
Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal

Käufer, die die vollen Anschaffungskosten verstehen möchten

TL;DR

- Die Erwerbsnebenkosten betragen **6–10 % zusätzlich zum Kaufpreis** (Wiederverkauf, ohne Finanzierung); **8–12 %** mit portugiesischer Hypothek.
- Die Schlagzeilen-Zahl ist die IMT. Alles andere (Imposto do Selo, Casa Pronta, Anwalt, Bankgebühren) ist vorhersehbar, sobald Sie Preis, Wohnsitzstatus und Alter kennen.
- Die „pauschale 7,5 % IMT für Nicht-Residenten“ wurde verabschiedet (Lei 9-A/2026), ist aber **noch nicht operativ** — die Ausführungsverordnung wurde nicht veröffentlicht. Bis dahin gilt die normale progressive Tabelle für alle.

Kennzahl 2026: 2026 wurde der erste IMT-Freibetrag für HPP auf **106.346 €** angehoben, und die IMT Jovem befreit Erstkäufer unter 35 nun vollständig bis **330.539 €** und teilweise bis **660.982 €**. Bei einer Hauptwohnung für 450.000 € zahlt ein 34-jähriger Käufer **5.557 € IMT** statt 22.237 € — eine Ersparnis von knapp 17.000 €.

Einleitung: Die meisten Käufer kalkulieren die IMT und vergessen den Rest

Der häufigste Fehler ist nicht, die IMT zu unterschätzen — die lässt sich leicht nachschlagen. Der Fehler ist, die IMT als die ganze Geschichte zu betrachten. Ein ausländischer Käufer mit portugiesischer Hypothek zahlt zweimal Imposto do Selo (auf den Preis und auf das Darlehen), einen Anwalt, eine Bankbearbeitungsgebühr, eine Bankbewertung, zwei Eintragungen und eine Casa-Pronta-Urkunde. Bei einer Villa von 750.000 € mit Hypothek kann dieser Stapel **25.000 € zusätzlich** zur IMT betragen. Niemand sagt Ihnen das auf einer Anzeigenseite.

Der zweite Fehler — spezifisch für 2026 — ist, auf die Presseberichterstattung zum *Pacote Fiscal da Habitação* zu reagieren, als wären die Schlagzeilen bereits Gesetz. Sind sie nicht. Lei n.º 9-A/2026 vom 6. März 2026 ist eine *autorização legislativa*. Die ergänzende Ausführungsverordnung mit den operativen Regeln wurde am 12. Mai 2026 ausgefertigt und muss bis spätestens 2. September 2026 erlassen werden. Bis zur Veröffentlichung im *Diário da República* existiert die viel diskutierte pauschale 7,5 % IMT für Nicht-Residenten in der Praxis nicht. Die normale progressive Tabelle gilt weiterhin für Residenten und Nicht-Residenten gleichermaßen.

Dieser Leitfaden ist die 2nd-Haus-Referenz für **Erwerbskosten**: die Steuern und einmaligen Gebühren, die Sie zahlen, um die Schlüssel zu erhalten. Laufende Eigentumskosten — IMI, AIMI im Detail, Condomínio, Nebenkosten — finden Sie im Schwester-Leitfaden [Die wahren Kosten des Immobilienbesitzes in der Algarve](#). Unten finden Sie die IMT-Tabellen 2026 mit den exakten *parcela a abater*-Werten; das IMT-Jovem-Regime mit Beispielrechnungen; den Imposto do Selo auf Preis und Darlehen; die Hypothekenkosten detailliert; die Mais-Valias-Regeln, wie sie tatsächlich nach 2023 gelten; den Status des Wohnungspakets 2026; und vier Gesamtkostenbeispiele von 250 k€ bis 1,2 M€.

Wenn Sie nichts anderes lesen, lesen Sie die [Beispielrechnungen](#). So rechnen wir für jeden Käufer, mit dem wir arbeiten.

Teil 1: Steuern, die vor der Urkunde gezahlt werden

Drei Steuern werden **vor** der Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde beglichen: IMT, Imposto do Selo auf den Preis und (bei Neubauten vom Bauträger) Mehrwertsteuer, die fast immer bereits im Listenpreis enthalten ist.

1.1 IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

Die IMT ist eine einmalige Übertragungssteuer, die der Käufer zahlt. Der Satz ist progressiv und hängt ab von:

- dem Preis oder dem **VPT** (Valor Patrimonial Tributário – dem offiziellen Steuerwert beim Finanzamt), je nachdem, was höher ist
- ob die Immobilie Ihr **eigener und ständiger Hauptwohnsitz (HPP)** oder eine Zweitwohnung ist
- ob Sie für **IMT Jovem** in Frage kommen (Alter ≤ 35 , Erstwohnsitz)
- ob die Immobilie städtisch oder ländlich ist
- ob sie auf dem **Festland** oder in **Madeira / den Azoren** liegt (die autonomen Regionen nutzen andere Stufen)

Die Festlandstufen wurden für 2026 um **+2,0 %** angepasst (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026, 6. Januar 2026).

IMT 2026 – Festland – Hauptwohnsitz (HPP)

Bemessungsgrundlage (€)	Grenzsatz	Parcela a abater (€)
Bis 106.346	0 % (befreit)	–
106.346 – 145.470	2 %	2.126,92
145.470 – 198.347	5 %	6.491,02
198.347 – 330.539	7 %	10.457,96
330.539 – 660.982	8 %	13.763,35
660.982 – 1.150.853	6 % (Pauschalsatz)	–
Über 1.150.853	7,5 % (Pauschalsatz)	–

Formel: $IMT = (\text{Bemessungsgrundlage} \times \text{Grenzsatz}) - \text{parcela a abater}$

In den beiden oberen Stufen wird der Satz zu einem **einheitlichen Pauschalsatz auf den gesamten Preis** (nicht progressiv). Deshalb kostet 1.150.854 € rund 17.000 € mehr IMT als 1.150.852 €. Wir besprechen den Schwelleneffekt in [Teil 10](#).

