
Fehler bei Legalisierung und Dokumentation von Immobilien zu vermeiden

Käufer, die die rechtliche Vollständigkeit ihrer portugiesischen Immobilie sicherstellen

TL;DR

- Die Urkunde ist nur die Spitze des Eisbergs. Caderneta Predial, Certidão Permanente, Licença de Habitação, Ficha Técnica, Certificado Energético und genehmigte Pläne müssen alle übereinstimmen — wenn nicht, liegen die Kosten für die Bereinigung typischerweise bei 5.000–60.000 € und können bis zum Abriss reichen.
- Die meisten Pannen vom Typ „der Anwalt hat es hoffentlich geprüft“ betreffen Unterlagen, die der Anwalt nie bei der câmara angefordert hat: planta de condicionantes, Bauakte, Bestätigung der AL-Zonenbegrenzung, ARU-Berechtigung, Brunnen-Alvará.
- Lesen Sie dies als Prüfliste für die Arbeit Ihres Anwalts. Wenn er Ihnen „alles in Ordnung“ sagt, ohne die folgenden Dokumente vorzulegen, ist das bereits ein Befund.

Typische Legalisierungskosten für einen nachträglichen Pool oder Anbau in 2026: 2.000–10.000 € Gebühren und technische Arbeit über 6 Monate bis 3 Jahre — falls die câmara es genehmigt. Wo Abstände, POC, RAN oder REN die Legalisierung unmöglich machen, ist der Abriss der einzige legale Weg.

Einleitung: Die Dokumentation ist das, was der Anwalt Hoffentlich Geprüft Hat

Eine portugiesische Immobilie zu kaufen heißt rechtlich vor allem, Dokumente abzugleichen, die der Verkäufer seit fünfzehn Jahren nicht angeschaut hat. Die escritura ist eine einzige Seite; darunter liegen die Steuermatrix bei der AT, das Register bei der Conservatória, die Bauakte bei der câmara, der Energieausweis bei der ADENE, die Brunnenlizenz bei der APA, etwaige Erbschafts- oder Miteigentumseinträge im Titel und das AL-Register beim Turismo de Portugal. Jedes davon kann falsch, fehlend, abgelaufen oder mit den anderen unsynchronisiert sein. Wenn das eintrifft, können Sie die Urkunde abschließen und ein Problem erben, dessen Behebung 10.000–100.000 € kostet, Ihre nächste Hypothek blockiert, den Weiterverkauf verhindert oder — in Fällen von Abständen oder Schutzbändern — mit einer Abrissverfügung endet.

Der größte Teil dieser Prüfung wird einem Anwalt überlassen, den der Käufer online getroffen und nie persönlich gesehen hat. Wenn der Anwalt unabhängig ist und nur vom Käufer bezahlt wird, wird die unten beschriebene Arbeit meist erledigt. Wenn der Anwalt der Freund des Maklers ist, pauschal mit 1.200 € bezahlt und gleichzeitig fünfzehn laufende Akten führt, in der Regel nicht. Dieser Leitfaden geht vom zweiten Fall aus und gibt Ihnen eine Prüfliste, die für beide funktioniert.

Dies ist der spezialisierte Dokumentations-Begleiter zu unserem allgemeinen Leitfaden zu Kauffehlern. CPCV, Anwaltsauswahl und Überweisungsbetrug sind in Fehler beim Immobilienkauf in Portugal zu vermeiden abgedeckt. Was folgt, sind die Papiere.

Die 30 häufigsten Dokumentationsfehler

1. Eine Immobilie mit illegalen Anbauten kaufen

Die verglaste Terrasse, das Dachzimmer, der ausgebaut Keller, der Pool im Garten, der Gartenanbau — keiner im projeto aprovado bei der câmara. Der Verkäufer wird Ihnen sagen, es sei „seit dreißig Jahren so“. Das schützt Sie nicht. Sobald die Immobilie auf Ihren Namen läuft, gehört Ihnen auch die Illegalität, einschließlich rückwirkender IMI-Neubewertung durch die AT.

Der Test: Beschreiben Caderneta Predial, Certidão Permanente und projeto aprovado dieselbe Immobilie? Wenn die caderneta 120 m² ausweist und die Immobilie offensichtlich 180 m² hat, wurde etwas hinzugebaut. Fordern Sie die vollständige Bauakte vor Unterzeichnung des CPCV an — nicht danach.

2. Keine Licença de Habitação (oder die falsche)

Die Licença de Habitação (auch Licença de Utilização oder *habite-se*) bescheinigt, dass das Gebäude nach den genehmigten Plänen zur Bewohnung geeignet ist. Ohne sie verweigern Banken die Finanzierung, kann die Urkunde nicht regulär abgewickelt werden, und Sie dürfen nicht legal nach dem NRAU vermieten.

Vor dem 7. August 1951 errichtete Gebäude sind befreit. Die Lizenz läuft nicht ab, aber Arbeiten, die das Projekt verändern, lösen das Erfordernis einer neuen Lizenz aus. Warnzeichen: Lizenz für „armazém“ oder „comércio“, obwohl die Immobilie heute Wohnraum ist; zwei Stockwerke lizenziert bei tatsächlich drei; Haupthaus lizenziert mit unlizenzierterm Anbau auf derselben matrícula.

3. Ficha Técnica de Habitação fehlt

Die FTH beschreibt die technischen und funktionalen Eigenschaften jeder Einheit — Materialien, Tragwerksplaner, Spezifikationen — verpflichtend nach DL 68/2004 für Gebäude, die nach dem 30. März 2004 errichtet oder wesentlich verändert wurden.

Seit dem 1. Januar 2024 entfällt die Pflicht, die FTH bei der Urkunde vorzulegen; die Pflicht, dass sie existiert, bleibt bestehen. Der Notar blockiert Ihre Urkunde nicht wegen ihres Fehlens, fordern Sie sie trotzdem — ohne sie haben Sie keinen Nachweis der Materialien oder Verantwortlichen, der für Gewährleistungsansprüche, Versicherungen und Weiterverkauf nötig ist.

4. Energieausweis abgelaufen oder für falsche Konfiguration

Nach DL 101-D/2020 ist ein gültiger CE eines ADENE-akkreditierten Sachverständigen Pflicht, bevor eine Immobilie zur Miete oder zum Verkauf beworben wird. Gültigkeit: 10 Jahre Wohnen, 6 Jahre Dienstleistungen. Klassen A+ bis F. Bußgelder für Werbung ohne CE: 250–3.740 € für Privatpersonen, bis 44.890 € für Unternehmen. Ein gültiger CE ist auch Voraussetzung für AL-Anträge, Sanierungsförderungen und ARU-Steuvorteile bei Mieteinnahmen. Ein abgelaufener CE signalisiert schlechte Dokumentationshygiene über die gesamte Akte.

5. Caderneta Predial nicht aktualisiert

Die Caderneta Predial Urbana ist der Steuerregister-Eintrag der AT, abrufbar über das Portal das Finanças: Matrikelnummer, Adresse, Eigentümer, Brutto-Bauleistungsfläche, abhängige Fläche, Raumanzahl, VPT.

