

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

ERSTE SCHRITTE

VERIFIED 2026-05

---

# Ruhestand in Portugal

Ausländische Ruheständler, die nach Portugal ziehen

FREE-GUIDES.2NDHAUS.PT

UPDATED 2026-05-15

**TL;DR** — NHR ist tot, und die alte 10-Prozent-Sonderregelung für ausländische Renten ist mit der Reform 2024 mitgestorben. IFICI deckt die meisten Ruheständler nicht ab. Planen Sie mit der regulären portugiesischen IRS-Besteuerung Ihrer Rente, suchen Sie sich einen Ort, den Sie mit 80 noch zu Fuß bewältigen, und mieten Sie einen Winter lang, bevor Sie kaufen.

**Schlüsselzahl 2026:** *NHR ist tot. Die Rentenbefreiung ist weg.* Wenn Ihnen eine Relocation-Firma noch immer „den 10-Prozent-Satz“ verkauft, verkauft sie Ihnen 2023.

## Der Irrtum, mit dem Sie hier ankommen

Fast jeder Ruheständler, der auf diesem Leitfaden landet, hat irgendwo gelesen, dass Portugal ausländischen Renten weiterhin einen besonderen Steuerbonus gewährt. Das tut es nicht mehr. Das klassische Regime des Residente Não Habitual wurde für Neuanträge zum 31. Dezember 2023 geschlossen (mit einer eng definierten Übergangsregel für 2024). Der Nachfolger — **IFICI**, vermarktet als „NHR 2.0“ — ist auf Forscherinnen und Forscher, bestimmte medizinische Fachkräfte, IKT-Profis und qualifizierte Hochqualifizierten-Rollen zugeschnitten. Er ist nicht auf Ruheständler zugeschnitten. Ausländische Renten sind nicht mehr befreit.

Es gibt einen relativierten Vorbehalt, zu dem wir noch kommen. Behandeln Sie ihn als Vorbehalt, nicht als Strategie.

Dieser Leitfaden richtet sich an Ruheständler, die den Schritt ernsthaft erwägen, mit Stand **15. Mai 2026**, mit echten Zahlen und ehrlichen Abwägungen. Er unterstellt, dass Sie im Rahmen des Umzugs Immobilieneigentum erwerben werden.

Die Grundlagen haben sich nicht geändert. Die Preise schon, und die Steuer auch. Was Sie damit tun, steht hier.

---

## Die steuerliche Realität 2026

Zwischen 2009 und 2020 stellte das NHR die meisten ausländischen Renteneinkünfte für zehn Jahre frei. Ab April 2020 wurde das zu einem **pauschalen Satz von 10 %** auf ausländische Renten aufgeweicht. Zum 31. Dezember 2023 wurde das NHR für Neuzugänge vollständig geschlossen. Seit 1. Januar 2024 ist der Nachfolger das IFICI (Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação), geregelt durch die **Portaria n.º 352/2024/1**, geändert durch die **Portaria n.º 52-A/2025/1**.

Was IFICI leistet:

- **Pauschalsatz 20 %** auf qualifizierte Nettoeinkünfte aus portugiesischer Quelle aus nichtselbstständiger oder selbstständiger Tätigkeit.
- Die meisten ausländischen Einkünfte (nichtselbstständig, selbstständig, Lizenzgebühren, Kapital, Mieten, Mais-Valias) **steuerfrei** in Portugal, aber für die Satzbestimmung auf portugiesische Einkünfte berücksichtigt.
- **10 Jahre**, nicht verlängerbar.

Was IFICI **nicht** leistet, in der Sache: Es stellt ausländische Renten **nicht** frei. Rentnerinnen und Rentner unter den IFICI-Begünstigten zahlen die reguläre portugiesische progressive IRS — bis zu 48 %, zuzüglich Solidaritätszuschlag oberhalb von 80.000 €. Das ist der folgenschwerste Bruch mit dem alten NHR.

## Das Gerücht vom „10-Prozent-Teilregime“

Eine Version der IFICI-Debatte 2024–2025 brachte ein Rentenausnahme-Teilregime ins Spiel, das einen Pauschalsatz von 10 % auf ausländische Renten über zehn Jahre für neue Steuerresidenten vorsehen würde. Die Praktiker sind geteilter Meinung. **Mit Stand 15. Mai 2026 hat keine gesetzliche Änderung eine Rentenausnahme unter IFICI wieder geöffnet.** Einige Berater verweisen weiterhin auf einen möglichen Anspruch; die FAQ des Portal das Finanças führt ihn nicht auf. Behandeln Sie ihn als möglichen Vorteil, der **vor dem Umzug** mit einer portugiesischen Steuerberatung zu klären ist — niemals als Garantie und niemals als Grundlage für den Umzug.

## Was Sie tatsächlich einplanen sollten

Rechnen Sie mit regulärer progressiver IRS auf Ihre ausländische Rente. Ein rentenspezifischer Freibetrag von 4.587 € wird vor Anwendung der Tarifstufen vom Brutto abgezogen, der erste Anteil bleibt damit steuerfrei. Grobe effektive Sätze für ein Ruheständler-Ehepaar, Zusammenveranlagung, Standardabzüge, ohne IFICI:

Jährliche Bruttorente (Paar)	Ungefährer effektiver portugiesischer Satz
30.000 €	8–11 %
50.000 €	14–17 %
80.000 €	20–24 %
120.000 €	26–30 %

Ausländische Steueranrechnungen absorbieren in der Regel den größten Teil oder die gesamte Doppelbesteuerungsexposition auf Seiten des Heimatlandes.

