

---

# Die wahren Kosten einer Immobilie an der Algarve

Eigentümer und Kaufinteressenten, die realistische laufende  
Kosten erwarten möchten

# Kurzfassung

- Die jährlichen Haltekosten einer typischen Algarve-Immobilie liegen bei **2,5 % – 4 % des Marktwerts pro Jahr**, wenn Steuern, Eigentümergemeinschaft, Nebenkosten, Instandhaltung, Versicherungen, leichte Verwaltung und eine ehrliche Abschreibungsrücklage einbezogen werden.
- Die am stärksten unterschätzte Position ist weder IMI noch AIMI — es sind die **1 % – 2 % des Immobilienwerts pro Jahr**, die eine Villa mit Pool still und leise an kapitalisiertem Verschleiß aufzehrt.
- Für Erwerbskosten (IMT, Stempelsteuer, Anwalt, Grundbuch, Hypothek) siehe [Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal](#). Dieser Leitfaden befasst sich mit jedem Jahr *nach* der Unterzeichnung der Urkunde.

## Kennzahl

Für eine typische Algarve-Villa von 600.000 € mit Pool liegen die ehrlichen jährlichen Haltekosten 2026 bei 15.000 € – 22.000 € — zwischen 2,5 % und 3,7 % des Marktwerts pro Jahr. Über eine zehnjährige Haltedauer sind das 150.000 € – 220.000 € allein an Betriebskosten, vor jeder Kapitalrücklage und vor jeglichen Verkaufskosten.

## Einführung: Der Eisberg unter dem Kaufpreis

Die meisten Käufer betreten den Algarve-Immobilienmarkt fokussiert auf eine Zahl: den Angebotspreis. Sie verhandeln ihn, finanzieren ihn, zahlen IMT und Stempelsteuer, unterzeichnen die Urkunde und atmen durch. Der schwierige Teil, glauben sie, ist vorbei.

Das ist er nicht. Der Kaufpreis ist die Spitze eines Eisbergs. Unter der Wasserlinie verbirgt sich eine wiederkehrende Kostenstruktur, die über eine zehnjährige Haltedauer 60 % – 120 % des ursprünglichen Kaufpreises für eine Villa mit Pool und 25 % – 50 % für eine bescheidene Eigentumswohnung erreichen kann. Eine Villa zu 500.000 € ist keine Verpflichtung von 500.000 € — sie liegt näher bei einer Verpflichtung von 750.000 € – 900.000 € bis zum Verkauf. Dies nicht ehrlich zu modellieren, ist der häufigste Grund, warum sich Eigentümer schließlich von einer Algarve-Immobilie, die sie als Lifestyle-Asset gekauft haben, „gefangen“ fühlen.

Dieser Leitfaden ist die kanonische 2nd Haus-Referenz für **laufende** Kosten. Er verwendet echte IMI-Sätze Gemeinde für Gemeinde, aktuelle von der ERSE regulierte Stromtarife, die Tarifierhöhung 2026 der Águas do Algarve, Spannweiten der Eigentümergemeinschaften der wichtigsten Resorts und Lohnsätze des algarvischen Servicemarkts. Er schließt mit vier durchgerechneten Beispielen — von einer 280-k€-Wohnung in Carvoeiro bis zu einem 3,5-M€-Anwesen in Quinta do Lago — und einem Abschnitt über legitime kostensenkende Maßnahmen.

Zwei Dinge, die dieser Leitfaden bewusst **nicht** abdeckt:

- **Erwerbskosten** (IMT, Stempelsteuer, Anwalt, Grundbuch, Bearbeitungsgebühren der Hypothek). Diese finden Sie in [Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal](#), der kanonischen Referenz für Eintrittskosten.

- **Die Kaufen-versus-Mieten-Rechnung** für noch unentschlossene Käufer. Siehe [Wann der Immobilienkauf in Portugal keinen Sinn ergibt](#).

