
Ferienimmobilie in Portugal

Ausländische Käufer einer Ferienimmobilie in Portugal

TL;DR

- Die meisten ausländischen Käufer kaufen die falsche Immobilie, weil sie eine Urlaubserinnerung mit einem Anwendungsfall verwechseln. Definieren Sie zuerst den Anwendungsfall, dann alles andere.
- Die IMT für Nichtansässige steuert auf einen pauschalen Satz von 7,5% zu, mit Ausnahmen — aber das operative Decreto-Lei wurde am 12. Mai 2026 promulgiert und ist noch nicht in Kraft. Planen Sie damit; zahlen Sie es nicht, bevor es existiert.
- Die Wirtschaftlichkeit des Alojamento Local ist real, aber dünner als die Broschüre suggeriert: Bruttorenditen 6,5–10,5%, Nettorenditen 2,5–5%. Die Vermietung verwandelt einen Lifestyle-Kostenfaktor in einen Break-Even, keine Immobilie in eine Investition.

Schlüssel-Statistik 2026: ausländische Käufer erwarben **27,6%** aller Wohnungsmarktstransaktionen für Familien in Portugal im Jahr 2025 — gegenüber einem Höhepunkt von 31% im Jahr 2023 und der niedrigste Anteil seit 2021 (INE, März 2026). Das Narrativ einer „Welle ausländischer Käufer“ ist zwei Jahre veraltet. Sie kaufen in einen sich normalisierenden Markt, nicht in einen Boom.

Einführung: Die zwei Seiten des Traums

Das meiste, was Sie online über den Kauf einer Ferienimmobilie in Portugal lesen, wird von Leuten geschrieben, die nur bezahlt werden, wenn Sie etwas kaufen. Dieser Leitfaden funktioniert nicht so.

Eine portugiesische Ferienimmobilie kann eine der besten Lebensqualitätsentscheidungen Ihres Lebens sein. Sie kann auch zu einem langsamen, zweisprachigen finanziellen Aderlass werden, der ein geliebtes Urlaubsland in eine Quelle administrativen Niedrig-Grad-Grauens verwandelt. Der Unterschied liegt fast nie an der Immobilie selbst — er liegt daran, ob der Käufer vor der Unterschrift ehrlich war, wozu das Haus eigentlich dient.

Dieser Leitfaden ist käuferseitig und bewusst gegenkommerziell. Der vorgesehene Leser ist ein ausländischer Käufer, wahrscheinlich nichtansässig, der eine Immobilie zwischen 350 k€ und 2 Mio. € erwägt. Wenn Sie eine 5 Mio. €-Strandlage in Comporta kaufen, sind die strukturellen Fragen anders und Sie sollten ab Tag eins mit einem spezialisierten Steuerberater arbeiten.

I. Definieren Sie den Anwendungsfall, Bevor Sie ein Einziges Inserat Anschauen

Es gibt drei verschiedene Anwendungsfälle. Sie ziehen bei fast jeder Entscheidung in entgegengesetzte Richtungen — Lage, Immobilientyp, Grundriss, Ausstattung, Pool, Sicherheit. Wählen Sie einen aus, in einem Satz, vor Ihrer ersten Besichtigungsreise.

Fall A — Reine Familiennutzung

Sie werden sie 6–14 Wochen pro Jahr nutzen. Sie steht ansonsten leer. Keine Fremden in Ihrem Bett. Freunde und Familie willkommen, aber keine Kommerzialisierung.

Das ist die teuerste Option in reinen Cash-Begriffen, weil nichts die laufenden Kosten ausgleicht — aber es ist die am wenigsten stressige und die Version, die die Lifestyle-Dividende liefert.

Familienfotos an der Wand, Ihre Lieblingskaffeemaschine auf der Arbeitsplatte. Niemandes nasse Badehose landet jemals auf Ihrem Sofa.

Fall B — Nutzen und dann vermieten, wenn Sie nicht da sind

Sie werden sie 4–10 Wochen pro Jahr nutzen (typischerweise Juli plus Schulterwochen) und den Rest über Airbnb / Booking / einen lokalen Verwalter vermieten. Mieteinnahmen gleichen einen Teil oder die gesamten laufenden Kosten aus.

Das gängigste Modell unter ausländischen Käufern. Auch das, das am häufigsten schiefgeht, weil Leute den Verschleiß, die Verwaltungsgebühren, die regulatorische Last (Alojamento Local-Lizenz, Mehrwertsteuer, Buchhaltung) und die Unmöglichkeit unterschätzen, die Immobilie sowohl für sich selbst als auch für 25 Wechsel pro Jahr in Showroom-Zustand zu halten. Die Mathematik kann funktionieren — nur nicht so einfach, wie die Broschüre suggeriert.

Fall C — Ruhestandsheim in der Entstehung

Sie sind 5–10 Jahre davon entfernt, das halbe Jahr (oder mehr) in Portugal zu verbringen. Sie wollen jetzt die Flagge hissen und nach und nach Dinge hinüberverlagern. Schließlich könnten Sie den Steuerwohnsitz wechseln; das IFICI (der NHR-Nachfolger) kann gelten, wenn Sie einen qualifizierenden Beruf haben — beachten Sie, dass **ausländische Renten nicht abgedeckt sind** durch IFICI, entgegen vielen veralteten Internetinhalten.

Wohl der klügste Anwendungsfall, weil Sie mit Blick auf Ihr zukünftiges 60-jähriges Ich kaufen, nicht auf Ihr aktuelles 45-jähriges Urlaubs-Ich. Es bedeutet meist, eine Region mit ganzjähriger Lebensqualität (ausgereifte Gesundheitsversorgung, gute Flugverbindungen, fußläufige Stadt) statt der schönsten Sommerlage zu wählen.

Ehrlicher Test: Schreiben Sie auf, welcher Anwendungsfall Ihrer ist, in einem Satz, bevor Sie Ihre erste Besichtigungsreise buchen. Wenn Ihr Ehepartner einen anderen Satz schreibt, kaufen Sie nichts, bevor Sie sich einig sind. Etwa ein Drittel aller „Ferienhaus-Reuefälle“ sind einfach zwei Menschen, die still und leise unterschiedliche Immobilien gekauft haben.