## Bestandsschutz beim NHR

Wenn Sie den NHR-Status vor Ende 2023 erlangt haben, laufen Ihre Vorteile bis zum Ende Ihres Zehnjahresfensters weiter. Die 10 % auf ausländische Renten, die 20 % auf qualifizierte portugiesische Einkünfte und die Auslandseinkommen-Befreiungen, für die Sie sich entschieden haben, sind geschützt. Die Schließung wirkte nur für die Zukunft.

# Visumoptionen für Ruheständler

Weg	Für wen	Mindestreferenz	Dauer
<b>D7 Passiveinkommen</b>	Nicht-EU-Ruheständler mit stabilem Passiveinkommen	920 €/Monat (Hauptantragsteller) + Familienzuschläge	4–8 Monate
<b>D8 Digital Nomad</b>	Vorruhestand, weiterhin remote tätig	Einkommen 3.680 €/Monat	4–8 Monate
<b>Golden Visa (D9)</b>	HNW, Mindestanwesenheit	500 k€ qualifizierter Fonds (nicht Immobilie)	12–24+ Monate
<b>EU-Bürger</b>	Alle mit EU-/EWR-/Schweizer Pass	—	Registrierung an einem Tag

## D7 — das Arbeitstier

Der portugiesische gesetzliche Mindestlohn (RMMG) liegt 2026 bei **920 €/Monat**. Der D7 bezieht sich auf diese Zahl: 920 €/Monat für die Hauptantragstellerin ( $\approx$  11.040 €/Jahr, bzw. 12.880 € bei der von einigen Konsulaten angewandten 14-Monats-Rechnung), plus **50 % je Ehegatten** (+460 €), **30 % je unterhaltsberechtigtem Kind** (+276 €), **50 % je unterhaltsberechtigtem Elternteil**. Ein Ruheständler-Ehepaar benötigt rund **16.560 €/Jahr** an qualifizierendem Passiveinkommen — auf dem Papier bescheiden.

In der Praxis wiegt der konsularische Ermessensspielraum schwer. Manche Konsulate verlangen **das 1,5- bis 2-Fache des Mindestbetrags** und nennenswerte Ersparnisse (11.000–15.000 € auf einem portugiesischen Konto). Stellen Sie die Unterlagen entsprechend zusammen.

### Unterlagenliste (typisch):

- Reisepass (Gültigkeit  $\geq$  6 Monate)
- Führungszeugnis aus dem Land der Staatsangehörigkeit sowie aus jedem jüngeren Aufenthaltsland, apostilliert und übersetzt
- Wohnnachweis in Portugal (12-Monats-Mietvertrag oder Eigentumsurkunde; Hotelbuchungen genügen nicht)
- Nachweise wiederkehrender Einkünfte (Rentenbescheide, P60, 1099, Brokerage-Auszüge)
- Portugiesisches Bankkonto mit den geforderten Ersparnissen
- NIF (aus der Ferne über einen Steuerrepräsentanten zu beschaffen)
- Reiseversicherung für das Einreisefenster
- Antragsformular und Gebühren (~90 € konsularisch + 170 € Aufenthaltstitel)

**Ablauf:** Sie stellen den Antrag beim portugiesischen Konsulat in Ihrem Heimatland. Es stellt ein 4-monatiges Einreisevisum aus. Innerhalb dieser vier Monate reisen Sie nach Portugal und nehmen einen AIMA-Termin (die Behörde, die SEF abgelöst hat) zur biometrischen Erfassung wahr. Der erste Aufenthaltstitel ist zwei Jahre gültig, um drei Jahre verlängerbar; danach sind die dauerhafte Aufenthaltsberechtigung und (nach insgesamt fünf Jahren) die Staatsbürgerschaft erreichbar.

## Golden Visa nach 2023

Wohnimmobilien und die meisten immobilienbezogenen Fonds wurden im Oktober 2023 herausgenommen. Geblieben ist: 500.000 € in einem CMVM-regulierten VC- oder PE-Fonds ohne Immobilienexposition, 500.000 € in Forschung, 250.000 € in kulturelles Erbe oder Arbeitsplatzschaffung. Für die meisten Ruheständler ergibt das Golden Visa heute nur Sinn, wenn Sie **Aufenthaltsrechte ohne Steueransässigkeit** wollen — die Mindestaufenthaltsdauer beträgt 7 Tage im ersten Jahr und danach 14 Tage je Zweijahresblock.

## EU / EWR / Schweiz

Kein Visum. Über 90 Tage registrieren Sie sich bei Ihrer lokalen câmara für ein Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (~15 €, eine Seite). Nach fünf Jahren wird es zu einem dauerhaften Recht.

## Die Region auswählen

Die einzelne Entscheidung, die mehr wiegt als die Steuer. Die Immobilienpreise unten sind idealista-Momentaufnahmen aus der Mitte des Jahres 2026; nehmen Sie sie als Orientierung, nicht als Dogma — die INE-Zahlen 2025 weisen den Median in der Algarve mit **3.139 €/m<sup>2</sup>** und im Großraum Lissabon mit **3.439 €/m<sup>2</sup>** aus (Gesamtjahr 2025, veröffentlicht im April 2026).