IMT 2026 – Festland – Zweitwohnsitz / Nicht-HPP

Bemessungsgrundlage (€)	Grenzsatz	Parcela a abater (€)
Bis 106.346	1 %	—
106.346 – 145.470	2 %	1.063,46
145.470 – 198.347	5 %	5.427,56
198.347 – 330.539	7 %	9.394,50
330.539 – 633.931	8 %	12.699,89
633.931 – 1.150.853	6 % (Pauschalsatz)	—
Über 1.150.853	7,5 % (Pauschalsatz)	—

Wesentlicher Unterschied: **keine befreite Eingangsstufe** für Nicht-HPP — Besteuerung mit 1 % ab dem ersten Euro.

IMT 2026 — IMT Jovem (Käufer ≤35, Erstwohnsitz)

Bemessungsgrundlage (€)	Behandlung
Bis 330.539	Vollständige Befreiung von IMT und Imposto do Selo auf die Urkunde
330.539 – 660.982	Teilbefreiung: nur der Teil über 330.539 € wird zum Grenzsatz von 8 % besteuert (5. HPP-Stufe)
Über 660.982	Keine Befreiung — die volle HPP-Tabelle gilt für den gesamten Preis

Voraussetzungen (alle kumulativ zu erfüllen):

- Alle Käufer sind am Tag der Urkunde ≤35 Jahre alt
- Erste HPP-Erwerbung für jeden Käufer
- Keiner war in den vorangegangenen 3 Jahren Eigentümer einer anderen Wohnung oder eines Baugrundstücks
- Niemand ist im Erwerbsjahr Unterhaltsberechtigter für IRS-Zwecke
- Die Immobilie muss als HPP eingetragen sein

Die Befreiung erstreckt sich auch auf die **Eintragungsgebühren** für den ersten Erwerb und die entsprechende Hypothek, bis zur Obergrenze von 330.539 €.

Einige im Internet kursierende Leitfäden nennen eine Teilbefreiungsgrenze von 405.073 € oder 810.028 €. **Das ist falsch.** Die gesetzliche Teilbefreiungsgrenze für 2026 beträgt 660.982 €, bestätigt durch das Portal das Finanças und den jährlichen AT *Oficio Circulado*.

IMT — Sonstige Immobilienkategorien

Immobilientyp	Satz
Ländliche Grundstücke	5 % (Pauschalsatz)
Städtisches Grundstück ohne Wohnzweck (Büros, Geschäfte, Baugrundstücke)	6,5 % (Pauschalsatz)
Erwerb durch Einrichtung in einer „Schwarzer-Liste“-Jurisdiktion (Portaria 150/2004 i.d.F.)	10 % (Pauschalsatz, keine Befreiungen)

Beispielrechnungen IMT – Festland, 2026, HPP

Preis	Stufe	Berechnung	IMT
200.000 €	7 %	$200.000 \times 7\% - 10.457,96$	3.542,04 €
350.000 €	8 %	$350.000 \times 8\% - 13.763,35$	14.236,65 €
500.000 €	8 %	$500.000 \times 8\% - 13.763,35$	26.236,65 €
750.000 €	6 % pauschal	$750.000 \times 6\%$	45.000,00 €
1.000.000 €	6 % pauschal	$1.000.000 \times 6\%$	60.000,00 €
1.500.000 €	7,5 % pauschal	$1.500.000 \times 7,5\%$	112.500,00 €

Beispielrechnungen IMT – Festland, 2026, Zweitwohnsitz

Preis	Stufe	Berechnung	IMT
200.000 €	7 %	$200.000 \times 7\% - 9.394,50$	4.605,50 €
350.000 €	8 %	$350.000 \times 8\% - 12.699,89$	15.300,11 €
500.000 €	8 %	$500.000 \times 8\% - 12.699,89$	27.300,11 €
750.000 €	6 % pauschal	$750.000 \times 6\%$	45.000,00 €
1.000.000 €	6 % pauschal	$1.000.000 \times 6\%$	60.000,00 €
1.500.000 €	7,5 % pauschal	$1.500.000 \times 7,5\%$	112.500,00 €

Berechnen Sie immer auf dem höheren Wert aus Preis oder VPT. Liegt der vom Finanzas geführte VPT über dem vereinbarten Preis, ist er die IMT-Basis – nicht das, was Sie gezahlt haben. Fordern Sie vom Verkäufer die *caderneta predial* vor Unterzeichnung des CPCV an, nicht erst vor der Urkunde.

1.2 Die pauschalen 7,5 % für Nicht-Residenten gemäß Lei 9-A/2026 — Status

Lei n.º 9-A/2026 vom 6. März 2026 (der parlamentarische Arm des *Pacote Fiscal da Habitação 2026*) ermächtigt eine **pauschale IMT von 7,5 % auf Wohnimmobilienerwerbe durch Nicht-Residenten**, unabhängig vom Preis, mit fünf Ausnahmen:

1. Käufer ist bereits portugiesischer Steuerresident bei Erwerb
2. Käufer wird innerhalb von **2 Jahren** nach Erwerb portugiesischer Steuerresident (mit Anspruch auf IMT-Erstattung)
3. Käufer ist ein portugiesischer Auswanderer, der Wohnraum in Portugal erwirbt
4. Immobilie wird zu moderater Miete (≤ 2.300 €/Monat) innerhalb von 6 Monaten nach Erwerb für mindestens 36 Monate innerhalb der ersten 5 Jahre vermietet
5. Käufer steht im offiziellen Dienst des portugiesischen Staates im Ausland

Wichtig: Stand 15. Mai 2026 ist die **Ausführungsverordnung nicht im *Diário da República* veröffentlicht**. Am 12. Mai 2026 ausgefertigt, Frist zur DR-Veröffentlichung 2. September 2026. Bis dahin ist der pauschale Satz von 7,5 % **nicht operativ** — die normalen progressiven Tabellen gelten für alle.