Sie sollte den aktuellen Zustand der Immobilie widerspiegeln. Häufig tut sie das nicht. Abweichungen erzeugen drei parallele Probleme: zu niedrige IMI, die die AT rückwirkend gegen den neuen Eigentümer neu bewerten kann; Unmöglichkeit, Anbauten zu legalisieren, ohne zuerst die Matrix zu aktualisieren; und ein Titelketten-Mangel, den der Anwalt des nächsten Käufers bei Weiterverkauf entdecken wird.

6. Certidão Permanente do Registo Predial veraltet

Die Certidão Permanente ist der Live-Auszug der Conservatória: rechtliche Beschreibung, aktueller Eigentümer, hipotecas, penhoras, eingetragene Dienstbarkeiten. Online über Predial Online, 15 €, 6 Monate gültig.

CPCV auf Basis einer 8 oder 12 Monate alten certidão zu unterschreiben ist der Fehler — Pfändung, Scheidung, Tod oder gerichtliche Pfändung können dazwischengetreten sein. Verlangen Sie eine certidão mit Datum jünger als 30 Tage zum CPCV und eine frische am Tag der Urkunde. Nach der Urkunde fordern Sie eine neue auf Ihren Namen an und bestätigen, dass der Eintrag *vollständig* ist, nicht vorläufig.

7. RAN- oder REN-Land kaufen und glauben, „Potenzial“ heißt Bebaubarkeit

Zwei Overlay-Regime schränken ländlichen Boden ein. **RAN** (Reserva Agrícola Nacional) schützt hochwertige landwirtschaftliche Böden: Bebauung ist grundsätzlich verboten, mit engen Ausnahmen bei verbindlicher RAN-Stellungnahme. **REN** (Reserva Ecológica Nacional) schützt Feuchtgebiete, Dünen, Steilhänge, Wasserläufe und Überschwemmungszonen: Parzellierung, Erschließung und Bebauung sind nur zulässig, wenn sie mit ökologischen Zielen vereinbar und von erheblichem öffentlichen Interesse sind.

Makler bezeichnen ländliche Parzellen als „baulich realisierbar“, weil ihnen gesagt wurde, es gebe „Potenzial“. Die einzigen Dokumente, die zählen, sind eine certidão de viabilidade construtiva oder, besser, ein bei der câmara eingereicherter PIP (pedido de informação prévia), der das Projekt benennt. Alles andere ist Verkaufsrhetorik.

8. In Küstennähe kaufen, ohne POC-Abstände zu prüfen

Die POOC (jetzt **POC** — Programa da Orla Costeira) gehen kommunalen Plänen vor in einem Küstenstreifen von mindestens 500 m an Land (bis zu 1.000 m dort, wo der biophysische Schutz es erfordert). Sie legen Sicherungsbänder fest, die Neubau verbieten oder einschränken.

Wenn Sie in Sichtweite des Meeres kaufen — Algarve, Alentejo-Küste, Lissabon-Küste, Costa de Prata — fordern Sie eine planta de condicionantes mit POC-Overlay an. Die Küstenerosion hat die Neueinstufungen seit 2017 beschleunigt: in den 80ern lizenzierte Immobilien liegen heute in *non aedificandi*-Bändern, in denen Ersatzbau, Erweiterung oder selbst ein Pool abgelehnt werden können. Das teuerste Overlay, das ausländische Käufer übersehen.

9. In einem ARU kaufen, ohne die Steuervorteile geltend zu machen

ARU (Áreas de Reabilitação Urbana) sind kommunale Zonen zur Förderung der Sanierung. Vorteile: IMT-Befreiung beim Erwerb zur Sanierung und beim ersten Verkauf nach Sanierung, IMI-Befreiung für 3 Jahre (+5), 6 % MwSt. auf Sanierungsarbeiten, 5 %-IRS-Satz auf Mieteinnahmen, 5 % auf Veräußerungsgewinne.

Sie sind nicht automatisch. Die IMT-Befreiung muss *vor* der Urkunde über Modelo 1 beantragt werden; der IMI-Antrag erfolgt nach Abschluss der Arbeiten mit Dokumentation. Lissabon, Porto, Faro, Tavira, Lagos, Loulé, Olhão, Vila Real de Santo António, Évora, Coimbra und viele kleinere Städte haben aktive Perimeter, mehrere in 2026 erweitert.

10. Überraschungen durch Denkmalschutz

Als Denkmäler, *imóveis de interesse público* oder *imóveis de interesse municipal* klassifizierte Immobilien — und jede Immobilie innerhalb einer Schutzzone — unterliegen strengen Eingriffsregeln. Sobald eine Immobilie auch nur im *Verfahren* der Klassifizierung steht, wird die Genehmigung für Bau oder Abriss ausgesetzt. In Schutzzonen wird keine Lizenz ohne vorherige positive Stellungnahme der DGPC oder des kommunalen Äquivalents erteilt.

In den historischen Zentren von Tavira, Lagos, Évora, Guimaraes, Sintra oder Porto rechnen Sie damit, dass Fassadenfarbe, Fensterrahmen, Dachziegel, Balkongeländer und Platzierung von Klimageräten reguliert sind. Ein Fassadenbudget von 20.000 € kann 60.000 € werden; ein 4-monatiges Projekt kann auf 14 anwachsen.

11. Legalität der Sickergrube in ländlichen Immobilien

Ländliche Immobilien ohne kommunale Kanalisation hängen von einer fossa séptica ab. Sie muss korrekt dimensioniert, korrekt platziert sein (Mindestabstände zu Brunnen, Nachbarn und Wasserläufen) und idealerweise mit einem Versickerungsfeld oder einer biologischen Tertiärstufe gepaart sein. Viele alte fossas sind Betongruben ohne durchlässigen Boden — illegal und grundwasserbelastend.

Fragen Sie, ob die fossa lizenziert ist, wo die Bestandspläne sind, wann sie zuletzt geleert wurde (die limpeza periódica ist verpflichtend und protokolliert), und ob sie den aktuellen Einleitstandards entspricht. Bei Ankunft kommunaler Kanalisation ist der Anschluss zwingend, die fossa muss deaktiviert werden.

12. Brunnen und Quellen ohne Lizenz

Ein Brunnen oder eine Quelle ist eine *utilização privativa de recursos hídricos*, die einen Título de Utilização de Recursos Hídricos der APA erfordert. Für neue Brunnen: Vorabkommunikation an die APA vor der Bohrung, Einreichung technischer Unterlagen, Lizenzierungszertifikat (alvará). Für bestehende Brunnen: Fordern Sie den alvará vom Verkäufer und übertragen Sie ihn nach der escritura auf Ihren Namen bei der APA. Nicht lizenzierte Brunnen ziehen Bußgelder nach sich und, in der Algarve zunehmend, Versiegelungsverfügungen während Dürrenotstandsregeln.

13. Solarpanels ohne Meldung installiert

Eigenverbrauchs-PV-Anlagen werden durch DL 15/2022 geregelt, gestaffelt nach Leistung:

- **Bis 700 W:** keine Registrierung oder Meldung erforderlich.
- **700 W – 30 kW:** Vorabmeldung an die DGEG über die SERUP-Plattform, durch zertifizierten Installateur.
- **30 kW – 1 MW:** Produktionslizenz erforderlich.