2. Die besten Regionen für Ferienimmobilien (Preisniveaus 2026)

Portugal ist klein, aber seine Ferienhausmärkte sind sehr unterschiedlich. Die Referenzpreise unten stammen aus der INE-Jahresveröffentlichung 2025 (April 2026) und dem idealista-Index Mai 2026.

Das INE setzt den Algarve-Median bei **3.139 €/m²** und den Großraum Lissabon bei **3.439 €/m²**; der idealista-Angebotspreisindex liegt höher (Angebot ≠ Transaktion).

Die Algarve – die offensichtliche Antwort, und die richtige für die meisten

300 Sonnentage, 200 km Küste, ausgereifte internationale Infrastruktur, Flughafen Faro mit Direktflügen quer durch Nordeuropa, und eine englischsprachige Profischicht, die nichtansässige Käufer wirklich versteht. Der Algarve-Median liegt bei rund 360.000 €; der Durchschnitt liegt durch Luxusverzerrung näher bei 470.000 €.

Algarve-Mikromarkt	Typischer Preis 2026	Charakter	Vermietungspotenzial
Lagos (West)	~4.000 €/m ² Durchschnitt; Villen 600 k€–1,5 Mio. €	Echte Stadt, Ganzjahresökonomie, dramatische Küste	Stark; lange Saison
Carvoeiro (Mitte-West)	Villen 500 k€–1,5 Mio. € mit Pool; Wohnungen ab 350 k€	Malerisch, intim, Klippenküste	Stark Juni–Sept., schwach im Winter
Vilamoura (Mitte)	Wohnungen 450 k€– 900 k€; Villen 1 Mio. €–3 Mio. €+	Marina/Golf-Resort, gepflegt, international	Verlässlichster Alojamento- Local-Markt der Algarve
Quinta do Lago / Vale do Lobo	Villen 1,5 Mio. €–10 Mio. €+	Top-Resort, abgeschlossen, Golf	Stark, aber hohe Kostenbasis
Tavira (Ost)	2.500–3.500 €/m ²	Alt-Portugal-Gefühl, weniger touristisch, fußläufig	Geringer, aber wachsend; Langzeitklientel
Olhão / Fuseta	Wohnungen 250 k€– 500 k€	Authentisch, Fischerdorf- Gefühl	Nische, aber wachsend

Die klassische Aufteilung: **West** (Lagos, Sagres, Aljezur) für Surfer, Familien und eine wildere Küste; **Mitte** (Albufeira, Vilamoura, Carvoeiro, Quinta do Lago) für Golf, Marinas und Resort-Leben; **Ost** (Tavira, Cabanas, Fuseta) für Charakter, geringere Dichte und wärmere Wintersee.

Lissabon-Küste – urban trifft Strand

Für Käufer, die die Stadt zusätzlich zum Meer wollen, und die planen, die Immobilie ganzjährig zu nutzen.

- **Cascais & Estoril:** Durchschnitt 6.500–9.000 €/m², Prime-Lagen (Quinta da Marinha, Birre, Monte Estoril) regelmäßig über 10.000 €/m². 30 Minuten mit dem Zug nach Lissabon, Schulen, ganzjährig Restaurants. Die „einfache“ Wahl für Käufer, die beruflich reisen.
- **Comporta / Melides:** Prime-Strandlage 16.000+ €/m², nachdem sich die Prime-Werte in fünf Jahren ungefähr verdoppelt haben. Geringe Dichte, Pinienwald, der diskreteste Luxusmarkt Portugals. Winziges Angebot, besondere Ästhetik. Schnäppchen existieren hier nicht.

- **Sintra & Colares:** kühler, grüner, exzentrischer. Schön, aber im Winter feucht.

Madeira — die Ganzjahresinsel

Madeira wird von Käufern unterschätzt, denen Klimastabilität wichtig ist (18°C im Februar, 25°C im August). Funchal liegt im Schnitt bei rund 3.900 €/m²; Wohnungen 450 k€–900 k€; Villen 1 Mio. €–3 Mio. €. **Achtung:** Alojamento Local ist auf Madeira stärker eingeschränkt als auf dem Festland — prüfen Sie die regionalen Regeln, bevor Sie auf Mieteinnahmen setzen.

Porto & Silberküste

- **Foz do Douro / Nevogilde:** 4.500–7.500 €/m², Meerfront höher. Anspruchsvoll, gastronomisch, fußläufig. Kühlere/feuchtere Winter als an der Algarve.
- **Silberküste** (Óbidos, Nazaré, Peniche, Ericeira): die mittlere Budgetalternative. Günstiger, weniger entwickelt, Surf-und-Strand-Szene, einfachere Alojamento-Local-Regeln als Lissabon. Lohnt einen ernsthaften Blick, wenn Ihr Budget 300 k€–600 k€ beträgt und Sie ohne offensichtliche Geographie leben können.

3. Immobilientypen: Was als Ferienimmobilie Wirklich Funktioniert

Typ	Stärken	Schwächen
Villa mit Privatpool	Der klassische Algarve-Traum; starke Mietraten; Privatsphäre	Höchste laufende Kosten (10–20 k€/Jahr); Pool und Garten brauchen Verwaltung; Sicherheitsrisiko bei Leerstand
Reihenhaus (Resort oder Dorf)	Niedrigerer Unterhalt; Gemeinschaftspool; abschließbar	Weniger Privatsphäre; Hausverwaltungspolitik; geteilter Pool in der Hochsaison
Resort-Wohnung (Vilamoura, QdL, Cascais)	Geringster Aufwand; Concierge erledigt alles; starke Vermietung	Hausgeld 100–400 €/Monat; weniger Charakter; AL-Obergrenzen in manchen Gebäuden
Landquinta / Bauernhof	Land, Charakter, Reben und Oliven	Schwerer Unterhalt; Brunnen/Klärgruben; im Winter isoliert; schwer zu vermieten
Altstadtwohnung (Tavira, Lagos, Funchal)	Charakter, fußläufig, vermietbar	Begrenzter Außenbereich; Treppen; Lärm; Feuchtigkeit
Bewachte Wohnanlage	Sicherheit, Gemeinschaftseinrichtungen, 24/7-Personal	Steril; Hausverwaltungspolitik; Hausgeld

Faustregel: jede zusätzlichen 25 m² Garten, jeder zusätzliche Meter Pool, jedes weitere abgelegene Feature ist eine Wartungsverpflichtung, nicht nur ein Kauf. Wenn Sie 40 Wochen im Jahr im Ausland sind, wählen Sie die Immobilie, die Ihr zukünftiges Ich 10 Wochen am Stück ignorieren kann.