Region	Am besten für	Englisch	Immobilienkosten (€/m <sup>2</sup> )	Reichweite Gesundheitsversorgung	Worauf zu achten ist
<b>Algarve (Tavira, Lagos, Lagoa, Carvoeiro, Vilamoura)</b>	Aktive Ruheständler, anglophone Szene, Golf	Sehr hoch an der Küste	3.200–5.500	HPA-Netz; öffentliches Krankenhaus Faro	Sommertrubel; Hitze im Hinterland
<b>Lissabon Stadt</b>	Kulturell orientierte Ruheständler	Sehr hoch	5.500–9.000+	Stärkste Versorgung des Landes	Hügelig, teuer
<b>Cascais / Estoril</b>	Kosmopolitische Küste	Sehr hoch	5.500–9.500	Hervorragend	Premium-Preise
<b>Silberküste (Caldas, Óbidos, Nazaré)</b>	Ruhiger, echtes Stadtleben	Im Aufbau	2.200–3.200	Krankenhaus Caldas; 1 h nach Lissabon	Atlantische Feuchte
<b>Madeira</b>	Subtropisch, Wanderer	Hoch in Funchal	3.500–5.500	Krankenhaus Funchal; komplexe Fälle ans Festland geflogen	Inselbedingte Logistik
<b>Alentejo-Hinterland</b>	Ländliche Ruhe, geringstes Budget	Gering	1.500–2.500	Évora solide; lange ländliche Distanzen	40-°C-Sommer; langsame Wiederveräußerung
<b>Porto / Norden</b>	Wein, Küche, richtiger Winter	Gut in Porto	3.000–5.500	CUF Porto; Hospital da Luz	Feuchte; steile Hänge

## Reichweite der Gesundheitsversorgung — was wir behaupten und was nicht

Das dominante private Netz an der Algarve ist **HPA Saúde**. In der Regionalpresse wurde über Akquisitionen und neue Krankenhausprojekte berichtet (insbesondere ein CUF-Interesse an HPA mit regulatorischen Auflagen rund um ein weiteres Krankenhaus an der Algarve), wir konnten jedoch die operativen Details, Eröffnungsdaten oder das angekündigte Lusíadas-Faro-Projekt nicht auf dem Niveau einer Primärquelle verifizieren. Behandeln Sie Wiedergaben Dritter als vorläufig. Das aktuelle Netz — die HPA-Einheiten in Alvor, Gambelas und Faro plus das öffentliche Krankenhaus Faro — ist heute tatsächlich gut und überwiegend englischsprachig, und damit sollten Sie planen.

In Lissabon und Cascais ist die private Landschaft reif: **CUF, Hospital da Luz, Lusíadas**. In Madeira ist mit adäquater Routineversorgung zu rechnen; komplexe Fachgebiete gehen aufs Festland.

---

## Immobilienauswahl für Ruheständler

Hier treffen Ruheständler am häufigsten Entscheidungen, die sie später bereuen. Ein paar Prinzipien, nach Priorität:

- **Treppen.** Mit 65 in Ordnung, mit 80 oft nicht mehr. Eingeschossige Villa oder Wohnung mit zuverlässigem Aufzug ist langfristig die sicherere Wahl. Zweigeschossige Villa? Stellen Sie sicher, dass ein Treppenlift physisch möglich ist, bevor Sie unterschreiben.
- **Fußläufigkeit.** Wenn Sie aufhören, Auto zu fahren — und das wird irgendwann passieren — was ist dann zu Fuß erreichbar? Bäcker, Apotheke, Hausarzt, Supermarkt, Café, in dem Sie den Wirt kennen. Wenn die Antwort nicht „alles davon, zehn Minuten“ lautet, denken Sie noch einmal nach. Schöne Landvillen werden zu schönen Landgefängnissen.
- **Realität des Pools.** Angenehm im Juli und August. Kostet die übrigen zehn Monate 100–200 €/Monat und ist eine Sturzfalle. Viele Ruheständler sind am Ende dankbar für einen Gemeinschaftspool statt eines eigenen.
- **Gartengröße.** Seien Sie ehrlich, wie viel Gartenarbeit Sie mit 75 tatsächlich noch leisten. Ein 200-m<sup>2</sup>-Mittelmeergarten aus Kies und Kakteen pflegt sich nahezu selbst. Eine 1.500-m<sup>2</sup>-Rasenfläche mit alten Bäumen ist ein Halbtagsjob.
- **Resort/Anlage mit Services vs. Einzelobjekt.** Geschlossene Anlagen mit 24-h-Sicherheit, Wartung vor Ort und Gemeinschaftseinrichtungen liegen 15–25 % je m<sup>2</sup> über vergleichbaren Einzelobjekten — und nehmen viel operativen Stress heraus. Für Paare ohne Familie vor Ort oft gut investiertes Geld.
- **Zukunftsfest.** Breite Türöffnungen (≥ 80 cm), schwellenfreier Zugang, Schlafzimmer auf der Eingangsebene oder auf einer Aufzugsetage, bodengleiche Dusche (nicht nur Wanne), verstärkte Badwände für spätere Haltegriffe. Nichts davon muss heute installiert sein; es muss *möglich* sein, ohne umzubauen.
- **Enkelkinder.** Ein Gästezimmer und ein Garten oder Strand zu Fuß ändern materiell, wie oft die Familie tatsächlich kommt.