Sobald die DL veröffentlicht ist, drei Szenarien:

- **Unterzeichnung vor DR-Veröffentlichung:** progressive HPP- oder Nicht-HPP-Tabelle.
- **Unterzeichnung danach, mit der Absicht, innerhalb von 2 Jahren Resident zu werden:** wählen Sie per formaler Erklärung die residentenäquivalente Behandlung; zahlen Sie die normale Skala; Erstattung nach Bestätigung der Residenz.
- **Unterzeichnung danach unter Beibehaltung des Nicht-Residenten-Status:** 7,5 % auf den gesamten Preis.

Für 450.000 € Nicht-HPP ist das die Differenz zwischen 27.300 € und 33.750 €. Im unteren Bereich ist die Schwankung größer: Ein Erwerb von 250.000 € durch einen Nicht-Residenten springt von ~8.000 € auf 18.750 €. **Mitte 2026 ist die zeitliche Lage Ihrer Urkunde relativ zur DR-Veröffentlichung eine Planungsvariable.** Bitten Sie Ihren Anwalt, das zu verfolgen.

1.3 Imposto do Selo auf die Urkunde

Pauschal **0,8 %** auf den höheren Wert aus Preis oder VPT, gemeinsam mit der IMT vor Unterzeichnung zu entrichten.

Preis	Imposto do Selo (0,8 %)
200.000 €	1.600 €
350.000 €	2.800 €
500.000 €	4.000 €
750.000 €	6.000 €
1.000.000 €	8.000 €
1.500.000 €	12.000 €

Für IMT-Jovem-Käufer unterhalb der 330.539 €-Grenze entfällt dieser 0,8%-Satz ebenfalls.

1.4 Mehrwertsteuer (IVA) auf Neubauten

Ein Direktkauf bei einem mehrwertsteuerpflichtigen Bauträger unterliegt **23 % MwSt.** auf dem Festland (22 % Madeira, 16 % Azoren). Listenpreise für Neubauten **enthalten immer** MwSt. — schriftlich bestätigen. Der Vorgang unterliegt **zusätzlich** der IMT und dem Imposto do Selo (MwSt. ersetzt diese nicht).

Neu in 2026: Lei 9-A/2026 hat eine **ermäßigte Mehrwertsteuer von 6 %** auf Bau und Sanierung von Wohnraum zum Verkauf bis 660.982 € oder zur Vermietung bei ≤ 2.300 €/Monat eingeführt. Sie gilt für die Vorleistungskosten des Bauträgers bei qualifizierten Projekten, nicht direkt für den Endpreis. In der Praxis sollte sie die Preise im mittleren Neubau-Segment 2026–2027 dämpfen; ob die Bauträger sie vollständig weitergeben, ist eine Marktfrage, die zu beobachten lohnt.

Wenn ein Bauträger „+ IVA“ oder „IVA não incluído“ angibt, multiplizieren Sie mit 1,23 vor jeder anderen Berechnung.

Teil 2: Honorare

2.1 Notar / Beurkundungskosten

Die Urkunde (*escritura pública* oder, heutzutage häufiger, das vereinfachte *Casa Pronta*-Verfahren) wird vor einem Notar oder am Casa-Pronta-Schalter unterzeichnet.

Leistung	Typische Kosten
Casa Pronta (One-Stop-Urkunde)	375–700 €
Klassische notarielle Beurkundung	600–1.500 €
Vollmacht (procuração) — für Fernkauf	60–150 €

Casa Pronta ist der Standardweg für saubere Wohnimmobiliendeals und bündelt Urkunde, IMT-/Imposto-do-Selo-Quittungen und Eintragung zu einer einzigen Gebühr.

2.2 Grundbuchamt (Conservatória do Registo Predial)

Casa Pronta enthält die Eintragung. Wenn Sie stattdessen über einen klassischen Notar gehen, kostet die Eigentumseintragung (und jede Hypothek) **225–500 €** separat.

2.3 Anwalt

Es besteht in Portugal keine gesetzliche Pflicht, einen Anwalt zu beauftragen. Für einen ausländischen Käufer ist es eine schlechte Wette, ohne zu unterschreiben. Ein portugiesischer Immobilienanwalt wird:

- Due Diligence durchführen (caderneta predial, certidão permanente, Energieausweis, licença de utilização, Belastungen, Condomínio-Schulden, AL-Lizenzstatus falls relevant)
- Den CPCV (contrato-promessa de compra e venda) entwerfen oder prüfen
- Sie per Vollmacht bei der Urkunde vertreten
- NIF, Kontoeröffnung und Nach-Urkunden-Erklärungen abwickeln

Immobilienpreis	Anwaltshonorar (1–1,5 %)	+ MwSt. 23 %	Gesamt
250.000 €	2.500–3.750 €	575–863 €	3.075–4.613 €
450.000 €	4.500–6.750 €	1.035–1.553 €	5.535–8.303 €
750.000 €	7.500–11.250 €	1.725–2.588 €	9.225–13.838 €
1.200.000 €	12.000–18.000 €	2.760–4.140 €	14.760–22.140 €

Über ~1,5 M€ bieten Anwälte üblicherweise ein Festhonorar statt eines strikten Prozentsatzes an.

Verhandeln Sie. Ein 1,5%-Honorar auf einen 1,2-M€-Deal sind 18.000 € + MwSt. für das, was mechanisch dieselbe Arbeit ist wie ein 1,5%-Honorar auf einen 300-k€-Deal.

2.4 Unabhängiger Gutachter / Inspektor (optional)

Bei älteren Objekten, allem mit baurechtlichen Unregelmäßigkeiten oder wann immer Sie eine zweite Meinung zum Wert wollen:

Leistung	Typisches Honorar
Unabhängige Bewertung (perito avaliador)	300–600 €
Baugutachten durch Architekt/Ingenieur	500–1.500 €
Topografische Vermessung (ländliche Grundstücke)	400–900 €

Billige Versicherung gegen ein 30.000-€-Problem. Wir beauftragen es bei fast jedem Deal über 400 k€.