4. Der Kaufprozess für Nichtansässige

Portugal ist gegenüber ausländischen Käufern wirklich offen. Es gibt keine Nationalitätsbeschränkung und der Prozess ist gut eingespielt. Die schlechte Nachricht: Es gibt acht oder neun bewegliche Teile, und sie in der falschen Reihenfolge zu erledigen kostet Monate.

1. **NIF (Número de Identificação Fiscal)** — jeder Käufer braucht einen. EU/EWR-Ansässige beantragen ihn direkt bei einer Finanças-Stelle oder online. Nicht-EU/EWR-Käufer (UK, USA, Kanada, Schweiz) brauchen einen Steuervertreter, um ihn zu erhalten. Kosten: 100–250 € Ausstellung + 100–350 €/Jahr laufende Vertretung.
2. **Portugiesisches Bankkonto** — Millennium BCP, Novobanco, ActivoBank und Santander bedienen alle Nichtansässige. Rechnen Sie mit 2–4 Wochen.
3. **Unabhängiger Anwalt** — nicht verhandelbar. Budget 2.500–6.000 €. Seine Aufgabe ist es, die Caderneta Predial, die Certidão Permanente, die *Licença de Utilização*, den Hypothekenstatus, Dienstbarkeiten und die Übereinstimmung zwischen Besichtigtem und Eingetragenen zu prüfen. Verwenden Sie niemals den Anwalt des Verkäufers oder einen vom Makler „empfohlenen“. Prüfen Sie die *Cédula Profissional* des Anwalts bei der Ordem dos Advogados.
4. **Reservierungsvertrag** (optional) — 3.000–10.000 €, um die Immobilie 2–4 Wochen vom Markt zu nehmen. Muss **vollständig erstattungsfähig** sein, falls Titelprobleme gefunden werden.
5. **CPCV (Contrato Promessa de Compra e Venda)** — der bindende Vorvertrag. Typischerweise 10% Anzahlung (gelegentlich 20–30%), Abschluss in 30–90 Tagen. Erst nach vollständiger Due Diligence unterschreiben. Wenn Sie zurücktreten, verlieren Sie die Anzahlung. Wenn der Verkäufer zurücktritt, schuldet er Ihnen das Doppelte.
6. **Hypothekendifinalisierung** (falls zutreffend) — siehe §9. Rechnen Sie mit 6–10 Wochen zwischen Antrag und förmlichem Angebot.
7. **IMT und Imposto do Selo** — werden vor der Escritura über das Portal das Finanças gezahlt.
8. **Escritura (Schlussurkunde)** — beim Notar, auf Portugiesisch laut vorgelesen (bringen Sie einen Übersetzer mit), Gelder werden freigegeben, Schlüssel übergeben. Vollmacht ist zulässig.
9. **Eintragung** — Ihr Anwalt meldet bei der Conservatória do Registo Predial an.

Gesamtzeitplan: 8–16 Wochen mit NIF, Anwalt und Bank bereits in Position; 3–6 Monate von Grund auf.

5. Gesamterwerbskosten 2026 — Wo die IMT-Geschichte Wirklich Steht

Die wichtigste Änderung für Nichtansässige im Jahr 2026 ist die **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** — das „Pacote Fiscal da Habitação“, politisch als *Construir Portugal* gebrandet. Sie hat unter anderem

eine **pauschale IMT von 7,5%** auf jeden nichtansässigen Erwerb städtischer Wohnimmobilien unabhängig vom Preis genehmigt, mit fünf Ausnahmen.

Wichtig — lesen Sie dies, bevor Sie damit budgetieren. Die Lei 9-A/2026 ist eine *autorização legislativa*. Das ergänzende *decreto-lei autorizado* mit den operativen Regeln wurde vom Präsidenten am **12. Mai 2026** promulgiert und muss bis zum 2. September 2026 im DR veröffentlicht werden. Bis zur DR-Veröffentlichung dieses DL ist die pauschale 7,5% **genehmigt, aber noch nicht operativ**. Wenn Sie vor der Veröffentlichung die Escritura unterzeichnen, zahlen Sie nach der bestehenden Progressionstabelle — die für eine Nicht-HPP (Zweitwohnung) bereits von 1% bis 8% reicht, mit einer pauschalen 7,5%-Tranche oberhalb von 1.150.853 €. Nach DL-Veröffentlichung gilt die pauschale 7,5% ab dem ersten Euro für Nichtansässige, die sich nicht für eine dieser Ausnahmen qualifizieren:

1. Käufer ist beim Erwerb bereits Steueransässiger in Portugal;
2. Käufer wird innerhalb von **2 Jahren** nach Erwerb Steueransässiger in Portugal (mit Anspruch auf IMT-Rückerstattung);
3. Käufer ist portugiesischer Auswanderer, der Wohnraum in Portugal erwirbt;
4. Immobilie wird innerhalb von **6 Monaten** nach Erwerb zu „renda moderada“ (≤ 2.300 €/Monat) vermietet, für mindestens **36 Monate** innerhalb der ersten 5 Jahre nach Erwerb;
5. Käufer ist im offiziellen Auslandsdienst des portugiesischen Staates.

Praktische Konsequenz für eine Algarve-Villa: Wenn Sie nichtansässig bleiben und die Immobilie rein für Familien-/saisonalen AL nutzen, zahlen Sie pauschal 7,5%, sobald das Regime operativ ist. Wenn Sie den Steuerwohnsitz innerhalb von zwei Jahren wechseln oder sich auf einen langfristigen moderaten Mietvertrag verpflichten, können Sie die Differenz zurückfordern.