Die meisten Wohndächer fallen in das Band 700 W – 30 kW. Eine Immobilie mit vom Vorbesitzer installierten Panels ohne SERUP-Eintrag zu kaufen lässt den Anschluss irregulär und kann Versicherungen und Netzverträge erschweren. Fordern Sie den Empfang der Vorabmeldung und das Konformitätszertifikat zum CPCV.

14. Pool ohne Lizenz nachgerüstet — die Falle nicht genehmigter Arbeiten

Pools werden von der câmara lizenziert: architektonisches Projekt, technische Spezifikationen und Vorabmeldung oder vollständige Lizenzierung je nach Größe. Ein nicht genehmigter Pool kann normalerweise legalisiert werden, wenn er Abstände und Versiegelungsgrenzen einhält — 2.000–10.000 € Gebühren und technische Arbeit, 6 Monate bis 3 Jahre. Wenn er auf öffentlichen Grund übergreift, einen POC-Abstand verletzt oder in RAN/REN liegt, ist der Abriss der einzige legale Ausgang.

DL 10/2024 (die seit 2024 geltende Bauregimereform) hat klargestellt, dass die Haftung für nicht genehmigte Arbeiten an der Immobilie haftet, nicht am ursprünglichen Eigentümer. Sobald Sie unterzeichnen, kommt die Vollzugsmitteilung der câmara auf Ihren Namen, unabhängig davon, wer gebaut hat. Ein Pool erhöht außerdem die Brutto-Bauleistungs- oder versiegelte Fläche, was eine Caderneta-Aktualisierung und VPT-Neuberechnung auslösen sollte; das zu unterlassen schafft eine parallele Illegalität bei der AT.

15. Anbauten und Nebengebäude

Dieselbe Logik gilt für Anbauten, Garagen, Schuppen ab einer bestimmten Grundfläche, Pergolen mit dauerhafter Bedachung und Grillküchen. Faustregel: alles mit Fundamenten und dauerhafter Bedachung ist ein Gebäude, das eine Lizenz oder Vorabmeldung erfordert, gestaffelt nach Größe und RMUE. Solche Bauten sind in der ländlichen Algarve, im Alentejo und an der Costa de Prata extrem verbreitet.

Legalisierung: 850–1.500 € für einfache Fälle plus kommunale Gebühren; 3.000 €+ für vollständige Architektur-, Tragwerks-, Elektro- und Hydraulikprojekte bei bewohnbarem Charakter. Die câmara kann ein Jahr brauchen. Eine Ablehnung, wenn die Konstruktion in nicht-bebaubarer Fläche steht oder Abstände verletzt, führt zum Abriss — die Kosten trägt der Verkäufer nicht.

16. Falscher VPT für die tatsächliche Immobiliengröße

Der VPT ist der für IMI und IMT herangezogene Steuerwert, von der AT nach Formel über Brutto-Bauleistungsfläche, Lage, Qualität, Alterungs- und Nutzungskoeffizienten festgesetzt. Wenn die Matrix die Immobilie unterzeichnet — nicht deklariertes Pool, Dachbodenausbau, Anbau — ist der VPT falsch und der IMI zu niedrig.

Zwei Ausgänge: die AT erkennt die Diskrepanz und bewertet rückwirkend gegen den aktuellen Eigentümer neu; oder der Anwalt des nächsten Käufers markiert es und verlangt Regularisierung vor Verkauf. Umgekehrt: wenn der VPT zu hoch ist (häufig nach der Generalreform 2012), beantragen Sie eine Neubewertung. Ein niedrigerer VPT senkt die IMI für drei Jahre; der Antrag kann erst drei Jahre nach der letzten Bewertung wiederholt werden.

17. Annehmen, AL überträgt sich — oder annehmen, es überträgt sich nicht

Dieser schneidet in beide Richtungen, je nach Forum, das der Käufer gelesen hat. Die korrekte Regel, gültig seit **DL 76/2024 vom 23. Oktober 2024 (wirksam ab 1. November 2024)**: AL-Lizenzen sind beim Verkauf einer Immobilie **national übertragbar**. Die alte Nichtübertragbarkeitsregel und der CEAL-Beitrag wurden aufgehoben. AL-Registrierungen sind nun unbefristet, vorbehaltlich kommunaler Begrenzung.

Aber „übertragbar“ ist nicht „automatisch und bedingungslos“. In Gemeinden mit Begrenzungszonen — Lissabon, Porto, Sintra, Vila Nova de Gaia sowie mehrere Gemeinden in der Algarve und an der Küste — können lokale Verordnungen Auflagen knüpfen oder, in eingefrorenen Perimetern, die Übertragung vollständig verbieten. Davon getrennt gilt die **EU-Verordnung 2024/1028** ab dem **20. Mai 2026** und zwingt Plattformen, jedes Inserat ohne gültige Registriernummer zu entfernen; eine AL mit erloschener RNAL ist nun kommerziell unsichtbar.

Vor Unterzeichnung des CPCV sollte Ihr Anwalt eine schriftliche Bestätigung der câmara einholen, dass die bestehende AL-Lizenz gültig, in Kraft und unter den am Tag der escritura geltenden Regeln übertragbar ist. In einem eingefrorenen Perimeter ist die bestehende Lizenz der einzige Weg zu Kurzzeit-Mieteinnahmen — ihr Verlust an einer Formalie verändert die Wirtschaftlichkeit vollständig.

18. Dienstbarkeiten nicht im Register

Eine *servidão* ist ein Recht eines Grundstücks gegenüber einem anderen — Durchgang, Brunnteilung, Entwässerung, Stromleitungsdurchquerung — und sollte gegen beide, dienendes und herrschendes Grundstück, eingetragen sein. Viele portugiesische Dienstbarkeiten sind *de facto*: Der Nachbar überquert Ihren Boden seit vierzig Jahren ohne Widerspruch, ohne dass sie je eingetragen wurde. Sie binden Sie dennoch, oft über *usucapião* (Ersitzung).

Gehen Sie die Grenze ab. Achten Sie auf Pfade, Wasserleitungen, Masten, von Nachbarn genutzte Wege. Fragen Sie den Verkäufer schriftlich nach Durchgangsrechten, Brunnen- oder Mauerteilungen. Lesen Sie die certidão nach „onus“-Einträgen. Jede Dienstbarkeit, die vor Ort besteht, aber nicht im Register steht, muss vor der escritura eingetragen oder förmlich erloschen sein, sonst erben Sie den Streit.

19. Servidões administrativas und nicht eingetragene öffentliche Rechte

Neben privaten Dienstbarkeiten gibt es die *servidões administrativas* — öffentliche Rechte, die die Immobilie kraft Gesetzes betreffen, ohne spezifischen Registereintrag. Hochspannungstrassen, Gasleitungen, Autobahn-Schutzzonen, Flughafen-Anflugkorridore, Militärzonen, Wasserschutzgebiete. Keine

erscheint in der certidão; alle beschränken, was Sie bauen dürfen. Ihr Anwalt sollte bei der câmara eine planta de condicionantes anfordern, die diese auf der Parzelle überlagert. Kosten: 20–60 €. Häufigkeit, mit der das in mittelmäßigen Akten angefordert wird: praktisch nie.