Wenn Sie bereits Eigentümer sind, hilft Ihnen dieser Leitfaden, Ihre Ausgaben einem Stresstest zu unterziehen. Wenn Sie kurz vor dem Kauf stehen, verwandelt er eine vage „Laufende-Kosten“-Angst in ein vertretbares Jahresbudget. Wenn Ihr Makler Ihnen gesagt hat, „1 % des Preises pro Jahr“ einzuplanen, lag er um etwa die Hälfte daneben.

## Teil 1: Die jährliche Steuerlast

### IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

Der IMI ist die jährliche kommunale Grundsteuer, berechnet als:

$$\text{IMI} = \text{VPT} \times \text{kommunaler Satz}$$

wobei VPT (Valor Patrimonial Tributário) der steuerlich festgesetzte Wert der Immobilie ist – fast nie der Marktwert. An der Algarve liegt der VPT typischerweise bei 50 % – 75 % des Marktwerts bei Immobilien, die im letzten Jahrzehnt bewertet wurden, und niedriger (30 % – 50 %) bei älteren Immobilien, deren VPT nicht kürzlich neu bewertet wurde.

Das gesetzliche Band für städtische Immobilien liegt bei **0,3 % – 0,45 %** und wird jährlich von jeder Gemeinde festgesetzt. Die Gemeinden der Algarve verteilen sich über das gesamte Band.

#### IMI-Sätze Gemeinde für Gemeinde an der Algarve (2026)

Gemeinde	IMI-Satz städtisch	Anmerkungen
Lagos	0,30 %	Untergrenze des gesetzlichen Bands
Lagoa	0,30 %	Carvoeiro, Ferragudo
Tavira	0,30 %	Östliche Algarve, niedrigstes Band
Vila Real de Santo António	0,30 %	Grenzgemeinde
Albufeira	0,35 %	Mittleres Band
Loulé	0,36 %	Deckt Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo ab
Silves	0,36 %	Gemischt städtisch/ländlich
Portimão	0,39 %	Schließt Praia da Rocha, Alvor ein
Faro	0,39 %	Distrikthauptstadt
Olhão	0,40 %	Über dem Mittel

Die Sätze werden jeden Herbst für das folgende Steuerjahr überprüft. Mehrere Gemeinden bieten zusätzlich den **IMI Familiar**-Rabatt von 20 € – 70 € pro unterhaltsberechtigtem Kind für Steueransässige – Nichtansässige und Ferienhausbesitzer haben darauf keinen Zugriff.

### Rechenbeispiel

Eine 4-Schlafzimmer-Villa in Almancil mit einem Marktwert von 850.000 € und einem VPT von 520.000 €, besteuert mit dem Loulé-Satz von 0,36 %:

$$520.000 \text{ €} \times 0,36 \% = 1.872 \text{ € / Jahr}$$

### Warum die Rechnung steigen kann, auch wenn der Satz gleich bleibt

Drei Auslöser treiben den IMI ohne Satzänderung nach oben:

1. **Neubewertung des VPT.** Größere Bauarbeiten (Anbauten, Pool-Ergänzung, Komplettrenovierung) erfordern eine formelle Neubewertung, die den VPT in der Regel anhebt.
2. **Koeffizienten-Aktualisierung.** Der *coeficiente de localização* und der *coeficiente de qualidade e conforto* werden periodisch von den Finanças revidiert. Eine Küstenimmobilie mit Meerblick, Pool und moderner Bauweise tendiert dazu, hochgestuft zu werden.
3. **Auslaufen der Neubauten-Befreiungen.** Befristete IMI-Befreiungen für Neubau-Hauptwohnsitze laufen aus – die volle Rechnung schlägt dann auf.

### AIMI – Adicional ao IMI

Der AIMI ist der Vermögenszuschlag auf Immobilien, oft als „Mansion-Steuer“ Portugals bezeichnet. Er wird zusätzlich zum regulären IMI erhoben, wenn Ihr **kombinierter VPT** städtischer Wohnimmobilien in Portugal eine persönliche Schwelle überschreitet.