Der Kostenstack

Kosten	Satz / Betrag	Anmerkungen
IMT	Pauschal 7,5% (nichtansässig, sobald DL veröffentlicht); sonst Progressionstabelle	Rückerstattung verfügbar unter Ausnahmen 2 und 4
Imposto do Selo	0,8% von Preis/VPT	Stets fällig
Notargebühren	600–1.500 €	
Grundbuchamt	250–500 €	
Anwaltshonorar	0,5%–1,5% (oder fix 2.500–6.000 €)	
Hypothekenkosten (falls finanziert)	~1–2% des Darlehens: Bearbeitung + Stempelsteuer auf Darlehen (0,6%) + Bewertung 300–600 €	
Steuervertretung (Nicht-EU)	100–350 €/Jahr	
Banküberweisung / Wechselkurs	0,3%–1%	Wise, Revolut Business oder spezialisierter Broker – niemals Ihre Privatkundenbank

Durchgerechnete Beispiele (nach DL-Veröffentlichung, nichtansässig, ohne Hypothek)

500.000 €-Wohnung, Carvoeiro

Posten	Betrag
Kaufpreis	500.000 €
IMT (7,5% pauschal)	37.500 €
Imposto do Selo (0,8%)	4.000 €
Notar + Register	1.500 €
Anwalt (1%)	5.000 €
Gesamt	548.000 € (Aufschlag 9,6%)

750.000 €-Villa, Vilamoura

Posten	Betrag
Kaufpreis	750.000 €
IMT (7,5%)	56.250 €
Imposto do Selo (0,8%)	6.000 €
Notar + Register	1.800 €
Anwalt (0,8%)	6.000 €
Gesamt	820.050 € (Aufschlag 9,3%)

1.000.000 €-Villa, Quinta do Lago

Posten	Betrag
Kaufpreis	1.000.000 €
IMT (7,5%)	75.000 €
Imposto do Selo (0,8%)	8.000 €
Notar + Register	2.000 €
Anwalt (0,7%)	7.000 €
Gesamt	1.092.000 € (Aufschlag 9,2%)

Rechnen Sie für Nichtansässige mit 9–10% Aufschlag auf den Kopfprijs, sobald das neue Regime operativ ist. Das ist der am stärksten unterbudgetierte Posten der Transaktion. Bis das DL im DR steht, verwenden Sie die Progressionsskala – für eine 500-k€-Zweitwohnung sind das etwa 19–22 k€ IMT, nicht 37,5 k€.

6. Laufende Eigentumskosten

Hier unterschätzen ausländische Käufer um 30–50%. Unten ein realistischer Stack 2026 für eine Algarve-Villa.

Kosten	Typische Spanne (2026)	Anmerkungen
IMI (jährliche Grundsteuer)	0,3%–0,45% des VPT	VPT liegt meist bei 30–60% des Marktwerts
AIMI (Vermögenssteuer auf Immobilien)	0,7% über 600 k€ VPT individuell / 1,2 Mio. € Paar; 1,0% über 1 Mio. € / 2 Mio. €; 1,5% über 2 Mio. € / 4 Mio. €	Nur auf portugiesischen Immobilien-VPT oberhalb der Schwelle
Gebäudeversicherung	350–900 €	Pflicht; Wiederherstellungswert-Basis
Hausratversicherung	200–600 €	Optional, aber empfehlenswert
Hausgeld	100–400 €/Monat	Mehr in Quinta do Lago / Cascais Prime
Internet + TV	40–60 €/Monat	Dauer-Breitband lohnt sich für Sicherheitskameras
Grundgebühren Versorger	25–45 €/Monat	Vertragliche Mindestbeträge gelten auch bei Leerstand
Wasser + Abwasser	300–800 €/Jahr (leichte Nutzung)	Höher mit Pool/Garten
Alarm / Sicherheitsüberwachung	25–60 €/Monat	Zunehmend Standard
Poolwartung	60–90 €/Monat + Strom 30–50 €/Monat	
Garten / Gartenpflege	100–250 €/Monat	Abhängig von Größe, Bewässerungsbedarf
Putzkraft	15–18 €/Stunde, 4–8 Stunden pro Besuch	
Hausbetreuungsdienst (ohne Vermietung)	40–100 €/Besuch, wöchentlich oder zweiwöchentlich	Post, Lecks, Feuchtigkeit, Garten
Diverse Reparaturen / Ersatz	0,5%–1% des Werts/Jahr	Immer mehr, als Sie denken

Durchgerechnetes Beispiel – 750-k€-Villa Vilamoura, VPT 380.000 €

- IMI bei 0,35% des VPT = **1.330 €/Jahr**
- AIMI: VPT unter der 600-k€-Schwelle → **0 €**
- Kombiniert: 1.330 €/Jahr

Durchgerechnetes Beispiel – 1,2-Mio.-€-Villa Quinta do Lago, VPT 700.000 €

- IMI bei 0,32% des VPT = **2.240 €/Jahr**

- AIMI auf 100.000 € über der individuellen Schwelle bei 0,7% = **700 €/Jahr**
- Kombiniert: **2.940 €/Jahr** (gemeinsame Veranlagung würde dies vollständig unter die Paar-Schwelle von 1,2 Mio. € abdecken)

7. Vermieten: Alojamento Local im Jahr 2026

Wenn Ihr Anwendungsfall B ist (nutzen, dann vermieten), operieren Sie unter Alojamento Local. Das Regelwerk hat sich nach den Turbulenzen 2023–2024 stabilisiert — hier ist, wo es tatsächlich steht.

Aktuelles Regelwerk

- Das **Decreto-Lei 76/2024** (in Kraft seit **1. November 2024**) hat die meisten Beschränkungen der *Mais Habitação* von 2023 rückgängig gemacht. Alojamento-Local-Lizenzen sind wieder **dauerhaft und mit der Immobilie übertragbar**. Die CEAL (Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local) wurde aufgehoben. Der nationale Stopp neuer Wohnungsregistrierungen wurde aufgehoben. Eindämmungs- und Wachstumszonenregulierung wurde an die Gemeinden delegiert.
- Die **EU-Verordnung 2024/1028** gilt ab dem **20. Mai 2026**. Plattformen (Airbnb, Booking, Vrbo) müssen die RNAL-Nummer jedes portugiesischen Inserats validieren; nicht lizenzierte Inserate werden automatisch entfernt. Mitgliedstaaten müssen Sanktionen festlegen; Portugals Umsetzungsakt ist Mitte Mai 2026 anhängig.
- **Kommunale Eindämmung:** Lissabon hat den Großteil seines historischen Zentrums verschärft; Porto hat ähnliche Zonen. Die Algarve, die Silberküste und die meisten Sekundärmärkte bleiben weitgehend offen. Eindämmungslisten ändern sich häufig — prüfen Sie die aktuelle Karte der câmara municipal, verlassen Sie sich nicht auf Leitfäden.