20. Immobilie nicht auf den Verkäufer eingetragen

Erstaunlich oft ist der Verkäufer nicht der eingetragene Eigentümer. Häufige Fälle: Die Immobilie bleibt auf den Namen eines verstorbenen Elternteils und der Verkäufer ist ein Erbe ohne abgeschlossene partilha; die Eintragung eines früheren Verkaufs wurde nie vollzogen („saltos no registo“); der eingetragene Eigentümer ist eine aufgelöste Gesellschaft.

Die Lösung ist einfach, aber langsam: Rekonstruktion und Eintragung der Titelkette vor Abschluss des neuen Verkaufs. Rechnen Sie mit 3–6 Monaten. Unterschreiben Sie nie einen CPCV mit Aufschiebklausel — entweder bringt der Verkäufer es vor der escritura in Ordnung, oder Sie steigen aus.

21. Erbschaft nicht abgeschlossen — Verkauf vor der partilha

Wenn jemand stirbt, geht die herança bis zur partilha in Ungeteiltheit auf die Erben über. Bis dahin kann kein Erbe „seinen Anteil“ an einer bestimmten Immobilie verkaufen, und der Nachlass kann nur mit einstimmiger Zustimmung aller Erben und des überlebenden Ehegatten (meeiro/a) verkaufen.

Fehler: einen CPCV mit einem Erben unterzeichnen, der vorgibt, „für die Familie zu sprechen“. Sie brauchen entweder (a) eine abgeschlossene und eingetragene partilha mit Zuteilung der Immobilie an den Verkäufer, oder (b) jeden Erben, jeden Ehegatten und jeden Vormund minderjähriger Erben als Mitunterzeichner. Das Balcão de Heranças beim IRN erledigt habilitação de herdeiros, partilha und registo in einem Verfahren für etwa 425 € plus Gebühren pro Vermögensgegenstand.

22. Miteigentum ohne alle Zustimmungen

Immobilien können aus vielen Gründen in *compropriedade* gehalten werden — gemeinsamer Erwerb durch Partner, ungelöste Scheidungsteilungen, Geschäftspartner. Ein einzelner Miteigentümer kann nicht die gesamte Immobilie verkaufen, sondern nur seinen Anteil, und dieser Anteil unterliegt dem Vorkaufsrecht (*direito de preferência*) der anderen. Um die gesamte Immobilie sauber zu verkaufen: alle Miteigentümer unterschreiben, einer kauft den anderen aus, oder die Immobilie wird (*divisão de coisa comum*) einvernehmlich oder gerichtlich geteilt.

23. Güterstands-Fragen (regime de bens)

Portugiesische Paare heiraten standardmäßig im Regime der *comunhão de adquiridos*: Die meisten während der Ehe erworbenen Vermögenswerte sind gemeinschaftlich, sodass beide Ehegatten unterschreiben müssen, auch wenn nur einer eingetragen ist. *Comunhão geral* und *separação de bens* verändern die Antwort. Eine vor der Ehe in Gütertrennung erworbene Immobilie bleibt ausschließlich beim Eigentümer; eine während der Ehe in *comunhão geral* oder *de adquiridos* erworbene in der Regel nicht.

Wenn der Verkäufer verheiratet ist, prüfen Sie den Güterstand über die Heiratseintragung oder den Ehevertrag und stellen Sie sicher, dass der Ehegatte dort mit unterschreibt, wo erforderlich. Im Ausland verheiratete Verkäufer benötigen eine Kollisionsrechtsprüfung — der in Portugal anwendbare Güterstand wird vom Código Civil bestimmt, nicht von dem, was das Paar für seinen Güterstand hält.

24. Procuração abgelaufen oder unzureichend

Eine Procuração für den Vertreter des Verkäufers muss: (a) formgültig sein — öffentliche Urkunde für den Verkauf von Immobilien; (b) im Umfang ausreichend — ausdrückliche Verkaufsbefugnis, möglichst Identifikation der Immobilie, Ermächtigung zum Empfang des Preises und zur Unterschrift; (c) nicht abgelaufen — viele enthalten eine interne Befristung, prüfen Sie sie; (d) nicht widerrufen — über eine frische certidão aus dem Notararchiv prüfen.

Im Ausland erstellte procurações müssen in öffentlicher Form nach dortigem Recht vorliegen und die Haager Apostille tragen (bzw. konsularische Legalisation für Nicht-Haager-Länder). Ohne Apostille keine Rechtswirkung in Portugal. Nicht-portugiesische procurações erfordern eine beglaubigte Übersetzung, vor einem portugiesischen Notar oder Anwalt authentifiziert. Best Practice: innerhalb von 90 Tagen vor der geplanten escritura neu ausstellen, mit interner 12-Monats-Befristung und konkret bezeichneter Immobilie.

25. Apostille fehlt auf ausländischen Dokumenten

Dieselbe Apostille-Regel gilt für jedes ausländische Dokument, das bei der escritura verwendet wird: Geburtsurkunden, Heiratsurkunden, Ledigkeitsbescheinigungen, Handelsregisterauszüge für Käufer als Gesellschaften, Unterschriftsbeglaubigungen. Die Apostille wird von der zuständigen Behörde des Herkunftslandes ausgestellt (Procuradoria-Geral da República in Portugal, Secretary of State in den USA, FCDO im Vereinigten Königreich). Nicht-Haager-Länder erfordern konsularische Legalisation.

Häufiger und teurer Fehler: zur escritura mit Dokumenten erscheinen, die korrekt aussehen, aber nicht apostilliert sind. Der Notar lehnt ab; die escritura verzögert sich um Wochen. Internationale Kuriere, Neuausstellung von Dokumenten und Umbuchung von Flügen summieren sich regelmäßig auf 1.500–3.000 € vermeidbare Kosten.

26. Fehlgeschlagene oder verzögerte Eintragung nach der escritura

In Portugal überträgt die escritura den Titel; die Eintragung macht den Titel Dritten gegenüber wirksam. Wird die Eintragung bei der Conservatória nicht innerhalb von 30 Tagen abgeschlossen, ist der Käufer exponiert — eine schnellere konkurrierende Eintragung hat Vorrang. Verkauft der Verkäufer in bösem Glauben dieselbe Immobilie zweimal, gewinnt der zweite Käufer, der zuerst einträgt.

Standardpraxis: Der Notar oder der Anwalt des Käufers reicht die Eintragung am selben oder am nächsten Tag ein, und der Käufer erhält innerhalb von 1–2 Wochen eine Certidão Permanente auf seinen Namen. Bestätigen Sie stets schriftlich, dass die Eintragung *abgeschlossen* ist, nicht „eingereicht“, bevor Sie die Transaktion als abgeschlossen betrachten.

27. Hypothekeneintragung falsch sequenziert

Wenn Sie finanzieren, muss die hipoteca der Bank im selben Akt wie der Erwerb oder unmittelbar danach eingetragen werden, und im richtigen Rang. Verzögerung schafft ein Fenster, in dem die Sicherheit der Bank unvollkommen ist, was manchmal einen Kreditverstoß auslöst oder Bank und Käufer dazwischentretenden Gläubigern aussetzt. Bestätigen Sie, dass beide Eintragungen abgeschlossen und in korrekter Reihenfolge sind, bevor Sie den Vorgang mit der Bank schließen.

