024/1028 — EUR-Lex
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local

Fachlicher / spezialisierter Kommentar

- PwC — IMT novas tabelas práticas 2026
- Cuatrecasas — Ermäßigte MwSt. & Wohnungsteuervorteile
- OCC — IRS tributação das mais-valias imobiliárias auferidas por não residentes
- QP Savills — Algarve Luxury Residential Market Report Jan 2026 (PDF)
- Antas da Cunha Ecija — DL-76/2024-Kommentar

Markt / weiterführende Lektüre

- idealista — Quinta do Lago luxury living and property prices
- idealista — Algarve branded residences 2026
- Hospitality Net — Hilton signs Conrad Meia Praia Algarve
- The Portugal News — Monte Rei Linked Villas & Clubhouse Residences launch
- Boat International — Vilamoura Nova Marina
- Vasco Vieira Arquitectos
- Senses Vilamoura
- Engel & Völkers Private Office

- Sotheby's International Realty — 2026 Luxury Outlook Report
-

Verifiziert gegen CANONICAL_FACTS.md (2026-05-15). Dieser Leitfaden wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken bereitgestellt und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder Anlageberatung dar. IMT-, AIMI- und Planungsrechtspositionen können sich ändern; bestätigen Sie das geltende Recht mit einem qualifizierten portugiesischen Anwalt und Steuerberater, bevor Sie transagieren. Lei n.º 9-A/2026 enthält fünf Ausnahmen vom pauschalen 7,5 %-IMT für Nicht-Residenten, und das ergänzende decreto-lei autorizado muss bis zum 2. September 2026 im DR veröffentlicht werden – bestätigen Sie die Lage zum Datum Ihres Erwerbs.

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 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.