Lizenz erhalten

1. Bestätigen Sie, dass die Immobilie in einer Zone liegt, in der neues Alojamento Local zulässig ist.
2. Bestätigen Sie, dass die *propriedade horizontal* des Gebäudes und die *acta* der Eigentümergemeinschaft Alojamento Local nicht verbieten.
3. Registrieren Sie sich im RNAL über das *Balcão Único Eletrónico*; die AL-Nummer wird typischerweise in 30–60 Tagen ausgestellt.
4. Zeigen Sie die Nummer an der Immobilie, auf jedem Inserat und auf jeder Rechnung.
5. Erfüllen Sie die Sicherheitsanforderungen: Feuerlöscher, Rauchmelder, Erste-Hilfe-Set, Informationen in 4 Sprachen, Beschwerdebuch.

Bußgelder für den Betrieb ohne Alojamento Local: bis zu **40.000 €** pro Verstoß.

Steuerliche Behandlung des AL-Einkommens (nichtansässig, 2026)

Alojamento Local ist Einkommen der **Kategorie B (gewerblich)**, nicht Kategorie F. Unter dem vereinfachten Regime (Standard unter 200.000 € Umsatz):

- Wohnungen und Villen: **35%** des Bruttoumsatzes sind steuerpflichtig.
- Hospedagem (Zimmer): 15%.

- Immobilien in Eindämmungszonen: 50%.

Nichtansässige zahlen pauschal **25% IRS** auf den steuerpflichtigen Anteil. Effektive Rate auf den AL-Bruttoumsatz: **~8,75%** (35% × 25%) für eine Standard-Villa oder -Wohnung.

Mehrwertsteuer: Ab 1. Juli 2025 müssen sich nichtansässige AL-Betreiber für die Mehrwertsteuer registrieren, **6% Mehrwertsteuer** auf Aufenthalte berechnen und einen Steuervertreter benennen. Rechnen Sie mit 600–1.500 €/Jahr für Buchhaltung.

Realistische Belegung und ADR (2026)

Region / Immobilie	ADR Spitze	ADR Schulter	Jahresbelegung	Bruttoumsatz
Vilamoura 2-Zi.-Wohnung	180–260 €	100–140 €	60–70%	25–38 k€
Vilamoura 4-Schlafzimmer-Villa mit Pool	450–800 €	220–350 €	55–65%	55–95 k€
Lagos 3-Schlafzimmer-Villa mit Pool	350–650 €	170–280 €	55–70%	40–75 k€
Carvoeiro 2-Zi.-Wohnung	150–220 €	90–130 €	50–65%	20–32 k€
Tavira 2-Zi.-Reihenhaus	120–180 €	70–110 €	45–55%	15–22 k€
Cascais 2-Zi.-Wohnung	180–280 €	120–180 €	60–75%	30–45 k€
Comporta Villa (Luxus)	1.200–3.500 €	600–1.500 €	35–55%	80–250 k€+
Funchal 2-Zi.-Wohnung	120–180 €	80–120 €	60–75% (gleichmäßiger)	22–35 k€

Realitätsprüfung: Typische Bruttorenditen für Kurzzeitvermietung an der Algarve liegen bei 6,5%–10,5%. Nach Verwaltung (15–25%), AL-Steuer (~9% effektiv), Versicherung, tieferer Reinigung, Ersatzbeschaffungen und Ihren eigenen Nutzungswochen liegen die **Nettorenditen meist bei 2,5%–5%**. Wer Ihnen 8% netto nennt, extrapoliert den Juli auf zwölf Monate.

8. Immobilienverwaltung: Drei Modelle

Modell 1 – Vollservice-Vermietungsverwaltung

Die Standard-Algarve-Provision beträgt **20% + 6% Mehrwertsteuer = 21,2% effektiv**. Sie kümmern sich um Inserate, Preisgestaltung, Kalender, Gästekommunikation, Check-in/out, Wäsche, Reinigung, Auffüllung, Routine-Wartungstriage und vierteljährliche Abrechnungen. Reinigungsgebühren, Wäsche und Verbrauchsmaterialien kommen normalerweise zusätzlich.

Modell 2 – Nur Hausmeister (Pauschalgebühr)

Für Eigentümer, die nicht vermieten. Wöchentliche/zweiwöchentliche Besuche, Garten- und Poolaufsicht, Nachsturmkontrollen, vierteljährliche Tiefenreinigung, Handwerkerkoordination. Typische Kosten: **150–400 €/Monat**.

Modell 3 – Hybrid

Der Eigentümer inseriert auf Airbnb (zahlt die 3% Gastgebergebühr plus Gastgebühren), der lokale Co-Host berechnet 8–12% für die Abwicklung der physischen Operationen, plus Reinigung pro Wechsel. Am günstigsten, wenn Sie administrative Toleranz haben.

Red-Flag-Checkliste vor der Unterschrift

- Verwalten sie Immobilien, die sie selbst besitzen? (Interessenkonflikt, falls ja)
- Teilen sie *Netto*-Umsatzzahlen vergleichbarer Immobilien (nicht Brutto-Aushängeschilder)?
- Sind die Abrechnungen monatlich mit voller Transparenz auf Buchungsebene?
- Kautionen und Schäden – wie werden sie gehandhabt?
- Können Sie den Vertrag mit 60 Tagen Frist kündigen?
- Sind sie in ein vernünftiges PMS / Channel Manager integriert oder fahren sie mit Tabellenkalkulationen?
- Stellen sie Ihnen einen ordnungsgemäßen *fatura-recibo* zu Steuerzwecken aus?

Vermeiden Sie Verwalter, die 12-Monats-Historiken verweigern, keine anonymisierte Eigentümerabrechnung zeigen oder „Exklusivität auf Lebenszeit“ pushen.

9. Eine Ferienimmobilie Finanzieren

Die meisten Nichtansässigen zahlen in bar, weil die IMT-Rechnung plus Hypothekenstempelsteuer plus Bearbeitungsgebühren Reibung hinzufügen – und weil Eigenkapital aus der Hauptwohnung den Kauf oft finanziert. Aber euro-denominierte Schulden gegen einen Euro-Vermögenswert sind ein natürlicher Hedge, und die Hypothekenzinsen 2026 bleiben wettbewerbsfähig.