28. IMT-Befreiungsantrag versäumt (Jovem, ARU, andere)

IMT wird vor der escritura im Selbstveranlagungsverfahren gezahlt. Materielle Befreiungen in 2026:

- **IMT Jovem:** Käufer bis 35 Jahre, die ihre erste HPP erwerben — **vollständige Befreiung bis 330.539 €, teilweise Befreiung zwischen 330.539 € und 660.982 €** (nur der Überschuss wird besteuert, zum Grenzsatz von 8 %). Über 660.982 € endet der Vorteil.
- **HPP-Befreiung der ersten Stufe:** Erwerbe der eigenen einzigen ständigen Wohnung sind 2026 von IMT bis **106.346 €** befreit (durch OE 2026 um +2 % gegenüber 2025 angehoben).
- **ARU-Sanierung:** IMT-Befreiung beim Erwerb zur Sanierung und beim ersten Verkauf nach Sanierung.
- **Madeira/Azoren-Anreize** und verschiedene kommunale Befreiungen.

Der Fehler: die Befreiung *nach* der escritura zu beantragen, wenn eine vorherige Beantragung erforderlich war. Die Rückforderung ist schwierig, manchmal unmöglich. Insbesondere ARU-Befreiungen müssen vor dem Akt beantragt werden, mit Nachweis der ARU-Lage und einer Verpflichtung zur Sanierung innerhalb der gesetzlichen Frist. Fragen Sie Ihren Anwalt schriftlich nach jeder anwendbaren Befreiung, bevor er den IMT einreicht.

29. Habitação Própria Permanente-Designation nicht eingetragen

Für Ihre Hauptwohnung (HPP) tragen Sie sie als solche bei der AT ein — für IMI-Entlastungen in bestimmten Stufen und Familiensituationen und für IRS-Zwecke (Reinvestition von Veräußerungsgewinnen bei Weiterverkauf, Hypothekenzinsabzug nach Übergangsregelungen). Erfolgt im Portal das Finanças unter „Imóveis“, mit auf die Adresse abgeglichener Steueranschrift.

Ausländische Käufer vergessen das oft, weil sie noch nicht ganzjährig in Portugal leben. Um HPP zu beanspruchen, muss Ihre Steueranschrift die Realität widerspiegeln, Sie müssen tatsächlich dort wohnen, und Sie müssen es innerhalb der Fristen nach der escritura tun.

30. Adresse für Gemeindeabgaben nicht aktualisiert

Auch wenn die Immobilie nicht Ihre HPP ist, aktualisieren Sie die IMI-Korrespondenzadresse, damit die Jahresrechnung Sie erreicht. Andernfalls geht sie an den Vorbesitzer oder eine alte Adresse, häuft sich mit Zinsen auf und taucht drei Jahre später als Vollstreckungsmaßnahme gegen die Immobilie wieder auf. Aktualisieren Sie die Steueranschrift im Portal das Finanças und die Korrespondenzadresse bei der câmara für etwaige kommunale Abgaben.

Jedes Dokument Erklärt

Dokument	Was es zeigt	Wo erhältlich	Kosten (2026)	Gültigkeit
Caderneta Predial Urbana	Steuermatrix: Matrikelnummer, Adresse, eingetragener Eigentümer, BGF, VPT, letztes Bewertungsjahr	Portal das Finanças (eigener Zugriff) oder AT persönlich	Gratis (eigene); Kopie 15 € (Dritte)	Lebendes Dokument; sollte zur escritura < 6 Monate alt sein
Certidão Permanente do Registo Predial	Rechtliche Beschreibung, aktueller Eigentümer, Pfandrechte, Lasten, eingetragene Dienstbarkeiten	Predial Online	15 € online / 20 € vor Ort	6 Monate
Licença de Habitação (Habitação)	Dass das Gebäude nach den genehmigten Plänen zur Bewohnung geeignet ist	Câmara Municipal	Variabel; Legalisierungsverfahren ~700 € im Durchschnitt	Keine Befristung, sofern keine Arbeiten das Projekt verändern
Ficha Técnica de Habitação	Technische/funktionale Spezifikation der Einheit, Materialien, verantwortliche Fachleute	Bauträger/Bauunternehmer; câmara-Archiv (nach 2004)	Variabel	Dauerhafter Eintrag
Certificado Energético	Energieklasse A+ bis F, Empfehlungen	ADENE-akkreditierter Sachverständiger	100–600 € üblich	10 Jahre (Wohnen) / 6 Jahre (Dienstleistungen)
Pläne / Genehmigtes Projekt	Architekturpläne im Archiv	câmara-Archiv	Gebühr pro Plan	Dauerhaft (Legalisierungen ändern es)
Bauakte / Konstruktionshistorie	Alle Lizenzen, Vorabmeldungen, Verstöße zur Immobilie	Stadtbauamt der câmara	Gebühr pro Dokument	Dauerhafter Eintrag
Planta de Condicionantes	Overlay von RAN/REN/POC/Denkmalschutz/Versorgungsdienstbarkeiten	câmara	20–60 € üblich	Momentaufnahme – nahe escritura neu anfordern
Título de Utilização de Recursos Hídricos	Brunnen-/Quellenlizenz	APA	Variabel	Gemäß alvará-Konditionen
Registo Nacional de AL (falls relevant)	AL-Registriernummer, Adresse, Inhaber, Status	RNAL-Portal des Turismo de Portugal	Einsicht gratis	Live

Anwalts-Prüfliste

Die nützlichste Fassung dieses Leitfadens ist die, die Sie Ihrem Anwalt aushändigen, ihn neben jeder Zeile abzeichnen lassen und vor dem CPCV überprüfen.

Dokument	Wo schauen	Warnzeichen	Vom Verkäufer vor dem CPCV verlangen
Caderneta Predial	Portal das Finanças – Auszug datiert < 30 Tage	BGF viel kleiner als physische Realität; „omisso“-Vermerke; „prédio em construção“ noch in fertigem Haus	Aktualisierte caderneta mit allen Flächen
Certidão Permanente	Predial Online live	Nicht gelöschte Lasten, laufende Gerichtsverfahren, Eigentümer ≠ Verkäufer, „compropriedade“ ohne alle Parteien	Frische certidão datiert < 60 Tage
Licença de Habitação	câmara-Archiv	Datum vor 1951 ohne Befreiungsangabe; Lizenz für andere Nutzungsklasse; Teil-Lizenz, die nur ein Stockwerk abdeckt	Kopie der Lizenz + passende Pläne
Ficha Técnica	câmara (Gebäude nach 2004)	Fehlt bei nachweislich nach 2004 errichteten Gebäuden	FTH-Kopie oder eidesstattliche Befreiungsbegründung
Certificado Energético	ADENE-Datenbank über Zertifikatsnummer	Abgelaufen; für frühere Konfiguration; Klasse F ohne Übergangsweg	Aktueller CE auf Namen des Verkäufers
Pläne	câmara-Archiv	Handnotationen ohne Stempel; fehlende alvarás für sichtbare Anbauten	Vollständiger Satz, mit Datumsstempeln
Planta de Condicionantes	câmara	RAN/REN/POC/Denkmal-Overlays nicht im Inserat markiert	Karte mit Overlays für die Parzelle
Brunnen-alvará	APA	Brunnen existiert, aber kein alvará	Alvará oder Legalisierungsverpflichtung
AL-Lizenz (falls relevant)	RNAL + câmara-Bestätigung	Begrenzungszone; nicht konform; ausgesetzt	Schriftliche câmara-Bestätigung der Übertragbarkeit
Eigentümersammlungsprotokolle (Wohnungen)	Letzte 3 Jahre actas de assembleia	Anstehende derramas; laufende Rechtsstreitigkeiten; Rückstände des Verkäufers	Schuldenerklärung + Protokolle