### Spezielle Ruhestandsanlagen

Portugal verfügt nicht über ein dichtes Netz von 55+-Communities nach US-/UK-Vorbild. Einige gut etablierte Optionen:

- **Monte da Palhagueira (Santa Bárbara de Nexe, zentrale Algarve)** — langjährig etabliertes 55+-Dorf, freistehende Villen, anglikanische Kapelle, angeschlossene private Pflegeeinrichtung, britisch

familiengeführt.

- **Algarve Senior Living (Alvor)** — betreutes Wohnen mit klinischem Personal vor Ort.
- **Resortähnliche Service-Anlagen** in Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo und Cascais — Conciergequalität auf Quartiersniveau ohne das formelle Etikett „Seniorencommunity“.

Wenn Versorgungskontinuität wichtig ist (heute selbstständig, später betreut, im Bedarfsfall pflegerisch), bleiben die dedizierten Dörfer die zuverlässigste Wahl. Wenn Sie eine eher klassische Nachbarschaftsatmosphäre wollen, leistet eine Service-Anlage in einem fußläufigen Ort dasselbe zum niedrigeren Preis.

---

## Der Kaufprozess — was bei Ruheständlern anders ist

Die Mechanik ist dieselbe wie für jeden ausländischen Käufer. Die im Ruhestand relevanten Abweichungen:

**NIF, Steuerrepräsentant, unabhängige Anwältin oder Anwalt (1–1,5 % + USt.) — nicht verhandelbar.** Nie der Anwalt des Verkäufers, nie der des Maklers.

**Hypothek, falls Sie eine aufnehmen.** Portugiesische Banken vergeben Kredite an Ruheständler mit Auflagen:

- Das Darlehen muss bei den meisten Banken bis zum **Alter von 75 (Nichtansässige) oder 80 (Ansässige)** zurückgezahlt sein; einige gehen mit Risikolebensversicherung bis 85.
- Beleihungsauslauf (LTV) typischerweise **60–75 %** für Nichtansässige; bis 80 % für Ansässige bei Nicht-HPP, 90 % für HPP-Ansässige.
- Renteneinkommen wird akzeptiert, oft mit Abschlag — Banken wollen, dass die Nettorente etwa das Dreifache der vorgeschlagenen Rate deckt.
- Referenz Mai 2026: **Euribor 6M ~2,55 %** (der dominante variable Index, BdP-Daten März 2026), 12M ~2,86 %, 3M ~2,28 % — geben Sie Bandbreiten an, keine Einzelwerte. Der Spread für nicht ansässige Ruheständler liegt typischerweise bei 1,0–1,5 Prozentpunkten; Gesamtkonditionen einer neuen Hypothek bei rund 3,5–4,5 %.
- BdP-Stresstest mit Index +3 Prozentpunkte bei variablen/gemischten Verträgen mit Restlaufzeit > 10 Jahre.
- Verpflichtende Risikolebens- und Gebäudeversicherung über die Bank. Der Risikolebenstarif wird ab 70 deutlich teurer.

Viele Ruheständler über 70 zahlen bar. Wenn Sie finanzieren, dann zu Beginn des Umzugs, solange Renteneinkommen und Gesundheit gut belegt sind.

### IMT und Erwerbskosten — Hauptwohnsitz (HPP), 2026

HPP-Tarifstufen (Festland) aktualisiert für 2026: erste Freistellungsstufe 106.346 €, progressiver Tarif bis 7,5 % oberhalb von 1.150.853 €. Das Wohnungspaket „Construir Portugal“ (**Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**, ergänzendes Decreto-Lei verkündet am 12. Mai 2026) führt eine **pauschale IMT von 7,5 % auf Erwerbe städtischer Wohnimmobilien durch Nichtansässige** ein, mit Ausnahmen für Käufer, die innerhalb von 2 Jahren steueransässig werden (IMT erstattungsfähig), für portugiesische Auswanderer und für zu moderaten Mieten vermietete Objekte. **Das Decreto-Lei muss bis zum 2. September 2026 erlassen werden — bis zur Veröffentlichung im DR ist der pauschale 7,5-Prozent-Satz beschlossen, aber noch nicht operativ.** Für die meisten Ruheständler, die in Vollzeit umziehen, greift die HPP-Einstufung, und es gilt der reguläre progressive Tarif.

Durchgerechnete Erwerbskosten, Hauptwohnsitz, Festland:

Kaufpreis	IMT (HPP)	Imposto do Selo 0,8 %	Notar/Register/Verwaltung	Steuern und Gebühren insgesamt
300.000 €	~8.580 €	2.400 €	1.500–2.500 €	~12.500–13.500 €
450.000 €	~19.650 €	3.600 €	1.500–2.500 €	~24.750–25.750 €
600.000 €	~32.150 €	4.800 €	1.500–2.500 €	~38.450–39.450 €
900.000 €	~55.500 €	7.200 €	1.500–3.000 €	~64.200–65.700 €

Hinzu kommen Anwaltshonorare (1–1,5 % + USt.), Gutachten, Hypothekenbearbeitung. **Kalkulieren Sie 8–10 % des Kaufpreises** als Gesamterwerbskosten über dem ausgewiesenen Preis.