2026-Snapshot für Nichtansässige

- **LTV (Marktpraxis):** typischerweise **60–75%** für Nichtansässige; Ansässige erreichen 80–90% bei HPP. Der makroprudentielle Rahmen des Banco de Portugal begrenzt Nicht-HPP / Investment auf 70% LTV.
- **Laufzeit:** meist auf 30 Jahre und auf das Alter von 75–80 begrenzt.
- **Zins (Mitte Mai 2026):** variabel Euribor + Spread typisch 1,0–1,5 Pp. für starke Profile; fix 5–10 Jahre verfügbar mit leichtem Aufschlag. Der Euribor 6M, der dominierende Index im portugiesischen Variabel-Stock, lag am 13. Mai 2026 bei **2,548%** (EMMI); Euribor 12M bei **2,860%**. Geben Sie Zinsen als Spannen mit „as of“-Datum an – sie bewegen sich.
- **DSTI-Grenze:** 50% (BdP-Empfehlung; begrenzter Anteil neuer Kredite zu 50–60% erlaubt).

- **Stresstest:** Kreditnehmerkapazität getestet bei Index + 3 Pp.
- **Unterlagen:** 6 Monate Kontoauszüge, 2 Jahre Steuererklärungen, Einkommensnachweise, Schuldenerklärung.

Hypotheken für Ferien- und Investmentzwecke ziehen typischerweise einen Spread-Aufschlag von 0,1–0,3 Pp. über den Hauptwohnsitzraten an. Makler schlagen meist das, was Sie bekommen, wenn Sie in eine Filiale spazieren.

10. Emotionale Kaufirrtümer Vermeiden

Sie werden im Sommer besichtigen. Sie werden sich zur goldenen Stunde verlieben. Sie werden dann erwägen, sechs- oder siebenstellig auf das Gefühl zu setzen. Die Muster, die Käufer erwischen:

Die „Nur-Sommer“-Ansicht. Fast jede Besichtigungsreise findet zwischen Juni und September statt. Sie sehen die Klippen am kinoreifsten, die Bougainvillea in Blüte, jedes Restaurant geöffnet. Sie sehen nicht die Januar-Feuchtigkeit auf den Nordwänden, die geschlossenen Fensterläden im November, den Seenebel, der zwei Wochen im März hereinrollt. Besuchen Sie im Februar vor dem CPCV. Wenn Sie nicht können, fragen Sie drei Einheimische, wie der Winter tatsächlich ist.

Auf „Potenzial“ hereinfallen. „Es braucht nur eine Auffrischung.“ „Man könnte die Küchenwand öffnen.“ Die Renovierung kostet 1.500–2.500 €/m² für ordentliche Algarve-Arbeit, plus 30% Optimismusaufschlag und 6–18 Monate Verzögerung. Kaufen Sie wie besehen oder kaufen Sie etwas anderes.

Urlaubserinnerung mit Alltagsrealität verwechseln. Vier Monate im Jahr irgendwo zu leben, ist anders als zwei Wochen Tourist zu sein. Wo ist der Supermarkt im Januar geöffnet? Wo ist der Hausarzt? Der Apotheker zählt mehr als die Dachbar.

Die Realität der Nebensaison für AL ignorieren. Carvoeiro ist im Juli das Paradies. Von Mitte Oktober bis Mitte März schließt die Hälfte der Restaurants und die AL-Buchungen brechen ein. Vilamoura, Lagos, Cascais und Funchal halten in den Nebensaisonmonaten besser, weil sie ganzjährige lokale Ökonomien haben; reine Resort-Dörfer nicht.

Zu sehr auf Maklervergleichswerte vertrauen. Der Angebotspreis liegt oft 8–15% über dem, was tatsächlich transagiert wird. Bestehen Sie darauf, dass Ihr Anwalt Vergleichswerte aus *Casa Pronta / Finanças* zieht, nicht nur aus idealista-Inseraten.

Ohne Käufermakler kaufen. In Portugal zahlt der Verkäufer den Makler (typisch 3–6%), daher liegt die Loyalität des Maklers strukturell beim Verkäufer. Ein Käufermakler vertritt Sie. Lohnt sich bei allem über 500 k€.

11. Einrichtung — Die Versteckten 25–100 k€

Eine 600-k€-Villa braucht weitere 25–60 k€, um richtig bewohnbar zu sein. Ein schlüsselfertiger Käufer kann 60–100 k€ ausgeben.

Immobilie	DIY sorgfältig	Mittelklasse	Schlüsselfertig design-led
1-Zi.-Wohnung	8–15 k€	18–30 k€	35–50 k€
2-Zi.-Wohnung	12–22 k€	25–45 k€	50–80 k€
3-Schlafzimmer-Villa	18–35 k€	40–70 k€	80–140 k€
4-Schlafzimmer+ Villa, voll ausgestattet	30–60 k€	70–120 k€	150–300 k€

Ein paar praktische Hinweise: Küchengeräte gehen in Portugal häufig mit dem Verkäufer — bestätigen Sie, was im CPCV-Inventaranhang verbleibt. Klimaanlage ist heute Pflichtprogramm — ein Multi-Split nachzurüsten kostet 4–12 k€. Insektengitter machen den Sommer lebenswert. Ein Wasserenthärter schützt alles gegen die aggressiven Algarve-Calciários.

12. Steuer beim Verkauf und Steueroptimierung (Leicht)

Dies ist keine Steuerberatung. Holen Sie sich vor der Unterzeichnung des CPCV einen portugiesischen Buchhalter.

Mais-Valias beim Verkauf — die korrekte Einordnung

Seit dem 1. Januar 2023 werden **Nichtansässige (EU und Nicht-EU gleichermaßen) auf derselben Basis wie Ansässige** für Immobilien-Mais-Valias besteuert: **50% des Nettogewinns gehen in den progressiven IRS-Tarif** (Spitzenmarginalsatz 48% plus Solidaritätszuschlag). Das Welteinkommen wird nur zur Bestimmung des Tarifs herangezogen, nicht als Steuerbemessungsgrundlage in Portugal.