Die mächtigste Schutzklausel in Ihrem CPCV macht den Vertrag abhängig von: (i) câmara-Bestätigung, dass die gesamte Baufläche dem genehmigten Projekt entspricht; (ii) einer Certidão Permanente mit Datum innerhalb von 30 Tagen vor der escritura, die die Immobilie frei von Lasten außer den benannten zeigt; (iii) einer aktualisierten Caderneta Predial, die die tatsächlich gebaute Fläche widerspiegelt; (iv) bei ARU-Immobilien schriftlicher Bestätigung der Berechtigung zu Steuervorteilen; (v) bei AL-Immobilien schriftlicher câmara-Bestätigung der Übertragbarkeit. Wenn der Verkäufer ablehnt, diese als aufschiebende Bedingungen zu akzeptieren, haben Sie etwas Nützliches gelernt.

Legalisierungswege für häufige Probleme

Illegaler Pool

Bauftragen Sie einen Architekten mit einem *projecto de legalização* mit Bestandszeichnungen, Tragwerks- und Hydraulikspezifikationen sowie Konformitätsbegründung (POC bei Küste, RAN/REN bei Land, Abstände, Versiegelungsquote). Reichen Sie bei der câmara als *comunicação prévia* oder *licenciamento* je nach Größe ein. Zahlen Sie Bauamtsgebühren. Aktualisieren Sie die caderneta nach Genehmigung. Kosten 2.000–10.000 €; Dauer 6 Monate bis 3 Jahre. Ablehnung löst Abriss aus. Nach DL 10/2024 ist der neue Eigentümer Adressat der Vollstreckungsverfügung.

Illegaler Anbau

Ähnlicher Prozess, mit vollständigem Architekturprojekt plus Statik, Elektro und Hydraulik bei bewohnbarem Charakter. Konformität wird gegen RMUE, PDM und sektorale Overlays geprüft. 850–1.500 € für einfache Fälle, 3.000 €+ für vollständige Projekte, plus kommunale Gebühren pro m². Abriss bei nicht-bebaubarer Fläche, überschrittener Bebauung, Abstandsverletzung oder Schutzband.

Verglaste Terrasse

Üblicherweise der am ehesten legalisierbare Fall, da die Erweiterung im bestehenden Volumen bleibt. Gleiches Verfahren, geringere technische Hürde. Achten Sie auf Auswirkungen auf die Energieklasse (beheizte Innenfläche ändert den CE) und BGF-Erhöhung mit Folgewirkung auf den VPT.

Falscher VPT

Wenn zu hoch, beantragen Sie eine Neubewertung über das Portal das Finanças — ein niedrigerer VPT senkt den IMI für drei Jahre; Wiederholung nur nach drei Jahren. Wenn zu niedrig, weil die Matrix die Immobilie unterzeichnet, kann die AT rückwirkend gegen den neuen Eigentümer neu bewerten — deklarieren und korrigieren Sie die Fläche, bevor sie es findet.

ARU-Steuvorteile im Überblick

Vorteil	Bedingungen	Wo beantragen
IMT-Befreiung beim Erwerb	In ARU; Arbeiten beginnen innerhalb 3 Jahren	Vor escritura bei AT, Modelo 1 IMT
IMT-Befreiung beim 1. Verkauf nach Sanierung	Saniert; Dauervermietung oder HPP	Vor escritura bei AT
IMI-Befreiung 3 Jahre (+5)	Erhaltungsniveau um ≥ 2 Stufen verbessert; Energieeffizienz	câmara + AT nach Arbeiten
6 % MwSt. auf Sanierungsarbeiten	In ARU; technische Erklärung	Auftragnehmerrechnung
5 %-IRS-Satz auf Mieten	Saniert; in ARU	IRS-Anlage
5 % auf Veräußerungsgewinne	Saniert; in ARU; Verkauf durch Privatperson	IRS-Anlage

In 2026 haben mehrere Algarve-Gemeinden ihre ARU-Perimeter erweitert — insbesondere Faro, Lagos, Loulé, Olhão, Tavira und Vila Real de Santo António. Prüfen Sie die aktuelle Karte, bevor Sie annehmen, dass eine frühere Grenze die Linie definiert.

Denkmalschutz und geschützte Immobilien

- **Imóveis classificados** (national, öffentliches, kommunales Interesse) sind in der DGPC-Datenbank mit spezifischen Eingriffsregeln gelistet.
- **Conjuntos urbanísticos** — historische Zentren von Tavira, Lagos, Faro, Évora, Guimarões, Coimbra Alta, Porto Ribeira (UNESCO), Sintra (UNESCO) — sind als Ensemble geschützt. Selbst unklassifizierte Einzelgebäude darin folgen den Regeln des *conjunto*.
- **Pufferzonen** erstrecken sich standardmäßig 50 Meter um klassifizierte Denkmäler, weiter durch spezifische Anordnungen. Jede äußere Veränderung darin erfordert eine DGPC-Stellungnahme.

Praktische Folgen: längere Zeitpläne (6–18 Monate für Projekte), eingeschränkte Materialien (Kalkmörtel, traditionelle Dachziegel, spezifische Fensterrahmen), verbotene Nutzungen (Werbebeschilderung, Fassaden-Klimageräte). Budget und Zeitplan entsprechend ansetzen — beide überschreiten regelmäßig ein ungeschütztes Äquivalent um 50–80 %.

Bau-vom-Plan: Dokumentationsbesonderheiten

- **Bankbürgschaft auf Anzahlungen.** Der Bauträger sollte eine Bankbürgschaft oder Versicherungsbürgschaft stellen, die Teilzahlungen bis zur Fertigstellung deckt. In vielen Regimen gesetzlich verlangt, aber von kleineren Bauträgern routinemäßig übersprungen — ohne sie ist Ihr Geld bei Ausfall ungesichert.
- **An Meilensteine gebundene Teilzahlungen.** Knüpfen Sie Zahlungen an verifizierbare Baumeilensteine (Fundament, Rohbau, Dach), zertifiziert vom technisch Verantwortlichen des Projekts. Vermeiden Sie datumsbasierte Pläne, die vom Baustellenfortschritt entkoppelt sind.
- **Endabnahme.** Die Immobilie ist erst lieferbar, wenn die câmara die Licença de Habitação für Gebäude und Einheit erteilt hat. Die Begründungsurkunde der horizontalen Eigentumsteilung muss zuerst eingetragen sein.
- **Mängelfrist.** Nach portugiesischem Verbraucherrecht haftet der Bauträger 5 Jahre für strukturelle Mängel, 2 für nicht-strukturelle. Dokumentieren Sie die Übergabe und reichen Sie die Liste am Übergabetag schriftlich ein.