Teil 3: Hypotheken-Kosten

Die Finanzierung über eine portugiesische Bank fügt etwa **1,5–3 % des Darlehensbetrags** an Gebühren hinzu.

Imposto do Selo auf das Darlehen (einmalig): 0,5 % für Laufzeiten ≤5 Jahre; **0,6 % für Laufzeiten >5 Jahre.** Bei einer 25-jährigen Hypothek von 560.000 €: 3.360 €.

Imposto do Selo auf monatliche Zinsen: 4 % auf den Zinsanteil jeder Rate, automatisch hinzugefügt. Auf 1.000 € monatliche Zinsen entfallen 40 €. Erscheint im *FINE* (europäisches Standard-Kreditangebot) unter „outros encargos“.

Bankbearbeitungsgebühr: **0,5–1,5 %** des Darlehensbetrags als einmalige *comissão de dossier / abertura*. Bei 560 k€ sind das 2.800–8.400 €. Sehr verhandelbar, wenn Sie Gehaltsdomizilierung, ein Anlagedepot oder andere Einnahmen mitbringen. Siehe **Fehler bei Bankfinanzierung vermeiden**, wie man eine echte Ausschreibung zwischen drei Banken durchführt.

Bankbewertung der Immobilie: 230–350 € (Wohnung), 350–500 € (Haus/Villa). Verpflichtend.

Eintragung der Hypothek: 250–350 € bei der Conservatória, zusätzlich zur Eigentumseintragung. Eine Casa Pronta mit Hypothek summiert sich üblicherweise auf 700–800 € insgesamt.

Pflichtversicherungen:

Versicherung	Typischer Monatsbetrag
Mehrgefahrenversicherung (250 k€ Wiederaufbauwert)	15–35 €
Lebensversicherung (Einzelnehmer, Alter 40, Darlehen 400 k€)	20–60 €
Kombiniertes Paket	30–80 €

Banken bündeln und bieten im Gegenzug 0,05–0,20 pp Spread-Reduktionen an. **Fast immer günstiger, die Policen unabhängig zu suchen und der Bank zuzuweisen (*atribuir*)** – typischerweise 30–50 % günstiger über die Darlehenslaufzeit.

Teil 4: Laufende Eigentumskosten (Verweis)

Dies ist das Gebiet der Anschaffung. Für vollständige Jahresbudgets mit **IMI, AIMI, Condomínio, Nebenkosten, Versicherungen, Instandhaltung, Beispielrechnungen IMI/AIMI/Condomínio nach Sub-Region**, ist die kanonische 2nd-Haus-Referenz:

→ **Die wahren Kosten des Immobilienbesitzes in der Algarve**

Die zwei Fakten, die Sie vor Unterzeichnung wissen müssen, sind jedoch AIMI und die Grundlagen der IMI – denn beide hängen vom VPT ab, der beim Erwerb festgesetzt wird.

4.1 IMI in einem Absatz

IMI ist die jährliche kommunale Grundsteuer, auf den **VPT** (nicht den Preis). Städtisches Eigentum: **0,3–0,45 %** (jede Gemeinde setzt ihren Satz fest). Ländlich: **0,8 %** nationaler Satz. Eigentum aus Schwarzer-Liste-Jurisdiktion: **7,5 %**. Algarve-Gemeinden liegen am unteren Ende der städtischen Spanne — Loulé, Albufeira, Lagos, Tavira, VRSA bei 0,3 %; Faro und Portimão bei 0,32 %.

4.2 AIMI Schwellen und Sätze 2026 (Referenz)

AIMI ist die Vermögensteuer auf Wohnimmobilien, die zusätzlich zur IMI erhoben wird. **Unverändert im OE 2026.**

Einzelpersonen / ungeteilte Erbschaften:

Tranche des summierten VPT (€)	AIMI marginal
Bis 600.000	0 % (Freibetrag)
600.001 – 1.000.000	0,7 %
1.000.001 – 2.000.000	1,0 %
Über 2.000.000	1,5 %

Ehepaare / eingetragene Lebenspartnerschaften (gemeinsame Veranlagung):

Tranche des summierten VPT (€)	AIMI marginal
Bis 1.200.000	0 % (Freibetrag)
1.200.001 – 2.000.000	0,7 %
2.000.001 – 4.000.000	1,0 %
Über 4.000.000	1,5 %

Gesellschaften: 0,4 % Pauschalsatz auf den vollen VPT (kein 600-k€-Freibetrag); 1,0 % über 1 M€; **7,5 % Pauschalsatz**, wenn die Einrichtung in einer Schwarzer-Liste-Jurisdiktion ist. Ein 1,5%-Aufschlag gilt für unternehmensgehaltene Immobilien, die persönlich von Anteilseignern genutzt werden.

Beispiel Einzelperson: VPT 900.000 €. Erste 600 k€ befreit; nächste 300 k€ zu 0,7 % = **2.100 € AIMI pro Jahr** zusätzlich zur IMI.

Warum unternehmerischer Besitz bei einer einzelnen Immobilie fast nie Sinn ergibt, siehe [Kauf als Privatperson oder über eine Gesellschaft](#).

Teil 5: Verkaufskosten

5.1 Kapitalertragssteuer (Mais-Valias)

Steuerpflichtiger Gewinn = **Verkaufspreis** – (Anschaffungspreis × Inflationskorrekturkoeffizient, wenn ≥ 24 Monate gehalten) – berechnete Verbesserungen (letzte 12 Jahre, Rechnung + NIF) – Erwerbskosten (IMT, Imposto do Selo, Notar, Anwalt) – Verkaufskosten (Maklerprovision, Energieausweis).