### Schwellen und Sätze 2026

**Einzelpersonen (und ungeteilte Nachlässe, getrennte Besteuerung):**

Tranche des summierten VPT	AIMI-Grenzsteuersatz
Bis 600.000 €	0 % (abgezogen)
600.000 € – 1.000.000 €	0,7 %
1.000.000 € – 2.000.000 €	1,0 %
Über 2.000.000 €	1,5 %

**Verheiratete Paare / eingetragene Partnerschaften (gemeinsame Veranlagung):**

Tranche des summierten VPT	AIMI-Grenzsteuersatz
Bis 1.200.000 €	0 % (abgezogen)
1.200.000 € – 2.000.000 €	0,7 %
2.000.000 € – 4.000.000 €	1,0 %
Über 4.000.000 €	1,5 %

**Gesellschaften:** pauschal 0,4 % (mit 1,5-%-Zuschlag auf Immobilien zur persönlichen Nutzung durch Gesellschafter). **Offshore-gelistete Einheiten:** 7,5 %. Der AIMI bleibt 2026 unverändert – der OE 2026 hat ihn nicht angetastet.

### Rechenbeispiel

Ein Paar besitzt gemeinsam eine Villa in Vilamoura, VPT 1.400.000 €.

- Gemeinsamer Freibetrag: 1.200.000 €
- Überschuss: 200.000 € × 0,7 % = **1.400 € / Jahr**

Ein Alleineigentümer mit demselben VPT zahlt:

- 600.000 € – 1.000.000 €: 400.000 € × 0,7 % = 2.800 €
- 1.000.000 € – 1.400.000 €: 400.000 € × 1,0 % = 4.000 €
- **Gesamt: 6.800 € / Jahr**

Die Lehre für Käufer im gehobenen Segment: Gemeinschaftliches Eigentum und Portfolio-Aufteilung zwischen Ehegatten sind ein legitimes Planungsinstrument, das echtes Geld spart. Der Unterschied zwischen Einzel- und Gemeinschaftseigentum auf einem Vermögen mit VPT 1,4 M€ oben beträgt 5.400 € jedes Jahr, auf unbestimmte Zeit.

Die AIMI-Bescheide werden Ende August versandt und sind Ende September fällig. Paare, die eine Zweitimmobilie um die kombinierte VPT-Schwelle von 1,2 M€ erwerben, sollten *immer* gemeinsames vs. separates Eigentum vor dem Abschluss modellieren.

## Teil 2: Eigentümergemeinschaft und Erschließungsabgaben

Ob Sie 0 € oder 500 € pro Monat zahlen, hängt vollständig davon ab, wie Ihre Immobilie in die Algarve-Typologie passt.

Immobilientyp	Typische monatliche Gebühr (2026)	Was abgedeckt ist
Freistehende Villa auf Privatgrundstück	0 €	Keine Eigentümergemeinschaft
Reihenhaussiedlung (2–10 Einheiten)	30 € – 120 €	Versicherung Gemeinschaftsteile, Beleuchtung, leichte Gartenpflege
Kleines Mehrfamilienhaus ohne Pool	40 € – 100 €	Gebäudeversicherung, Aufzug, Treppenhaus, Gemeinschaftsstrom
Wohnung mit Gemeinschaftspool & Gärten	80 € – 200 €	Obiges + Pool, Garten, gelegentliche Rücklage
Premium-Stadtkondominium (Marina Lagos, Vilamoura)	150 € – 300 €	Concierge, Sicherheit, Fitness, Pool, Gärten
Resort-Villa/-Wohnung (Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura)	200 € – 500 €+	24/7-Resort-Sicherheit, Straßenpflege, Strand/Club-Zugang

Resort-Gebühren in Quinta do Lago und Vale do Lobo finanzieren die private Infrastruktur, die diesen Resorts ihren Glanz verleiht – Gated-Sicherheit, makellose Landschaftsgestaltung, Championship-Golfperimeter. Sie sind nicht verhandelbar und steigen ungefähr mit der Inflation. Planen Sie **3.000 € – 6.000 € pro Jahr** für eine Resort-Villa zusätzlich zu allem ein, was auf Ihrem eigenen Grundstück ausgegeben wird. Resort-Gebühren sind insbesondere im post-2022-Inflationszyklus um 5 % – 10 % pro Jahr gestiegen.