Best Practices für Procurações

- **Spezifische Vollmachten.** Listen Sie die Immobilie mit Adresse und Matrikelnummer auf; spezifizieren Sie den Akt; geben Sie einen Mindestpreis an; ermächtigen Sie zum Empfang der Gelder.
- **Form.** Öffentliche Urkunde oder vom Notar authentifiziertes Privatdokument, je nach Akt und Land.
- **Apostille.** Erforderlich für Herkunft aus Haager Staaten; konsularische Legalisation sonst.
- **Übersetzung.** Beglaubigte portugiesische Übersetzung, wenn nicht in Portugiesisch.
- **Ablauf.** Geben Sie eine interne Frist an — 12 Monate üblich für Immobilien.
- **Widerruf.** Widerrufen Sie in derselben Form wie das Original, tragen Sie es im Notararchiv ein, benachrichtigen Sie den Bevollmächtigten schriftlich.

Häufige Anwaltsversäumnisse, auf die zu achten ist

- **Eigentümerversammlungsprotokolle überspringen.** Die letzten 3 Jahre actas offenbaren anstehende derramas, Rechtsstreitigkeiten, strukturelle Probleme und Verkäuferrückstände. Mittelmäßige Anwälte verlangen eine Einzeldeklaration; gute lesen die Protokolle.
- **VPT nicht mit der Realität abgleichen.** Anwälte lesen Dokumente, aber messen nicht. Ein Vor-Ort-Termin eines Vermessers ist selten, aber wertvoll bei Immobilien mit sichtbaren Anbauten.
- **Verkäuferdokumenten ungeprüft vertrauen.** Nur frische Originale der ausstellenden Behörden decken Manipulation oder Veraltung auf.
- **Keine planta de condicionantes.** Die câmara-Overlays sind oft die wichtigsten Einschränkungen und die billigsten zu erhalten.

- **Kein Einbehalt bei der escritura.** Für bekannte Mängel (laufende Legalisierung, strittige Eigentümerquote) ist ein teilweiser Preiseinbehalt bei einem Dritten Standardpraxis in guten Kanzleien, fehlend in mittelmäßigen.

Fünf reale Fälle

Anonymisiert, aus Transaktionen in Algarve und Lissabon der letzten drei Jahre.

Fall 1 — Der 60.000-€-Pool

Ein britisches Paar kaufte 2023 eine renovierte Villa bei Lagos. Der Makler bestätigte „alles legal“; der Anwalt las die Dokumente; die escritura verlief sauber. Zwei Jahre später deckte die Refinanzierung das Problem auf: Der Pool war nicht in der caderneta und es gab keine Lizenz im câmara-Archiv. Legalisierung abgelehnt — der Pool lag 3 m innerhalb eines 2017 hinzugefügten POC-Bandes. Abriss 38.000 €, Gartenneuplanung 12.000 €, Gebühren und verlorene Hypothek 8.000 €. Der Verkäufer war verschwunden, als die Vollstreckung den neuen Eigentümer erreichte. *Lehre: Eine planta de condicionantes für 40 € hätte einen Verlust von 58.000 € verhindert.*

Fall 2 — Die halb fertige Erbschaft

Ein niederländischer Käufer unterzeichnete 2024 einen CPCV für eine Immobilie in Tavira mit 10 % Anzahlung. Die Verkäuferin war Tochter des verstorbenen Eigentümers; der CPCV sah vor, dass die partilha vor der escritura abgeschlossen würde. Sechs Monate später war die partilha festgefahren — einer von vier Erben lebte in Brasilien und weigerte sich zu unterschreiben. Das Geschäft platzte; die Rückerlangung der Anzahlung dauerte ein Jahr und die Anwaltskosten verzehrten die Hälfte. *Lehre: Unterschreiben Sie nie einen CPCV mit ausstehender partilha-Klausel, sofern die Anzahlung nicht vollständig aus einem Drittparteien-Treuhandkonto rückerstattbar ist.*

Fall 3 — Der nicht eingetragene Durchgang

Ein französischer Käufer kaufte 2024 eine quinta im Alentejo. Drei Monate nach der escritura fuhr ein Nachbar mit einem Traktor über den Hof und beanspruchte ein 60-jähriges Wegerecht — nicht in der certidão. Er hatte Versorgungsrechnungen, ein Foto von 1998 und Zeugenaussagen, ausreichend für *usucapião*. Der Käufer einigte sich auf 15.000 €, um den Streit zu vermeiden. *Lehre: Gehen Sie die Grenze ab; verlangen Sie vom Verkäufer eine schriftliche Erklärung im CPCV, dass keine Wegerechte bestehen.*

Fall 4 — Das nicht beanspruchte IMT Jovem

Eine 33-jährige luso-brasilianische Käuferin erwarb 2025 eine Wohnung für 280.000 € in Loulé. Der vom Makler empfohlene Anwalt zahlte 13.400 € IMT. Sie war nach IMT Jovem voll befreiungsberechtigt — erste HPP unter 330.539 €. Die Rückerlangung über *reclamação graciosa* war nach acht Monaten teilweise. *Lehre: Fragen Sie Ihren Anwalt schriftlich nach jeder anwendbaren Befreiung, bevor der IMT eingereicht wird. Der Anwalt, der 13.400 € nicht markiert hat, wird sie nicht erstatten.*

Fall 5 — Die abgelaufene Procuração

Der Bevollmächtigte eines amerikanischen Verkäufers erschien an einem Freitag zu einer escritura in Lissabon mit einer 14 Monate alten Procuração, die eine interne Ablauffrist von 12 Monaten trug. Der Notar lehnte ab. Die Neuausstellung dauerte zehn Tage, drei Flüge, eine neue Apostille — und einen Käufer, der fast ausstieg. *Lehre: Procurações innerhalb von 90 Tagen vor der geplanten escritura neu ausstellen; immer interne Frist und Widerrufs-certidão prüfen.*

FAQs

Benötige ich eine FTH, wenn mein Gebäude von 2002 ist? Nein — die FTH-Pflicht begann am 30. März 2004. Frühere Gebäude sind befreit.

Ist der Energieausweis nur fürs Inserieren Pflicht? Ja, seit DL 101-D/2020. Die CE-Klasse muss in jedem Inserat erscheinen. Bußgelder beginnen bei 250 € für Privatpersonen.

Was, wenn meine Caderneta 90 m² sagt, aber die Immobilie 130 m² hat? Aktualisieren Sie die Matrix. Ist der câmara-Eintrag korrekt, aber die AT hat nicht synchronisiert, beantragen Sie eine *atualização da caderneta* über das Portal das Finanças. Ist das Gebäude selbst nicht lizenziert, legalisieren Sie zuerst bei der câmara.

Kann ich eine Immobilie kaufen, die noch auf den Namen des Verstorbenen läuft? Nicht direkt. Die Erben müssen *habilitação de herdeiros* und *partilha* abschließen — ein einzelnes Verfahren am Balcão de Heranças für ca. 425 € plus Gebühren pro Vermögensgegenstand. Rechnen Sie mit mehreren Monaten.

Überträgt sich eine AL-Lizenz beim Kauf automatisch? National grundsätzlich übertragbar seit 1. November 2024 (DL 76/2024), aber Gemeinden mit Begrenzungszonen (Lissabon, Porto, Sintra, Vila Nova de Gaia, mehrere Perimeter in der Algarve) verhängen Bedingungen oder Verbote. Holen Sie eine schriftliche câmara-Bestätigung vor der escritura ein. Beachten Sie zudem EU-Verordnung 2024/1028 ab 20. Mai 2026 — Plattformen müssen jedes Inserat ohne gültige Nummer entfernen.