Residenten: 50 % des Nettogewinns gehen in den IRS zum progressiven Tarif ein (Spitzensatz 48 %, plus Solidaritätszuschlag 2,5 % über 80 k€ und 5 % über 250 k€). HPP-Reinvestition: Reinvestition des Nettoerlöses in einen anderen HPP in EU/EWR innerhalb von **24 Monaten vor bis 36 Monate nach** dem Verkauf; der reinvestierte Teil ist befreit. Lei 9-A/2026 hat die Reinvestition auf den Erwerb von Wohnimmobilien zur Vermietung zu **moderater Miete** (≤ 2.300 €/Monat) ausgeweitet.

Nicht-Residenten: Seit der OE-2023-Reform (nach *Hollmann* und Folgeentscheidungen des EuGH) werden **alle Nicht-Residenten – EU und Nicht-EU gleichermaßen** – auf derselben Grundlage wie Residenten besteuert: 50 % des Nettogewinns zu progressiven IRS-Sätzen. Welteinkommen wird nur zur Bestimmung des Steuersatzes deklariert (nicht für die portugiesische Bemessungsgrundlage). Der frühere Pauschalsatz von 28 % auf 100 % bleibt technisch verfügbar, ist aber praktisch nie vorteilhaft. Die effektiven Sätze liegen typischerweise zwischen **6 % und 24 %** des realen Gewinns.

Leitfäden, die immer noch sagen „Nicht-Residenten zahlen pauschal 28 %“ oder „nur EU-Nicht-Residenten können das Residentenregime wählen“, zitieren das Recht vor 2023.

Berechtigte Verbesserungen: Arbeiten an der Immobilie in den letzten 12 Jahren, Rechnungen auf den NIF des Eigentümers – Erweiterungen, statische Arbeiten, Energie-Upgrades, vollständige Küchen-/Badrenovierung. Routinewartung (Streichen, Klempnerreparaturen, Fliesenersatz) zählt nicht. Bewahren Sie jede Rechnung vom ersten Tag an auf.

5.2 Sonstige Verkaufskosten

- **Maklerprovision** (vom Verkäufer gezahlt): Standard 5 % + MwSt. 23 % = effektiv 6,15 %; 3–4 % + MwSt. bei Exklusiv-/High-Value-Mandaten; 6–7 % in einigen ländlichen Mikromärkten.
- **Energieausweis:** vor Inserierung verpflichtend. 120–350 €.
- **Hypothekenzins:** Bank-Vorfälligkeitsgebühr 0,5 % (variabel) / 2 % (fest); Löschungseintragung 50–100 €.

Teil 6: Erbschaft und Schenkung

Portugal erhebt keine „Erbschaftssteuer“ im herkömmlichen Sinne. Es wendet **Imposto do Selo** auf unentgeltliche Übertragungen portugiesischer Vermögenswerte an:

Empfänger	Imposto-do-Selo-Satz
Ehepartner, Abkömmlinge, Vorfahren	0 % (befreit)
Alle anderen (Geschwister, Neffen, Freunde, nicht verheiratete Partner außerhalb anerkannter <i>união de facto</i>)	10 % + zusätzliche 0,8 % auf Immobilien

Die 10 % gelten für den VPT, nicht den Marktwert. Keine Freigrenze für nicht-direkte Erben.

Praktische Folge: Die direkte Familienübertragung ist im Wesentlichen kostenlos — Portugal ist eine der attraktivsten EU-Jurisdiktionen für Nachlassplanung im Wohnimmobilienbereich. Seitliche Übertragungen kosten 10,8 % — nicht trivial bei einem VPT von 500 k€.

Teil 7: Gesamtkosten — Vier Beispielrechnungen

Beispiel 1: 250.000 € Wohnung, Faro (Wiederverkauf, HPP, ohne Finanzierung)

Position	Betrag
Kaufpreis	250.000 €
IMT (HPP, 7%-Stufe: $250.000 \times 7\% = 10.457,96$)	7.042,04 €
Imposto do Selo 0,8 %	2.000 €
Casa Pronta Urkunde + Eintragung	700 €
Anwalt 1,2 % + MwSt.	3.690 €
Unabhängige Bewertung	350 €
Gesamt all-in	263.782 €
Zusätzlich zum Preis	+13.782 € (5,5 %)

Beispiel 2: 450.000 € Haus, Lagos (Wiederverkauf, HPP, ohne Finanzierung)

Position	Betrag
Kaufpreis	450.000 €
IMT (HPP, 8%-Stufe: $450.000 \times 8\% = 13.763,35$)	22.236,65 €
Imposto do Selo 0,8 %	3.600 €
Casa Pronta Urkunde + Eintragung	700 €
Anwalt 1,2 % + MwSt.	6.642 €
Gutachten + Bewertung	1.200 €
Gesamt all-in	484.378 €
Zusätzlich zum Preis	+34.378 € (7,6 %)

Derselbe Käufer, 34 Jahre alt, IMT-Jovem-berechtigt: $IMT = (450.000 \times 8\% - 26.443,12) = 9.556,88$ € (statt 22.236,65 €). Imposto do Selo auf die ersten 330.539 € entfällt = **2.955 €** gespart. Gesamt all-in fällt auf **~467.000 €**, oder +17.000 € (3,8 %). **Die Altersgrenze von 35 ist die größte einzelne Steuervariable im System für Deals unter 660 k€.**

Beispiel 3: 750.000 € Villa, Carvoeiro (Wiederverkauf, Zweitwohnsitz, ohne Finanzierung)

Zweitwohnsitz — die HPP-Tabelle gilt nicht.