Vilamoura-Immobilien, die von **Infraquinta** oder ähnlichen Erschließungsverbänden bedient werden, tragen eine separate jährliche Erschließungsabgabe von **300 € – 1.500 €/Jahr** je nach Grundstückstyp – getrennt von jeder Gebäude-Eigentümergemeinschaft und von Erstkäufern häufig übersehen.

## Teil 3: Nebenkosten

### Strom

Portugal startete 2026 mit einer von der ERSE regulierten Tarifierhöhung von rund **1,0 %** auf den BTN-Tarif (Niederspannung normal), zusätzlich zu einem der höchsten Wohnpreise Westeuropas ( $\approx 0,22 - 0,25$  €/kWh inkl. Steuern bei typischen Verträgen).

Profil	Typische Monatsrechnung
1-Schlafzimmer-Wohnung, leichte Nutzung	40 € – 80 €
2-Schlafzimmer-Wohnung, ganzjährig, ohne Pool	80 € – 150 €
3-Schlafzimmer-Reihenhaus mit Gemeinschaftspool	100 € – 200 €
4-Schlafzimmer-Villa, Privatpool, viel Sommerklima	180 € – 350 €
5+-Schlafzimmer-Villa mit Pool-Heizung, Fußbodenheizung	300 € – 600 €+

Komponenten, die es lohnt zu isolieren:

- **Poolpumpe allein:** 40 € – 80 €/Monat, 6–8 Stunden/Tag in der Saison
- **Pool-Wärmepumpe:** +100 € – 300 €/Monat in der Übergangszeit
- **Klimaanlage:** +100 € – 250 €/Monat im Juli–August bei einer typischen Villa
- **Elektrischer Warmwasserboiler ohne Solar:** 30 € – 80 €/Monat

## Wasser und Abwasser

Die Algarve steht unter strukturellem Wasserstress, und 2026 brachte eine regionale Tarifierhöhung der **Águas do Algarve von etwa 2,14 %**. Die Rechnungen liegen über denen von Lissabon oder Porto, weil die Kommunen sowohl den Großhandelstarif für Wasser als auch ihre eigenen Abwasser- und Abfallgebühren durchreichen.

Profil	Typische Monatsrechnung
1-Schlafzimmer-Wohnung, geringe Nutzung	15 € – 25 €
Familienwohnsitz, ganzjährig, ohne Pool	30 € – 60 €
Villa mit Privatpool – Basis	40 € – 70 €
Villa mit Pool-Nachfüllung + bewässertem Garten, Sommer	70 € – 150 €
Spitzen mit Dürre-Zuschlag	bis 200 €+

Allein die Pool-Nachfüllung in einer heißen Juni–September-Phase fügt 30 € – 100 €/Monat hinzu, sofern die Verdunstung nicht durch eine Abdeckung kontrolliert wird.

## Gas

Die meisten Algarve-Haushalte nutzen Butangas in Flaschen zum Kochen und für ergänzende Heizung. Erdgas über Leitung ist in Teilen von Faro, Olhão, Lagos und Portimão verfügbar, aber in ländlichen Villen selten.

- **Butan-Flasche (13 kg):** 25 € – 32 € pro Flasche 2026, hält 1–4 Monate bei einem Paar, das bescheiden kocht

- **Leitungs-Erdgas:** 20 € – 60 €/Monat für eine typische Familie

## Internet, TV und Telefon

Der portugiesische Markt wird von **MEO**, **NOS** und **Vodafone** dominiert, mit **DIGI** als Budget-Herausforderer. Planen Sie **40 € – 70 €/Monat** für ein promotionales Familienbündel ein, ansteigend auf 80 € – 100 €, wenn Sie mobile Anschlüsse und Premium-TV stapeln.

# Teil 4: Instandhaltung — Das stille Budget

## Pool

Der Pool ist die am stärksten unterschätzte Kostenposition.