Die **IMT Jovem** ist hier kein Thema: Sie gilt nur für Erstkäufer ≤ 35 Jahre (volle Befreiung bis 330.539 €, anteilig bis 660.982 €). Gut zu wissen, wenn ein Kind oder Enkel kauft.

## Gesundheitsversorgung im Ruhestand

Die wichtigste praktische Einzelfrage, die Ruheständler stellen, und Portugal beantwortet sie gut – mit einem Schwachpunkt.

### SNS – das öffentliche System

Sobald Sie Aufenthaltstitel und NIF haben, melden Sie sich beim örtlichen centro de saúde für eine **Número de Utente** und einen Hausarzt (médico de família) an. SNS-Leistungen sind mit geringen Zuzahlungen (4–12 €, gedeckelt) belegt oder kostenlos. Die Krankenhäuser sind öffentlich, leistungsfähig, an der Inanspruchnahme kostenlos; nicht dringliche Facharztwartzeiten liegen bei 3–6 Monaten, mitunter länger.

EU-/EWR-Ruheständler, die eine staatliche Rente aus ihrem Heimatland beziehen, können ein **S1-Formular** registrieren – ihr Heimatstaat finanziert weiterhin ihre Gesundheitsversorgung in Portugal. Einfacher und ebenso wirksam.

### Private Versicherung

Die meisten Ruheständler kombinieren SNS mit privater Absicherung für Tempo, Wahlfreiheit und englischsprachiges Personal. Monatsprämien 2026:

Profil	Monatsprämie
Gesund 65, Basistarif	70–110 €
Gesund 70, mittlere Stufe	110–170 €
Gesund 75, umfassend	180–280 €
Vorerkrankungen	Prämie + Ausschlüsse; viele Versicherer schließen Neukunden ab 70 aus

Hauptanbieter: **Médis** (Tarif „Vintage“ für 70+), **Multicare**, **Tranquilidade** („+55“), **Allianz**, **Fidelidade**. Lesen Sie die Ausschlüsse sorgfältig – Ausschlüsse chronischer Erkrankungen und jährliche Hospitalisierungs-Cap sind verbreitet. Manche Ruheständler behalten eine internationale Police (Cigna Global, Allianz Care) für katastrophale Risiken und ergänzen sie um eine nationale Police für die Routineversorgung.

## Langzeitpflege – der Schwachpunkt

Das Angebot an hochwertiger, englischsprachiger Pflege ist begrenzt und konzentriert sich auf die Algarve und das Großraum Lissabon. Qualitativ hochwertige stationäre Pflege kostet typischerweise **2.500–5.000+ €/Monat** mit Wartelisten. Viele ausländische Ruheständler planen, **bei Bedarf für die Langzeitpflege ins Heimatland zurückzukehren** – dieses Szenario sollte den Immobilienkauf prägen. Ein Haus, das in einer abgelegenen Region schwer schnell zu verkaufen ist, wird zum realen Problem, wenn sich die Gesundheit ändert.

---

# Rentenbesteuerung nach Land

Die steuerlichen Ergebnisse hängen von Staatsangehörigkeit, Rentenart und der jeweils geltenden Abkommensfassung ab. Die folgenden Übersichten unterstellen portugiesische Steueransässigkeit ohne IFICI.

## Vereinigtes Königreich

Das neue **Doppelbesteuerungsabkommen Vereinigtes Königreich–Portugal**, unterzeichnet im September 2025, ist am 20. Januar 2026 in Kraft getreten und gilt in Portugal ab dem 1. Januar 2026 und im Vereinigten Königreich ab dem 6. April 2026.

- **UK State Pension, private und betriebliche Renten, SIPPs:** Portugal hat das **ausschließliche Besteuerungsrecht** für portugiesische Steuerresidenten. Das Vereinigte Königreich darf diese nicht mehr besteuern.
- **Pensionen des öffentlichen Dienstes** (Civil Service, NHS, Streitkräfte): bleiben im Vereinigten Königreich besteuert; in Portugal nicht steuerpflichtig.
- **25-Prozent-Lump-Sum steuerfrei:** in Portugal NICHT anerkannt, sobald Sie steueransässig sind. **Realisieren Sie sie, bevor Sie portugiesischer Steuerresident werden**, wenn sie steuerfrei bleiben soll.
- **QROPS-Übertragungen:** machbar, aber zunehmend komplex; Fachberatung erforderlich.

## Vereinigte Staaten

US-Staatsangehörige werden lebenslang von den USA auf das Welteinkommen besteuert, unabhängig vom Wohnsitz. Das Abkommen mildert dies ab:

- **Social Security:** in Portugal (Ansässigkeitsstaat) steuerpflichtig. Die saving clause erlaubt den USA, sie ebenfalls zu besteuern; die ausländische Steueranrechnung auf US-Seite verhindert die Doppelbesteuerung.
- **Auszahlungen aus 401(k) / IRA / 403(b):** in Portugal als Renteneinkünfte steuerpflichtig (Art. 20). Ausländische Steueranrechnungen.
- **Roth IRA:** vielschichtig. In den USA steuerfrei; Portugal erkennt den steuerfreien Status des Roth nicht automatisch an. Qualifizierte portugiesische Steuerberatung zählt.
- **Totalization Agreement (1989):** verhindert doppelte Sozialversicherungsbeiträge; ermöglicht die Anrechnung von Arbeitszeiten.