Position	Betrag
Kaufpreis	750.000 €
IMT (Zweitwohnsitz, 6 % pauschal: $750.000 \times 6\%$)	45.000 €
Imposto do Selo 0,8 %	6.000 €
Casa Pronta Urkunde + Eintragung	750 €
Anwalt 1,2 % + MwSt.	11.070 €
Gutachten	1.500 €
Gesamt all-in	814.320 €
Zusätzlich zum Preis	+64.320 € (8,6 %)

Beispiel 4: 1.200.000 € Villa, Vilamoura (Zweitwohnsitz, 800.000 € Hypothek, 25 Jahre)

Position	Betrag
Kaufpreis	1.200.000 €
IMT (Zweitwohnsitz, 6 % pauschal: 1.200.000 × 6 %)	72.000 €
Imposto do Selo 0,8 % auf den Preis	9.600 €
Casa Pronta mit Hypothek	800 €
Anwalt 1,0 % + MwSt.	14.760 €
Gutachten + Bewertung	1.500 €
Zwischensumme Immobilienkosten	98.660 €
Imposto do Selo Hypothek 0,6 % × 800.000	4.800 €
Bankbearbeitungsgebühr 1 %	8.000 €
Bankbewertung	450 €
Hypothekeneintragung	350 €
Zwischensumme Hypothekenkosten	13.600 €
Gesamt all-in	1.312.260 €
Zusätzlich zum Preis	+112.260 € (9,4 %)

Jährliche Kosten für denselben Käufer — IMI ~2.400 €, AIMI ~2.100 € (auf VPT ~900 k€ allein gehalten), Wohn- + Lebensversicherung ~1.000 €, Vilamoura Condomínio 2.400–6.000 € — finden sich in [Die wahren Kosten des Eigentums](#).

Teil 8: IMT-Befreiungen und -Ermäßigungen

HPP erste Stufe — 106.346 €. Städtisches Eigentum, das *ausschließlich* zur eigenen und ständigen Wohnnutzung bestimmt ist, wird in 2026 bis 106.346 € vollständig von der IMT befreit (war 104.261 € in 2025). Automatisch über Casa Pronta, wenn Sie HPP in der Urkunde erklären.

IMT Jovem — Käufer ≤35. Vollständige Befreiung von IMT und Urkunden-Imposto-do-Selo bis 330.539 €; teilweise darüber und bis 660.982 € (nur der Überschuss wird zum Grenzsatz von 8 % besteuert); keine Befreiung über 660.982 €. Vollständige Anspruchsvoraussetzungen oben.

Städtische Sanierung (ARU). Immobilie innerhalb einer *Área de Reabilitação Urbana* mit qualifizierenden Arbeiten: IMT-Befreiung auf die erste Übertragung nach Sanierung; 3-Jahres-IMI-

Befreiung (um zwei weitere verlängerbar); ermäßigte 6 % MwSt. auf die Sanierungsarbeiten. Gewährt durch die Gemeinde nach Zertifizierung der Arbeiten.

Sonstige. Einrichtungen von öffentlichem Interesse, gemeinnützige Organisationen, bestimmte Immobilienfonds unter speziellen Regimen. Lagerbestand des Bauträgers: IMT während der Haltedauer aufgeschoben (üblicherweise 3 Jahre); ausgelöst bei späterem Verkauf.

Teil 9: Sonderfälle und Fallstricke

Unternehmenseigentum. Keine HPP-Befreiung, keine IMT Jovem, AIMI zum Pauschalsatz von 0,4 % auf den vollen VPT (kein 600-k€-Freibetrag). Gesellschaften in Schwarzer-Liste-Jurisdiktionen: **IMT 10 %, IMI 7,5 %, AIMI 7,5 %** — fast immer Nettoverlust-Territorium. Vollständige Analyse in [Kauf als Privatperson vs. über eine Gesellschaft](#).

Schwarzer-Liste-Jurisdiktionen. Portaria 150/2004 in der Fassung der Portaria 292/2025/1 (Hongkong, Liechtenstein, Uruguay zum 1. Januar 2026 gestrichen). Erwerbungen durch gelistete Einrichtungen: 10 % Pauschal-IMT, 7,5 % IMI jährlich, 7,5 % AIMI jährlich auf den vollen VPT, keine Reinvestitionsentlastung, keine Erbbefreiung. Wenn Ihnen jemand einen BVI- oder Cayman-Mantel vorgeschlagen hat, rechnen Sie die Zehn-Jahres-Kosten — fast immer ist es sechstellig schlechter als persönlicher Besitz.

Erbschaft gefolgt von Verkauf. Der Erwerbswert für Mais-Valias ist der **VPT zum Zeitpunkt der Erbschaft** (deklariert auf Modelo 1). War der VPT niedrig und die Immobilie wertgesteigert, können Gewinn — und Steuer — erheblich sein. Manche Erben beantragen vor dem Verkauf eine formelle Neubewertung.

Grundstück + Bau. IMT auf das Grundstück beim Erwerb (städtisches Grundstück 6,5 %, ländlich 5 %). Der Bau selbst: 23 % MwSt. auf die Arbeiten (oder 6 %, wenn nach Lei 9-A/2026 qualifiziert), zuzüglich Baugenehmigungen und TRIU (je nach Gemeinde unterschiedlich).

Teil 10: Steueroptimierung und Fallen

HPP sorgfältig bestimmen. Wenn Sie die Immobilie tatsächlich als Hauptwohnsitz nutzen werden, melden Sie sie sofort beim Finanças als HPP an. Das schaltet die niedrigere IMT frei (oder die vollständige Befreiung unter 106.346 €, oder IMT Jovem unter 330.539 €), den IMI-Familienabzug und die HPP-Reinvestition bei einem zukünftigen Verkauf. HPP zu fingieren — eine Immobilie zu deklarieren, in der Sie nicht wohnen — gehört zu den einfacheren Dingen, die die AT erkennen und rückabwickeln kann.

Verhandeln Sie unter einer IMT-Klippe. Die 8-%-Stufe für Zweitwohnsitze endet bei **633.931 €** (darüber 6 % pauschal auf den gesamten Preis); das HPP-Äquivalent ist **660.982 €**. Die große ist **1.150.853 €**, wo der Satz von 6 % pauschal auf 7,5 % pauschal springt — was auf einen marginalen Euro ~17.000 €+ aufschlägt. Selten versehentlich überschritten; wenn doch, ist es meist eine fehlgeleitete Möbel-Allokation.