Licença de Habitação vs. Licença de Utilização? Für Wohnzwecke im Wesentlichen dasselbe. „Utilização“ ist der weiter gefasste Begriff für alle Nutzungen. Für ein Wohnhaus wollen Sie eine mit *fim de utilização* „habitação“.

Wie lange ist eine Certidão Permanente gültig? 6 Monate. Fordern Sie frische Kopien datiert < 30 Tage bei CPCV-Unterschrift und erneut am Tag der escritura an.

Kann ein Nichtansässiger die HPP-IMI-Befreiung oder die 106.346-€-IMT-Befreiung erhalten? Beide erfordern, dass die Immobilie Ihre eigene und ständige Wohnung ist — mit Nichtansässigkeit unvereinbar. Es gibt andere IMI-Befreiungen für Immobilien unterhalb bestimmter VPT-Schwellen für einkommensschwache Haushalte; sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.

Was, wenn ich die 30-Tage-Frist für die Eintragung nach der escritura verpasse? Die Eintragung ist weiterhin möglich, aber teurer (Strafzuschläge), und in der Lücke ist Ihr Titel einer konkurrierenden Eintragung ausgesetzt. Tragen Sie stets am selben oder am nächsten Tag ein.

Sind Arbeiten in einer ARU automatisch für 6 % MwSt. berechtigt? Nur, wenn es sich um Sanierungsarbeiten handelt (kein Neubau, keine reine Dekoration) innerhalb eines ARU-Perimeters, mit technischer Erklärung zur Bestätigung der Art. Der Auftragnehmer fakturiert dann zu 6 %.

Kann ich eine ausländische Procuração ohne Apostille verwenden? Nur mit einer seltenen bilateralen Vertragsausnahme. Sonst akzeptiert der portugiesische Notar sie nicht ohne Apostille (oder konsularische Legalisation für Nicht-Haager-Länder).

Fazit: Die Dokumentationsprüfung trägt sich selbst

Jeder Fall in diesem Leitfaden begann gleich — eine sauber wirkende Akte, ein ruhiger Anwalt, ein selbstbewusster Makler — und endete damit, dass jemand einen fünfstelligen Scheck ausstellen musste, um etwas zu beheben, was eine planta de condicionantes für 40 € oder eine frische certidão für 15 € vor Unterzeichnung aufgedeckt hätten. Die Asymmetrie ist der Punkt. Die Kosten, die Dokumentation richtig zu machen, sind klein, fix und vorgelagert. Die Kosten, sie nicht zu machen, sind variabel, groß und allein die Ihren, sobald Ihr Name im Register steht.

Bevor Sie 2026 irgendetwas unterschreiben, gehen Sie die obige Prüfliste durch. Wenn Ihr Anwalt die meisten dieser Dokumente nicht binnen einer Woche vorlegen kann, ist das kein Terminierungsproblem — es ist ein Befund über den Anwalt.

Verwandte Lektüre

- Fehler beim Immobilienkauf in Portugal zu vermeiden — der allgemeine Stamm der Kauffehler; CPCV, Anwaltsauswahl, Überweisungsbetrug und die verfahrenstechnischen Grundlagen, auf die dieser Leitfaden verweist.
- Der Leitfaden für risikoscheue Käufer — Risikokategorisierung und bepreiste Minderungen; Dokumentationsrisiko ist eines von sieben.
- Immobilienkauf in Portugal, ohne im Land zu sein — Mechanik der Vollmachten und Best Practice für Fernabschlüsse.
- Was die meisten Immobilienmakler Ihnen nicht sagen werden — warum „alles legal“ von einem Makler kein Befund ist.
- Steuern und Kosten des Immobilienkaufs in Portugal — IMT-, IMI-, AIMI-Tabellen und die kanonische Referenz für die Stufen 2026.

Wie 2nd Haus Helfen Kann

Wir sind Käuferberater. Wir verkaufen keine Immobilien, nehmen keine verkäuferseitigen Provisionen und vermitteln keine Geschäfte über Partneranwälte, die uns bezahlen. Im Dokumentationsbereich machen wir:

- **Dokumentationsprüfung vor CPCV.** Unabhängige Durchsicht der vollständigen Akte — Caderneta, Certidão Permanente, Lizenz, FTH, CE, planta de condicionantes, Bauhistorie, AL-Status falls relevant, Eigentümerversammlungsprotokolle — gegen die Immobilie wie gebaut. Pauschalpreis, Ergebnisse schriftlich, bevor Sie Ihre Anzahlung binden.
- **Câmara- und AT-Verifikation.** Wir fordern die Dokumente an, die der Anwalt des Verkäufers oft auslässt: planta de condicionantes, Bauakte, ARU-Berechtigungsbestätigung, AL-Übertragbarkeitsschreiben. Die câmara reagiert auf einen wiederkehrenden Antragsteller schneller als auf einen einmaligen.
- **Anwaltsauswahl und -aufsicht.** Wenn Sie noch keinen unabhängigen portugiesischen Anwalt haben, erstellen wir eine Shortlist von drei nach Region und Budget und begleiten die Akte während CPCV und escritura, um sicherzustellen, dass jede Position der obigen Prüfliste abgehakt wird.

Findet unsere Prüfung die Akte sauber, sagen wir es. Findet sie ein dealbrechendes Problem, ersparen wir Ihnen die Anzahlung. Das ist der Käuferseiten-Deal.

Quellen

Primär

- DL 76/2024, de 23 de outubro — Diário da República (AL-Regime)
- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República (Wohnsteuergesetz)
- EU-Verordnung 2024/1028 (Datenaustausch Kurzzeitvermietung)
- Caderneta predial — Portal das Finanças
- Predial Online — Pedido de Certidão Permanente
- Reserva Agrícola Nacional — DGADR
- Reserva Ecológica Nacional — CCDR-N
- Programas da Orla Costeira (POC) — APA
- Furos, poços e minas — APA

- Património Cultural — Salvaguarda (DGPC)
- Balcão Heranças — Justiça.gov.pt
- Apostila de Haia — Tribunal da Relação do Porto
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- ARU-Steuvorteile — Portal da Habitação

Weiterführend

- Licença de habitação — Santander Salto
- Licença de utilização — novas regras — Santander Salto
- Ficha Técnica da Habitação — IMPIC FAQ
- Energy Performance Certificate in Portugal 2026 — idealista/news
- ADENE Fees 2026 — MJARC
- Pacote Fiscal para a Habitação 2026 — CNMF Advogados
- IMT Jovem em 2026 — A Casa dos Financiamentos
- IMT — Tabelas práticas em vigor 2026 — APCMC
- Guia Autoconsumo 2026 — DL 15/2022
- Swimming Pool Regulations in Portugal 2026 — Oasis Biosistema
- Legalização de Construções Existentes — Spacelovers
- The Complete 2026 Guide to the Alojamento Local License — Airnest REIM

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Geprüft gegen CANONICAL_FACTS.md am 2026-05-15. Wir aktualisieren diesen Leitfaden, sobald eine Primärquelle sich ändert — das AL-Regime, die IMT-Stufen, die ARU-Vorteilstabelle oder jede im DR veröffentlichte Reform des Bau- oder Stadtplanungsregimes.

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.