Die alte **pauschale 28% auf 100%** des Gewinns existiert nominell noch als autonome Besteuerungsoption, ist aber selten die bessere Wahl — typischerweise nur, wenn das Welteinkommen den progressiven Tarif über 28% drückt.

Die effektive Steuer für die meisten nichtansässigen Verkäufer landet im Bereich 6%–24%. Verbesserungen mit ordnungsgemäßen Rechnungen erhöhen die Anschaffungskostenbasis. Die **Lei 9-A/2026** hat die Wiederanlage-Befreiung für HPP-Mais-Valias auf Mais-Valias erweitert, die in Wohnimmobilien reinvestiert werden, die zur moderaten Vermietung (≤ 2.300 €/Monat) bestimmt sind — eine neue Option, die man kennen sollte.

Halterstruktur

- Halten Sie die Immobilie auf Ihren persönlichen Namen. Am saubersten.
- Vermeiden Sie Offshore-SPVs. Portugal besteuert Immobilien, die von Einheiten in Steueroasen-Jurisdiktionen gehalten werden, mit **7,5% AIMI** (nicht 0,4%), was die Rendite oberhalb der Schwelle zerstört.
- Nutzen Sie das vereinfachte AL-Regime, wenn Sie vermieten; rechnen Sie mit Mehrwertsteuerregistrierung und einem Steuervertreter, falls nichtansässig.
- Verfolgen Sie jede Quittung für Verbesserungen — sie reduzieren den späteren Gewinn.

Wenn Sie ansässig werden

Das IFICI (der NHR-Nachfolger) wendet einen pauschalen Satz von 20% auf qualifiziertes portugiesisches Erwerbs- und Selbstständigeneinkommen für 10 Jahre an. **Ausländische Renten sind nicht abgedeckt** — das ist der wichtigste Bruch zum alten NHR. Die meisten ausländischen Einkünfte (Erwerb, Selbstständigkeit, Lizenzgebühren, Kapital, Mieten, Mais-Valias) sind in Portugal befreit, zählen aber für die Tarifiermittlung. Ein Wechsel des Steuerwohnsitzes innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb schaltet die IMT-Ausnahme frei — wechseln Sie aber nur, wenn das größere Bild es rechtfertigt.

Doppelbesteuerungsabkommen

Portugal hat DBA mit Großbritannien, den USA, Kanada, Frankreich, Deutschland, den Niederlanden und den meisten EU-Ländern. Mieteinnahmen und Mais-Valias sind in der Regel zuerst in Portugal steuerpflichtig, mit Anrechnung zu Hause. Machen Sie das nicht selbst.

13. Häufige Fallstricke

- Kaufen, ohne die Immobilie im Winter zu sehen
- Wartung um 30–50% unterschätzen
- Eine reine Sommerlage wählen und dann versuchen, sie für AL zum Laufen zu bringen
- Reisekosten aus dem Heimatland (800–2.500 €/Jahr pro Familie) in der GuV vergessen
- Möbelbudget um die Hälfte unterschätzen
- Den Anwalt des Verkäufers nutzen
- Die Prüfung von Caderneta Predial und *Licença de Utilização* überspringen — nicht lizenzierte Erweiterungen sind K.-o.-Kriterien
- Vergessen, dass Eigentümergemeinschaften AL per Mehrheitsbeschluss verbieten können
- AIMI vergessen, wenn Sie mehrere portugiesische Immobilien besitzen
- Versäumen, einen Steuervertreter als Nicht-EU-Käufer zu benennen (Bußgelder und verpasste Mitteilungen häufen sich)
- Vom Bauträger schlüsselfertig kaufen ohne *Hipoteca Legal* auf Ihre Einheit und Bankgarantie für Teilzahlungen
- 100% Ihres Eigenkapitals GBP/USD ausgesetzt lassen, wenn der Vermögenswert in EUR ist
- Auf Juli-Gästebewertungen optimieren und vergessen, dass Sie dort auch Weihnachten verbringen werden

14. Realistisches Jahreskostenbeispiel: 600-k€-Algarve-Villa

3-Schlafzimmer-Villa, Privatpool, kleiner Garten, nicht-Prime Zentral-Algarve. Eigentümer nutzt 8 Wochen/Jahr.

Reine Familiennutzung (keine Vermietung)

Posten	Jahreskosten
IMI (VPT 280 k€ @ 0,35%)	980 €
Gebäude- + Hausratversicherung	750 €
Poolwartung + Strom	1.500 €
Garten	2.200 €
Putzkraft (12 Eigentümerbesuche @ 120 €)	1.440 €
Hausbetreuungsdienst (zweiwöchentlich)	1.800 €
Versorger (inkl. Grundgebühren; 8-Wochen-Nutzung)	1.800 €
Internet + Alarm	960 €
Reparaturen / Ersatz (0,7% des Werts)	4.200 €
Diverses / Buchhalter	600 €
Gesamt	~16.230 €

Das sind ~2,7% des Immobilienwerts/Jahr vor jeder Rendite. Für 8 Nutzungswochen entspricht das etwa 2.000 €/Woche – immer noch günstiger, als eine gleichwertige Villa zu mieten, aber nicht um viel.

Mit Vermietung (Nutzung 8 Wochen, Vermietung 30 Wochen)

Posten	Jahresbetrag
Bruttomieteinnahmen (30 Wochen @ Ø 1.800 €)	54.000 €
Abzüglich: Verwalterprovision (21,2% effektiv)	(11.448 €)
Abzüglich: Reinigungsgebühren (nicht immer 100% durchgereicht)	(1.800 €)
Abzüglich: Plattformgebühren, Wäsche, Verbrauchsgüter	(2.000 €)
Netto an Eigentümer vor Steuer	38.752 €
AL/IRS-Steuer (~8,75% effektiv auf brutto)	(4.725 €)
Mehrwertsteuerverwaltung / Buchhaltung	(1.200 €)
Netto-Mieteinkommen nach Steuer	~32.827 €
Laufende Kosten (höher mit Vermietungsverschleiß: ~20 k€)	(20.000 €)
Netto an Eigentümer nach allen Kosten	~12.827 €

Im Vermietungsszenario verwandeln Sie 16 k€ Jahreskosten in rund **13 k€ positiven Cashflow**, vor jeglichen Hypothekenzinsen. Über eine 10-Jahres-Haltedauer mit moderaten 3% Wertzuwachs ist die Gesamtrendite bedeutsam.