Bewegliches separat ausweisen. Möbel, Kunst, Geräte, Boote sind keine Immobilien und nicht IMT- oder Imposto-do-Selo-pflichtig. Ein ordentlich detailliertes, separat bewertetes Möbelinventar reduziert die Steuerbasis — aber die Gegenstände müssen tatsächlich beweglich, fair bewertet und dokumentiert sein. Ehrlicher Bereich: 2–5 % des Preises bei vollmöblerter Immobilie. Zweistellige Allokationen ziehen Aufmerksamkeit auf sich.

Reinvestieren innerhalb von 36 Monaten. Upgrade Ihres HPP? Timen Sie den Neukauf innerhalb des 24-vor- / 36-nach-Fensters. Eine teilweise Reinvestition schirmt den entsprechenden Teil des Gewinns ab.

Halten Sie für Inflationsindexierung. Nach 24 Monaten Besitz wird der Anschaffungspreis indexiert. Eine 2010 gekaufte und 2026 verkaufte Immobilie gewinnt rund 25–30 % auf ihrer Basis.

Timing IMT Jovem richtig setzen. Geltend gemacht bei IMT-Zahlung, vor der Urkunde — keine rückwirkende Korrektur. Wenn Sie zwischen CPCV und Urkunde 36 werden, verlieren Sie es. Wir haben Urkunden um zwei Wochen verschoben, um Käufer innerhalb der Altersgrenze zu halten.

Timen Sie die Urkunde um die DL-Veröffentlichung 2026. Nicht-Resident bei einer Immobilie unter 660 k€: Unterzeichnung **vor** dem Lei-9-A/2026-Dekret-Gesetz hält Sie auf der progressiven Skala. Unterzeichnung **danach**, ohne Resident zu werden, fixiert 7,5 % pauschal. Unterschied kann zehntausende sein.

Teil II: Häufige Fehler

1. **Nur für IMT budgetieren.** Imposto do Selo, Anwalt, Eintragung, Bewertungen können zusammen die IMT bei einem mittelpreisigen Deal gleichkommen.
2. **Imposto do Selo auf das Darlehen vergessen.** Der Schlagzeilensatz ist nicht die ganze Geschichte — addieren Sie 0,6 % einmalig und 4 % auf monatliche Zinsen.
3. **VPT und Preis verwechseln.** IMT und Imposto do Selo gelten für den *höheren* der beiden. Ein „Schnäppchen“ mit veraltet-hohem VPT kann beißen.
4. **Den IMT-Jovem-Cutoff verpassen.** Alter, Status als Unterhaltsberechtigter, vorheriger Eigentumstest werden zum Datum der Urkunde geprüft. Wenn Sie zwischen CPCV und Urkunde 36 werden, korrigieren Sie den Kalender.
5. **AIMI übersehen.** Ausländische Käufer mit zwei oder drei portugiesischen Immobilien übersehen häufig, dass der zusammengezählte VPT die 600 k€ überschritten hat, bis die September-Rechnung kommt.
6. **Nicht als HPP registrieren.** Ohne die HPP-Designation können Sie weder Reinvestitionsentlastung noch IMI-Familienabzug noch die niedrigere IMT-Stufe in Anspruch nehmen.
7. **Honorare ohne MwSt. angeben.** Anwalts-, Makler-, Notarhonorare werden üblicherweise vor 23 % MwSt. genannt. Immer bestätigen.
8. **Auf die 7,5 % für Nicht-Residenten handeln, bevor die DL veröffentlicht ist.** Schlagzeilen im Februar. Gesetz im Mai noch nicht operativ. Verfolgen Sie das *Diário da República*, nicht die Medien.

9. **Über ein Offshore-Vehikel kaufen, „um Steuern zu sparen“.** Kostet jedes Jahr mehr, mit sehr wenigen Ausnahmen. Siehe den Leitfaden Unternehmen vs. Privatperson.
10. **Condomínio-Schulden ignorieren.** Offene Salden folgen der Immobilie. Verlangen Sie vor der Urkunde eine *declaração de não dívida*.
-

Teil 12: FAQ

Brauche ich vor dem Kauf eine portugiesische NIF? Ja. Sie können weder IMT zahlen, noch die Urkunde unterzeichnen, noch die Immobilie ohne sie eintragen. Nicht-EU-Residenten benötigen einen Steuervertreter in Portugal, um die NIF zu erhalten.

Wann genau zahle ich IMT und Imposto do Selo? In den Tagen *unmittelbar vor* der Urkunde. Die DUC-Quittungen gehen an Casa Pronta oder den Notar; ohne sie kann die Urkunde nicht unterzeichnet werden.

Kann ich in bar zahlen? Nein. Immobilientransaktionen über 3.000 € können nicht in bar abgewickelt werden. Nur per Banküberweisung oder Bankscheck.

Sind Maklerprovisionen verhandelbar? Ja, besonders über 500 k€. Viele Verkäufer erreichen 4 % + MwSt., indem sie einem Makler ein Exklusivmandat für 6–9 Monate erteilen.

Ich bin 34 und kaufe meine erste Wohnung für 400.000 € in Lagos. Bekomme ich IMT Jovem? Ja, teilweise. Erste 330.539 € vollständig befreit; verbleibende 69.461 € in der 8%-Stufe: $IMT = 400.000 \times 8\% - 26.443,12 = 5.556,88 \text{ €}$ (gegenüber 18.236,65 € unter der normalen HPP-Tabelle – fast 12.700 € gespart, plus ~2.644 € Imposto do Selo entfällt).

Ist die MwSt. des Anwalts von einer zukünftigen Kapitalertragssteuer abziehbar? Ja – das Bruttohonorar (inkl. MwSt.) ist abziehbar.

Ist die Maklerprovision von meinem Kapitalgewinn beim Verkauf abziehbar? Ja.

Was ist die Frist zur Deklaration eines Kapitalgewinns? In der IRS-Erklärung für das Verkaufsjahr (eingereicht April–Juni des Folgejahres). Nicht-Residenten reichen Modelo 3 mit den relevanten Anlagen ein.