Posten	Kosten 2026
Routinepflege + Chemikalien (wöchentlich)	80 € – 200 € / Monat
Jährlicher erweiterter Service (Einwinterung, Öffnung)	150 € – 400 € / Jahr
Pumpenersatz	500 € – 1.200 €, alle 5–8 Jahre
Filtersand	100 € – 250 €, alle 5–7 Jahre
Salzelektrolyse-Zelle	600 € – 1.500 €, alle 5–10 Jahre
Wärmepumpe	2.500 € – 6.000 €, alle 8–12 Jahre
Folie oder vollständige Sanierung	8.000 € – 20.000 €, alle 10–15 Jahre

Annualisiert man die unregelmäßigen Posten, planen Sie **1.500 € – 3.500 €/Jahr** an Pool-Kosten im eingeschwungenen Zustand für einen Standard-Villenpool ein, mehr bei beheiztem Pool.

## Garten und Bewässerung

Gartentyp	Gärtnerkosten (2026)
Kleiner Mediterraner / Xeriscaping	40 € – 80 € / Monat
Standard-Villengarten, wöchentlich	80 € – 180 € / Monat
Großer Landschaftsgarten, zweiwöchentlich mit Extras	200 € – 450 € / Monat

Hinzu kommen: Bewässerungs-Service 100 € – 300 €/Jahr; Pflanzenersatz typisch 200 € – 600 €/Jahr; Baumarbeiten (Picudo-Rojo-Behandlung an Palmen, Olivenbaumschnitt) 150 € – 400 €/Jahr.

## Reinigung

Algarve-Reinigungssätze liegen 2026 bei **15 € – 20 €/Stunde** privat, 20 € – 28 €/Stunde über Agenturen, die die Sozialversicherung und AL-Wechsel abwickeln. Eine typische 4-h-Reinigungskraft pro Woche: **280 € – 400 €/Monat**. Eine zweiwöchentliche 4-Stunden-Grundreinigung für ein leerstehendes Ferienhaus: **140 € – 200 €/Monat**, um Staub, Salzkorrosion und Schädlinge in Schach zu halten.

## HLK-Service

Jährlicher Service von Split-Klimageräten (Filterreinigung, Kältemittelprüfung, Nachfüllung):

- Pro Inneneinheit: 40 € – 80 €
- Typische 4-Schlafzimmer-Villa mit 4–6 Splits: 200 € – 450 €/Jahr

## Dach, Anstrich, Fassade, Strukturrücklage

Hier rückt fast jeder Eigentümer zu wenig. Salzlufte, intensive UV-Strahlung und der Nass-Trocken-Winterzyklus der Algarve bauen Fassaden schneller ab als im portugiesischen Binnenland. Eine realistische Abschreibungsrücklage bei einer typischen 600-k€-Villa läuft auf **1.500 € – 4.000 €/Jahr** hinaus, um auf rollierender Basis abzudecken:

- Fassadenanstrich alle 5–7 Jahre: 4.000 € – 10.000 €
- Dachprüfung + Ziegeleratz: 500 € – 2.500 €/Jahr im Durchschnitt
- Fenster/Tür-Neuabdichtung und Neulasur: 500 € – 1.500 €/Jahr im Durchschnitt
- Sanitärreparaturen, Boilerersatz: 200 € – 1.000 €/Jahr im Durchschnitt

## Schädlingsbekämpfung

Termiten (*Reticulitermes grassei*) sind die größte Bedrohung, besonders in älteren Villen mit hölzernen Dachstühlen. Andere Stammgäste: Asiatische Hornisse, Prozessionsspinner, Roter Palmrüssler, saisonale Ameisen.

Leistung	Typische Kosten 2026
Jährlicher präventiver Vertrag	150 € – 400 € / Jahr
Reaktive Termitenbehandlung (lokal)	500 € – 2.500 €
Vollständige Termiten-Barriereinjektion (schwerwiegend)	3.000 € – 10.000 €+
Vorbeugung Palmrüssler (pro Baum, pro Jahr)	40 € – 120 €

## Alarm und Sicherheitsüberwachung

Leistung	Typische Kosten 2026
Selbstinstallierte Smart-Kameras (Reolink, Arlo)	0 €/Monat nach Hardware
Überwachter Alarmvertrag (Securitas Direct, Prosegur)	30 € – 60 € / Monat
Premium überwacht + Intervention	50 € – 90 € / Monat

Für eine Ferienvermietungsvilla ist ein überwachter Vertrag faktisch unverhandelbar für Versicherung und Vertrauen ins AL-Insertat – planen Sie **350 € – 700 €/Jahr** ein.