Das mentale Modell: **Mieteinnahmen verwandeln einen Luxusurlaub in einen Break-Even- oder moderat positiven Anwendungsfall. Sie verwandeln eine Immobilie nicht in eine Investition.** Wenn Sie dieselbe Villa nicht bar ohne Vermietung kaufen würden, kaufen Sie sie nicht.

Fazit

Eine Ferienimmobilie in Portugal ist, mehr als fast jede andere Immobilienentscheidung, eine Anwendungsfall-Entscheidung, verkleidet als Immobilienentscheidung. Die Käufer, die gut abschneiden, sind nicht diejenigen, die den klügsten Steuerwinkel gefunden oder die hübscheste Villa gekauft haben. Es sind diejenigen, die — ehrlich, vor jeder Besichtigungsreise — aufgeschrieben haben, wozu das Haus eigentlich dient, und dann die Immobilie gekauft haben, die diesem Zweck diene. Die Käufer, die schlecht abschneiden, haben fast immer zwei Anwendungsfälle in einen verwischt: ein privates Familienrefugium, das sich auch magisch selbst trägt, ein Ruhestandsheim-in-der-Entstehung, das sie auch 30 Wochen im Jahr vermieten können, eine Investition, die auch ein persönlicher Lifestyle-Anker ist.

Diese Kompromisse funktionieren selten. Die Immobilie, die die Mietrendite maximiert, ist nicht die Immobilie, die den besten privaten Sommer bietet. Die Immobilie, die zu Ihrem Ruhestandsheim wird, ist nicht die Immobilie, die in der Nebensaison performt. Wählen Sie einen aus, bauen Sie den Kostenstack ehrlich darum herum auf, und besuchen Sie sie im Februar, bevor Sie irgendetwas Bindendes unterschreiben. Nehmen Sie an, dass die laufenden Kosten 30% höher sein werden, als die Tabellenkalkulation sagt, dass die Einrichtung mindestens das Doppelte Ihrer ersten Schätzung sein wird, und dass das neue IMT-Regime, sobald operativ, bei 7,5% des Kopfpreises landen wird, es sei denn, eine der fünf Ausnahmen gilt.

Wenn nach all dem die Zahlen noch Sinn ergeben, kaufen Sie die Immobilie und genießen Sie sie. Wenn nicht, ist das zweitbeste Ergebnis das, das Sie erreichen, indem Sie weggehen — und eine schöne Villa zwei Wochen jedes Juli für ein Jahrzehnt zu mieten, ist fast immer günstiger, als eine schlecht zu besitzen.

Verwandte Lektüre

- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — die kanonische Referenz für Eintrittssteuern: IMT-Stufen, Imposto do Selo, IMI, AIMI im Detail.
- **Die Wahren Kosten des Immobilienbesitzes an der Algarve** — die Referenz für laufende Kosten, mit vier durchgerechneten GuVs einschließlich Pool- und stark hausgeldlastiger Fälle.
- **Wo an der Algarve Kaufen** — der Sub-Regionen-Matchmaker: wo Lifestyle, AL-Ökonomie und Ganzjahres-Lebensqualität tatsächlich zusammenpassen.

- **Leitfaden für den Passiven Immobilieninvestor** — wenn Ihr Anwendungsfall in Richtung „meistens vermieten“ driftet, lesen Sie das vor der AL-Verpflichtung.
- **Wann ein Immobilienkauf in Portugal Keinen Sinn Ergibt** — der gegenkommerzielle Check. Zwölf Käuferprofile, für die Mieten den Kauf schlägt.

Wie 2nd Haus Helfen Kann

Wir sind eine käuferseitige Beratung an der Algarve. Für Ferienimmobilienkäufer betreiben wir drei spezifische Dienstleistungen:

1. **Anwendungsfall-Audit** — ein einzelner 90-minütiger Anruf, um Ihren schriftlichen Anwendungsfall gegen Ihr reales Budget, Ihre Reiselogistik und Ihre familiäre Situation zu prüfen. 450 €, anrechenbar auf jede spätere Beauftragung. Die günstigsten 450 €, die die meisten Klienten ausgeben.
2. **Käufermakler-Suche** — Vollzyklus-Vertretung: Briefing, Sourcing (on- und off-market), Besichtigungen, Due-Diligence-Koordination mit unabhängigem Anwalt, Verhandlung, CPCV-zu-Escritura-Projektmanagement. Honorarstruktur auf Anfrage; typisch 1,5–2,5% des Kaufpreises.
3. **Erwerbskostenprüfung** — eine 2-Wochen-Diagnose für eine spezifische Immobilie, die Sie bereits in die engere Wahl gezogen haben: Titel, Bauplanung, Alojamento-Local-Machbarkeit, Hausordnungsregeln, Vergleichstransaktionen, Gesamtkosten-GuV. Pauschalhonorar.

Wir listen keine Immobilien für Verkäufer, nehmen keine Empfehlungsprovisionen von Maklern und betreiben selbst keine Alojamento-Local-Vermietungen.

Quellen

Primär

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República (Pacote Fiscal da Habitação 2026)
- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro — Diário da República (Alojamento-Local-Rahmen)
- Verordnung (EU) 2024/1028 — EUR-Lex (EU-Kurzzeitvermietungsverordnung, gilt ab 20. Mai 2026)
- Banco de Portugal — LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen
- BPstat — Euribor nach Laufzeit
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local
- Portal das Finanças — IFICI FAQ

Weiterführende Lektüre

- PwC Portugal — Património no OE 2026
- PwC Portugal — IMT tabelas práticas 2026
- Cuatrecasas — IVA reduzido e benefícios fiscais habitação
- Idealista — IMT 7,5% para não residentes
- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI

- OCC — IRS Mais-Valias Nichtansässige
 - Idealista — Preise +10,8% Mai 2026
 - AirROI — Lagos-STR-Daten
-

Zuletzt aktualisiert: 15. Mai 2026. Verifiziert gegen CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Steuer- und Regulierungsinformationen ändern sich — bestätigen Sie mit einem portugiesischen Buchhalter und Anwalt, bevor Sie transagieren.

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.