## Kanada

Das Abkommen von 1999 weist die Rentenbesteuerung der Ansässigkeit (Portugal) zu. **CPP, OAS, Entnahmen aus RRSP/RRIF** sind in Portugal zu progressiven Sätzen steuerpflichtig; die kanadische Quellensteuer ist in der Regel anrechenbar.

## Deutschland, Frankreich, Niederlande

- **Deutschland:** Portugal besteuert die privaten Renten der Ansässigen; Beamtenpensionen bleiben in Deutschland.
- **Frankreich:** Französische private Renten sind in Portugal steuerpflichtig. Beamtenversorgung in Frankreich.
- **Niederlande:** komplexer. Die niederländische staatliche Rente (AOW) und große betriebliche Renten können mitunter an der Quelle besteuert werden. Fachberatung ist unverzichtbar.

## Wechselkurs

Eine Bewegung von 10 % bei GBP/EUR oder USD/EUR schlägt direkt mit 10 % Veränderung Ihres Lebensmittelbudgets durch. Praktische Werkzeuge:

- **Wise / Revolut** für tägliche Überweisungen und Mehrwährungskarten.
- **Currencies Direct, Moneycorp, OFX, Halo Financial** für größere Beträge und **Forward-Kontrakte**, um einen Kurs im Voraus zu sichern.
- Eine sinnvolle Strategie: ein **rollierender Euro-Puffer von 6–12 Monaten** auf einem portugiesischen Konto plus ein Forward für bekannte größere Abflüsse (ein Immobilienkauf).

---

# Nachlassplanung

Die teuersten Fehler entstehen hier durch zu langes Ignorieren.

## Portugiesisches Pflichtteilsrecht (legítima)

Das portugiesische Erbrecht reserviert einen Anteil am Nachlass für die **herdeiros legitimários** – Ehegatte, Abkömmlinge und, in Ermangelung von Abkömmlingen, Aszendenten:

- Ehegatte und Kinder gemeinsam: **zwei Drittel**.
- Nur Kinder: **zwei Drittel**.
- Nur Ehegatte (ohne Abkömmlinge/Aszendenten): **die Hälfte**.
- Nur Aszendenten: **ein Drittel** (Eltern) oder **ein Viertel** (entferntere).

Den verbleibenden Teil („quota disponível“) können Sie testamentarisch frei zuweisen.

## EU-Erbrechtsverordnung 650/2012 („Brüssel IV“)

Als Nicht-Portugiese können Sie ausdrücklich in einem Testament **die Anwendung des Rechts Ihrer Staatsangehörigkeit** auf Ihren Nachlass wählen. Das ist der Standardweg für Ruheständler aus Ländern mit voller Testierfreiheit (Vereinigtes Königreich, USA), die ihren Nachlass nach eigenem Willen verteilen wollen. Die Wahl muss schriftlich in einem gültigen Testament erfolgen, idealerweise in einem portugiesischen Testament über portugiesische Vermögenswerte.

Brüssel IV regelt das *Erbrecht*, nicht die *Steuer*. Die Wahl englischen Rechts ändert den portugiesischen Imposto do Selo nicht.

## Imposto do Selo auf Erbschaften

Portugal hat die klassische Erbschaftssteuer 2004 abgeschafft. Geblieben ist: **Imposto do Selo zu 10 %** auf in Portugal belegene Vermögenswerte, die an **nicht-direkte Erben** übergehen (Geschwister, Nichten und Neffen, Freunde, nicht in einer registrierten união de facto lebende Lebensgefährten). **Direkte Erben sind befreit** — Ehegatte, Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern. Selbst im Befreiungsfall müssen die Erben die Erbschaftserklärung innerhalb von drei Monaten nach dem Tod bei den Finanças einreichen.

## Praktische Empfehlungen

- Errichten Sie ein **portugiesisches Testament** für in Portugal belegene Vermögenswerte. Es beschleunigt das Erbverfahren erheblich.
- Nehmen Sie eine **Brüssel-IV-Opt-in-Erklärung** in dieses Testament auf, wenn Sie das Recht Ihres Heimatlands wünschen.
- Halten Sie das Testament Ihres Heimatlands für nicht-portugiesische Vermögenswerte aktuell.
- Unverheirateter Partner? **Lassen Sie Ihre união de facto registrieren**, um die Schutzrechte des Ehegatten und die 10-Prozent-Imposto-do-Selo-Befreiung zu erlangen.
- Sprechen Sie **vor** dem Abschluss des Immobilienkaufs mit einem grenzüberschreitend tätigen Anwalt — die gemeinsame Eigentümerstellung hat reale erbrechtliche Folgen.

---

## Häufige Fehler von Ruheständlern

Eine kurze Liste von Reuegefühlen, gesammelt aus einem Jahrzehnt der Beobachtung:

1. **Kauf vor 6–12 Monaten „Probemiete“**. Eine Urlaubserinnerung an einen Ort ist keine Wohnrealität. Mieten Sie zuerst. Über einen Winter.
2. **Standortwahl nach der Erinnerung an einen August-Urlaub**. Die Algarve im August und im Februar sind zwei verschiedene Länder. Besuchen Sie sie im Februar.
3. **Den Winter unterschätzen**. Portugiesische Häuser sind notorisch schlecht gedämmt. Dezember bis Februar sind an der Algarve drinnen tatsächlich kühl (15–17 °C in ungeheizten Räumen sind normal). Kalkulieren Sie eine ordentliche Heizung, Doppelverglasung und einen Luftentfeuchter ein.
4. **Zu abgelegenen kaufen**. Ein 280.000-€-Bauernhof im Alentejo-Hinterland ist beim Besichtigen unwiderstehlich und unverkäuflich, wenn Sie gehen müssen. Fahrzeiten zum Krankenhaus zählen.
5. **Transaktionskosten unterschätzen**. 8–10 % beim Einstieg; Mais-Valias-Exposition beim Verkauf, sobald die Immobilie nicht mehr Ihr Hauptwohnsitz ist.
6. **„Empfehlungen“ vertrauen**. Immer Ihre **eigene** unabhängige Anwältin oder Ihr eigener Anwalt.
7. **Währungsrisiko**. Sämtliche liquiden Ersparnisse in der Heimatwährung zu halten, während Sie jeden Monat in Euro zahlen, ist ein Margin Call in Zeitlupe.
8. **Kein Portugiesisch zu lernen**. Lebenslang nur Englisch funktioniert, sperrt Sie aber in einen kleinen Expat-Kreis und in eine eher transaktionale Beziehung zum Land.
9. **IFICI als Ruhestandsplan betrachten**. Das ist es nicht. Die plakativen 20 % sind nicht für Rentner. Das „10-Prozent-Teilregime für Renten“ steht derzeit nicht im Gesetz.

# Ein realistisches Jahresbudget

Ein Ruheständler-Ehepaar an der Algarve, Preise 2026.

## Szenario A — Immobilie bezahlt, bescheiden komfortabler Lebensstil

Position	€ jährlich
IMI (Haus für 450 k€)	1.400
Anlagenkosten (Resort/Anlage)	2.400
Nebenkosten	2.400
Pool und Garten	1.800
Hausratversicherung	350
Auto (Versicherung, Kraftstoff, Service, Abschreibung)	3.500
Lebensmittel	6.000
Auswärts essen (3×/Woche inkl. Wein)	4.800
Krankenversicherung (Paar, mittlere Stufe)	2.400
Selbstbehalte Gesundheit	800
Reisen (1 lang, 2 kurz)	3.500
Bekleidung, Geschenke, Telefon, Sonstiges	2.500
<b>Gesamt</b>	<b>~31.850 €</b>

Ein sparsameres Paar in Caldas da Rainha oder im ländlichen Alentejo dupliziert den Lebensstil für **18.000–24.000 €**.

## Szenario B — Gleicher Lebensstil, Hypothek von 250 k€ zu ~4 %

Rechnen Sie etwa **14.400 €/Jahr** an Tilgung und Zinsen (20 Jahre) sowie ~600 € Risikolebensversicherung hinzu — insgesamt **~46.800 €/Jahr**.

## Szenario C — Cascais, bezahltes Apartment, städtischer Komfort

**38.000–48.000 €/Jahr** — höhere Anlagenkosten, mehr Restaurants, Lissabon-typische Autokosten.

# Wenn sich etwas ändert — Rückkehr, Verkauf, allein zurückbleiben

Der robusteste Ruhestandsplan akzeptiert von vornherein, dass sich Pläne ändern. Die Gesundheit ändert sich. Ehepartner sterben. Familienprioritäten verschieben sich.

- **Veräußerungsgewinne.** Nichtansässige können seit der Reform 2023 für dasselbe Regime wie Ansässige optieren: **50 % des Nettogewinns** gehen in die IRS zu **progressiven Sätzen** ein, wobei das Welteinkommen zur Satzbestimmung herangezogen wird. Der vielzitierte „pauschale 28-Prozent-Satz auf 100 % des Gewinns für Nichtansässige“ ist seit 2023 falsch. Ist die Immobilie Ihr **HPP** und reinvestieren Sie den Erlös innerhalb von 36 Monaten (oder 24 Monaten vor dem Verkauf) in einen anderen Hauptwohnsitz in der EU/im EWR, können Sie den **Gewinn vorgetragen** halten. Die Lei 9-A/2026 erweitert die Reinvestitionsregel auf zu moderaten Preisen vermietete Wohnimmobilien ( $\leq 2.300$  €/Monat).
- **Verkaufsdauer.** Algarve-Küstenimmobilie in gutem Zustand, marktgerecht bepreist: 3–9 Monate. Rural im Hinterland, große Familienvillen, alles Eigenwillige: 12–24+ Monate. Cascais und die Lissabonner Innenstadt sind in normalen Märkten vergleichsweise liquide.
- **Ein Ehepartner allein.** Stirbt einer der Partner, stellt der hinterbliebene oft fest, dass die Immobilie zu groß, zu abgelegen oder zu autoabhängig ist, um allein bewältigt zu werden. Der Kauf mit Blick auf dieses Szenario — ein Ort mit reichem sozialen Leben und Diensten zu Fuß — schützt den überlebenden Partner. Das ist kein morbides Gedankenspiel; es ist der häufigste einzelne Auslöser für den Wiederverkauf bei Ruheständlern.
- **Rückkehr für die Pflege.** Halten Sie ausreichend Kapital außerhalb Ihrer portugiesischen Immobilie vor, um ein Rückkehr-und-Pflege-Szenario finanzieren zu können. Die portugiesische Immobilie ist das europäische Kapitel, nicht der ganze Ruhestandsplan.