## Teil 5: Versicherungen

Die Gebäudeversicherung ist rechtlich nur dann zwingend, wenn eine Hypothek besteht oder die Immobilie Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (Horizontaleigentum) ist (bei der die Gemeinschaft selbst die Hülle versichert). Für freistehende, lastenfremde Villen ist sie technisch freiwillig – aber kein vernünftiger Eigentümer verzichtet darauf.

Deckung	Jahresprämie 2026
Gebäude, 2-Schlafzimmer-Wohnung	120 € – 280 €
Gebäude, 3-Schlafzimmer-Reihenhaus	200 € – 450 €
Gebäude, 4-Schlafzimmer-Villa mit Pool	350 € – 800 €
Gebäude, großes Anwesen	800 € – 2.500 €+
Hausrat (50-k€-Deckung)	80 € – 150 €
Hausrat (150-k€-Deckung)	180 € – 400 €

Zusatzdeckungen, die in der Algarve relevant sind:

- **Erdbebendeckung:** dringend empfohlen, da das Epizentrum des Lissabon-Erdbebens von 1755 vor der Südwestküste liegt. Typisch +15 % – 25 % auf die Gebäudeprämie.
- **Sturm-/Überschwemmungsdeckung:** nicht trivial in der Nähe der Ria Formosa oder in tieferen Gebieten von Lagoa.
- **Ferienvermietungs-Klausel:** erforderlich, wenn als Alojamento Local registriert, +20 % – 35 % auf die Police.

Verlängerungsprämien driften jährlich um 5 % – 8 % nach oben, wenn Sie nicht intervenieren. Holen Sie mindestens alle zwei Jahre neue Angebote ein.

## Teil 6: Immobilienverwaltung

Wenn Sie nicht ganzjährig in der Immobilie wohnen, haben Sie drei Optionen: mit dem Risiko leben, einen Schlüsselverwalter beauftragen oder eine Vollservice-Verwaltungsgesellschaft engagieren.

### Leichte Schlüsselverwaltung / Caretaker

Leistung	Typische Kosten 2026
Monatliche Kontrolle, Post, Schlüsselübergabe	100 € – 250 € / Monat
+ Rechnungszahlung und Handwerker-Koordination	150 € – 350 € / Monat

### Vollservice-Ferienvermietungs-Verwaltung (AL)

Bei als Alojamento Local registrierten Immobilien übernehmen Vollservice-Verwalter Inserate, Pricing, Kalender, Gästekommunikation, Check-in/-out, Reinigungscoordination, Wäsche, Verbrauchsgüter, Wartungstriage und Steuererklärungen. Gebührenstruktur 2026:

Modell	Typische Gebühr
Provision auf Bruttovermietungsumsatz	15 % – 25 %
Provision auf Netto (nach Plattformgebühren)	18 % – 30 %
Fixe Monatsgebühr + kleine Provision	400 € – 800 €/Monat + 5 – 10 %

Ein 2-Schlafzimmer-Lagos mit 40.000 €/Jahr brutto bei 22 % Provision gibt 8.800 € an den Verwalter ab – vor Reinigungsgebühren, die meist an Gäste weitergegeben werden, aber den erzielbaren Nachtpreis deckeln, wenn sie zu hoch angesetzt sind.

Für eine tiefergehende Behandlung der Verwaltungsentscheidung siehe [Sorgloses Eigentum und Verwaltung](#).

## Teil 7: Persönliche Reisen, Möblierung und andere ehrliche Posten

Das realistische Algarve-Ferienhausbudget enthält Posten, die die meisten Tabellenkalkulationen ignorieren.