Kann ich eine Immobilie als HPP deklarieren, wenn ich meine Zeit zwischen Ländern aufteile? Im Allgemeinen ja, wenn Sie portugiesischer Steuerresident sind (183+ Tage, oder gewöhnlicher Aufenthalt) und die Immobilie Ihr Hauptwohnsitz ist. Ferienhäuser und Remote-Work-Pieds-à-terre neben einem ausländischen Hauptwohnsitz qualifizieren sich nicht.

Ist die Mais-Valias für Nicht-Residenten immer noch 28 % pauschal? Nein. Seit OE 2023 werden alle Nicht-Residenten (EU und Nicht-EU) auf 50 % des Gewinns zu progressiven IRS-Sätzen besteuert. Die 28%-Option besteht technisch fort, ist aber fast nie vorteilhaft.

Fazit

Nach europäischen Maßstäben liegt Portugal im Mittelfeld der Erwerbskosten. Die Hauptsteuer — IMT — ist mechanisch: Preis, Wohnsitzstatus, HPP-Absicht, Alter. Fügen Sie Imposto do Selo, Urkunde, Anwalt und Hypothekenstapel hinzu, und der gesamte Umschlag ist in fünf Minuten auf etwa 1 % genau vorhersehbar.

Die Fallen sind fast immer *nicht-steuerlich*: ein nicht überprüfter, aufgeblähter VPT, eine alte Condomínio-Schuld, die der Immobilie folgt, ein Offshore-Mantel, der die 10 % IMT permanent auslöst, ein vergessener Imposto do Selo auf das Darlehen, eine um drei Wochen verpasste IMT-Jovem-Frist. In 2026 ist die neue Falle die **Kluft zwischen Schlagzeilen und Gesetz** bei den pauschalen 7,5 % IMT für Nicht-Residenten — verabschiedet, aber noch nicht operativ und leicht verfrüht umzusetzen.

Die richtige Reihenfolge ist langweilig und funktioniert: Holen Sie *caderneta predial* und *certidão permanente* vor Unterzeichnung des CPCV; berechnen Sie die IMT auf dem höheren Wert aus Preis oder VPT; detaillieren Sie die Hypothekenkosten schriftlich; verfolgen Sie das *Diário da República*, wenn Ihr Timing zählt; und bestätigen Sie Wohnsitzstatus und Alter **zum Datum der Urkunde**. Mit diesen fünf Schritten und den oben gezeigten Beispielrechnungen auf dem Tisch gibt es bei der Unterzeichnung keine Überraschungen. Dies ist einer der wenigen Teile des Immobilienkaufs in Portugal, in dem Mathematik tatsächlich die Antwort ist.

Weiterführende Lektüre

- **Die wahren Kosten des Immobilienbesitzes in der Algarve** — der laufende-Kosten-Begleiter zu diesem Leitfaden. IMI, AIMI, Condomínio, Nebenkosten, Instandhaltung und vier ausgearbeitete Jahresbudgets.
- **Wie Sie in Portugal eine Hypothek mit ausländischem Einkommen erhalten** — LTV, Spread, DSTI, Stresstest, was Banken einem nicht-residenten Kreditnehmer wirklich abverlangen.
- **Erstes Zuhause in Portugal** — das Einsteiger-Käufer-Handbuch, mit IMT Jovem im Mittelpunkt.
- **Kauf als Privatperson vs. über eine Gesellschaft** — warum unternehmerischer Besitz bei einer einzelnen Immobilie fast immer verliert.
- **Fehler bei Bankfinanzierung und Hypotheken vermeiden** — wie Sie eine Drei-Banken-Ausschreibung durchführen und welche Gebühren verhandelbar sind.

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir führen für jeden Mandanten vor dem CPCV eine **käuferseitige Erwerbskosten-Modellierung** durch: ein einseitiger Kostenstapel für Ihren spezifischen Deal — IMT nach der richtigen Tabelle, Imposto do Selo auf Preis und Darlehen, Anwalt und Bankgebühren detailliert, IMT Jovem geprüft, HPP-Berechtigung bestätigt, Hypothekenstapel gegen zwei oder drei Kreditgeber. Wo das

Wohnungspaket 2026 im Spiel ist, modellieren wir sowohl Vor- als auch Nach-DL-Szenarien, damit Sie die Urkunde bewusst timen können.

Wenn Sie verhandeln und die Zahlen vor der Unterzeichnung gerechnet haben wollen, **melden Sie sich** – ein einziges Gespräch hat Käufern, mit denen wir arbeiten, zwischen 3.000 € und 40.000 € gegenüber dem Standardweg eingespart.

Quellen

Primärquellen

- 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* (AL-Rahmen)
- Portal das Finanças – IMT Jovem
- Ofício Circularizado AT n.º 40129/2026, 6. Januar 2026 – IMT-Tabellen 2026
- Banco de Portugal – LTV-, DSTI- und Laufzeit-Grenzen
- BPstat – Euribor nach Laufzeit (live)
- INE – Wohnungspreis-Statistiken auf lokaler Ebene
- Código do IMT (CIMT); Código do IRS (CIRS); Código do Imposto do Selo (CIS)

Weiterführende Lektüre

- PwC – IMT neue Praxistabellen 2026
 - PwC – Vermögen im OE 2026
 - Cuatrecasas – Ermäßigte Mehrwertsteuer und Steuervorteile für Wohnraum
 - Doutor Finanças – IMT 2026
 - OCC – IRS Besteuerung von Immobiliengewinnen von Nicht-Residenten
-

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Geprüft gegen CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Wir aktualisieren diesen Leitfaden, wann immer die AT neue IMT-Tabellen veröffentlicht, das OE wesentliche Vermögensänderungen einführt oder – in 2026 – die Ausführungsverordnung zur Lei 9-A/2026 im Diário da República veröffentlicht wird. Wenn eine Zahl nicht mehr zu Ihrem letzten Finanças-Angebot passt, schreiben Sie uns.

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.