---

## Fazit

Portugal ist 2026 nicht mehr der Steuersieg, der es vor einem Jahrzehnt war. Der 10-Prozent-Satz auf ausländische Renten ist weg. IFICI ist nicht für Ruheständler. Die Immobilienpreise an der Algarve sind höher als vor fünf Jahren. Das Golden Visa akzeptiert keine Wohnimmobilien mehr.

Und dennoch ist ein Ruheständler-Ehepaar, mit einer eingeschossigen Villa für 350–500 k€ oder einem komfortablen Apartment in Cascais oder Caldas da Rainha, englischsprachiger Versorgung in der Nähe, einer aktiven Gemeinschaft aus Expats und portugiesischen Freunden, milden Wintern und schönen Sommern — dieses Leben ist für **30.000–40.000 € pro Jahr** erreichbar, in einem der sichersten Länder Europas, mit EU-Bürgerrechten am Ende.

Die Ruheständler, denen das gut gelingt, teilen ein paar Gewohnheiten. Sie **mieten, bevor sie kaufen**. Sie **beauftragen unabhängige Fachleute** — keine Empfehlungen. Sie lernen etwas Portugiesisch. Sie wählen einen Ort mit Diensten, die zu Fuß erreichbar sind. Sie planen ehrlich für den Tag, an dem sich die Gesundheit ändert. Nichts davon ist kompliziert. All das lohnt sich, ordentlich gemacht zu werden. Die Entscheidung, die diesen Monat wert ist, getroffen zu werden, ist, welche sechs Monate Sie mieten werden — nicht, welches Haus Sie kaufen werden.

---

## Weiterführende Lektüre

- **Leben in Portugal** — steuerliches Timing des Umzugs in Bezug auf den Immobilienkauf, HPP-Reihenfolge, Aufenthalt-vs.-Kauf-Sequenz.
- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — die kanonische Referenz für IMT, Imposto do Selo, AIMI und IMI, auf die in diesem Leitfaden durchgängig verwiesen wird.

- **Wo an der Algarve kaufen** — Sub-Regionen-Matchmaker für Ruheständler, die sich auf die Algarve, aber noch nicht auf eine Stadt festgelegt haben.
  - **Die tatsächlichen Kosten des Immobilienbesitzes an der Algarve** — laufende Kosten jenseits der obigen Budgettabelle; der Eisberg unter dem Kaufpreis.
  - **Wann der Immobilienkauf in Portugal keinen Sinn ergibt** — der ehrliche Mieten-vs.-Kaufen-Test, einschließlich Ruhestandsprofil.
- 

## Wie 2nd Haus helfen kann

Wir sind eine **käuferseitige Beratung** mit Algarve-Fokus. Für Ruheständler-Mandate führen wir einen **Retirement Buyer Audit** durch — unabhängig von jeder Agentur, von Ihnen bezahlt, schriftlich — der Folgendes abdeckt:

- Ein **Walkability- und Care-Resilience-Scoring** jeder shortlisted Immobilie (Treppen, Zukunftsfestigkeit, Distanz zum Krankenhaus, Wiederverkaufsliquidität), ab 750 €.
- Ein **Steuer-Timing-Memo**, das Ihren D7-Antrag, Ihre NHR/IFICI-Einschätzung und Ihren Immobilienkauf gemeinsam mit einer portugiesischen Steuerberatung Ihrer Wahl orchestriert, ab 1.200 €.
- Ein **vollständiges Käufermandat** bis zur Beurkundung: Shortlist, technische Due Diligence, Verhandlung, anwaltliche Koordination — typischerweise 1,0–1,5 % des Kaufpreises.

Wir nehmen keine Provisionen von Agenturen, Bauträgern oder Banken. Wir sagen regelmäßig Mandate ab. Wenn Sie das besprechen möchten, ist das erste Gespräch kostenlos und ehrlich.

---

## Quellen

### Primärquellen

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — IFICI-FAQ
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Banco de Portugal — LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen
- BPstat — Euribor nach Laufzeit
- Vistos.MNE — D7 Lebensunterhaltsmittel
- INE — Wohnpreisstatistik auf lokaler Ebene
- SSA — Totalisierungsabkommen USA-Portugal

### Professionelle Quellen / Anwaltskanzleien

- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI
- Morais Leitão — Legal Alert: IFICI-Regulierung
- PwC Portugal — IMT neue Praxistabellen 2026
- PwC — Einzelpersonenbesteuerung
- OCC — IRS: Mais-Valias bei Immobilien für Nichtansässige
- Cuatrecasas — Reduzierter MwSt.-Satz und Steuervergünstigungen für Wohnen

## Weiterführende Literatur

- Idealista — Kosten des Ruhestands in Portugal 2026
- Blevins Franks — Portugals NHR 2.0
- Relocate Handbook — UK-Rente und Steuern in Portugal
- Relocate Handbook — Ruhestand in Portugal aus den USA

---

*Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Verifiziert gegen CANONICAL\_FACTS.md (2026-05-15). Dieser Leitfaden wird jedes Mal aktualisiert, wenn sich die zugrundeliegende Gesetzgebung oder die makroprudenziellen Regeln der Banco de Portugal materiell ändern — typischerweise zweimal im Jahr. Nichts hierin ist Steuer- oder Rechtsberatung; sprechen Sie vor jeder Unterschrift mit einer portugiesischen Steuerberatung und einer unabhängigen Anwaltskanzlei.*

## 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.