Posten	Jahresbudget
Möbel, Wäsche, Küchenauffrischung	2.000 € – 5.000 €
Reisen aus dem Heimatland (4–8 Reisen × 300 € – 800 €)	2.000 € – 5.000 €
Willkommenskorb / Verbrauchsgüter für eigene Aufenthalte	200 € – 600 €
Autos: Miete oder lokale „Algarve-Auto“-Versicherung + IUC	1.200 € – 4.000 €

Eigentümer, die sich einreden „wir benutzen dieselben Handtücher zehn Jahre lang“, liegen falsch. AL-Gäste erwarten hotelqualitative Wäsche, die alle 18–24 Monate erneuert wird. Selbst Familien mit Privatnutzung ersetzen Matratzen, Sofas und Außenmöbel etwa alle 7–10 Jahre.

## Teil 8: Durchgerechnete Beispiele

Die vier Beispiele unten gehen davon aus, dass **der Eigentümer nicht ganzjährig in Portugal lebt** (leichte Verwaltung inklusive), die Immobilie **unfinanziert** ist (keine Hypothekenversicherung) und die Zahlen Mittelband-Annahmen für 2026 verwenden.

### Beispiel A — 2-Schlafzimmer-Wohnung 280.000 €, Carvoeiro

Posten	Jahreskosten
IMI (VPT 170 k€ × 0,30 %)	510 €
AIMI	0 €
Eigentümergeinschaft (Gemeinschaftspool, mittleres Gebäude)	1.200 €
Strom (80 € Durchschnitt)	960 €
Wasser (30 € Durchschnitt)	360 €
Internet/TV	540 €
Versicherung (Gebäude + Hausrat)	280 €
Reinigung (leicht, zweiwöchentlich wenn leer)	1.200 €
Schädlingsbekämpfungsvertrag	180 €
Leichte Verwaltung / Schlüsselverwalter	1.200 €
Möbelauffrischung / kleine Wartung	700 €
Steuerlicher Vertreter (falls nicht-EU-ansässig)	200 €
<b>Gesamt</b>	<b>7.330 €</b>

Realistische Spanne: **4.500 € – 7.500 €/Jahr** (Untergrenze: leichte Nutzung, keine Verwaltung, EU-ansässiger Eigentümer – kein steuerlicher Vertreter).

### Beispiel B – 3-Schlafzimmer-Reihenhaus 450.000 €, Lagos

Posten	Jahreskosten
IMI (VPT 290 k€ × 0,30 %)	870 €
AIMI	0 €
Eigentümergeinschaft (Cluster, Gemeinschaftspool)	1.800 €
Strom	1.800 €
Wasser	600 €
Internet/TV	600 €
Versicherung	450 €
Reinigung	2.400 €
Garten (klein)	600 €
Schädlinge + Alarm	600 €
Instandhaltungsrücklage	1.500 €
Leichte Verwaltung	1.800 €
Möbelauffrischung	1.200 €
Steuerlicher Vertreter (Nicht-EU)	250 €
<b>Gesamt</b>	<b>14.470 €</b>

Spanne: **7.000 € – 11.000 €/Jahr** bei voller Eigennutzung und EU-Wohnsitz; **11.000 € – 15.000 €** mit Nicht-Residenten-Verwaltung und AL-Setup.

## Beispiel C — 4-Schlafzimmer-Villa mit Pool 850.000 €, Vilamoura

Posten	Jahreskosten
IMI (VPT 530 k€ × 0,36 %)	1.908 €
AIMI (Alleineigentümer, geringer Überschuss über 600 k€ VPT)	0 € – 500 €
Vilamoura-Erschließung / Infraquinta-Typ	600 €
Strom (viel Klimaanlage + Poolpumpe)	3.000 €
Wasser (Pool + Bewässerung)	1.200 €
Internet/TV	720 €
Versicherung (Villa, Pool, Hausrat)	750 €
Poolservice + Rücklage	2.200 €
Garten	1.800 €
Reinigung (4 h/Woche)	3.600 €
HLK-Service	350 €
Schädlinge + Alarm	900 €
Instandhaltung / Abschreibungsrücklage	3.500 €
Leichte Verwaltung	2.400 €
Möbelauffrischung	2.500 €
Reisen (6 Reisen)	3.000 €
Steuerlicher Vertreter (Nicht-EU)	300 €
<b>Gesamt</b>	<b>28.728 €</b>

Ohne persönliche Reisen und Möbelauffrischung — d. h. *reine Haltekosten* — beträgt die Spanne **13.000 € – 22.000 €/Jahr**.

## Beispiel D — 6-Schlafzimmer-Anwesen 3.500.000 €, Quinta do Lago

Dies ist das Beispiel, an dem das meiste Marketing zerbricht. Broschürenbudgets von 40.000 € – 80.000 €/Jahr für ein Quinta-do-Lago-Anwesen sind nicht falsch — sie sind einfach *Cash-Outflow*-Zahlen, die die Abschreibungsrücklage ignorieren, die ein kompetenter Eigentümer finanziert. Die Rücklage zu streichen, um eine Broschüre zu schmücken, ist das finanzielle Äquivalent dazu, das Gebäude verkommen zu lassen.

Posten	Jahreskosten
IMI (VPT 2,0 M€ × 0,36 %)	7.200 €
AIMI (Einzel: 0,7 % auf 400 k€ + 1,0 % auf 1 M€)	12.800 €
AIMI (Paar, gemeinsam: 0,7 % auf 800 k€)	5.600 €
Quinta-do-Lago-Resort-Gebühren	3.000 € – 5.000 €
Strom	6.000 € – 10.000 €
Wasser	2.400 € – 4.500 €
Pool (groß + Heizung + Rücklage)	4.500 € – 7.000 €
Garten (umfangreich)	4.000 € – 8.000 €
Reinigung (vollständige Haushaltsführung)	8.000 € – 15.000 €
Versicherung	1.800 € – 3.500 €
HLK, Alarm, Schädlinge	2.000 € – 3.500 €
Instandhaltung / Abschreibungsrücklage (≈ 1 % des Werts)	25.000 € – 50.000 €
Vollständige Immobilienverwaltung	6.000 € – 15.000 €
Möbelauffrischung	5.000 € – 10.000 €
Reisen	4.000 € – 8.000 €
Steuerlicher Vertreter (Nicht-EU)	400 €
<b>Gesamtspanne</b>	<b>90.000 € – 160.000 €+ /Jahr</b>

Realistische Vollkosten: **45.000 € – 90.000 €/Jahr** an Bargeldabflüssen *plus weitere 25.000 € – 50.000 €/Jahr* an ehrlichen Abschreibungsrücklagen, die Sie finanzieren sollten, selbst wenn Sie nicht jedes Jahr einen Scheck ausstellen. Die in einigen Quinta-do-Lago-Marketing-Materialien zitierten 40 k€ – 80 k€ „all-in“ sind nur durch Aufschieben von Capex erreichbar – das sich zu einer sechsstelligen Renovierungsrechnung vor dem Verkauf aufbaut.

## Teil 9: Versteckte und vergessene Kosten

Eine kurze Liste von Posten, die in keiner Maklerbroschüre erscheinen und Eigentümerbudgets überproportional ruinieren.

- 1. VPT-Neubewertung nach größeren Bauarbeiten.** Ein Anbau für 200 k€ kann den VPT genug verschieben, um den jährlichen IMI um mehrere hundert Euro nach oben zu drücken und die AIMI-Schwelle zu überschreiten.

2. **AIMI-Überraschung.** Eigentümer, die eine zweite Algarve-Immobilie kaufen, die den kombinierten VPT über 600 k€ (Einzel) oder 1,2 M€ (Paar) hebt, entdecken den AIMI erst, wenn der September-Brief eintrifft. Paare sollten *immer* prüfen, ob gemeinschaftliches oder geteiltes Eigentum effizienter ist.
3. **Dezennale Großarbeiten.** Alle 8–12 Jahre braucht eine bedeutende Villa eine fünfstellige Intervention: Dach, Neuanstrich, Pool-Neubeschichtung, AC-Ersatz. Eigentümer ohne Rücklage erleben einen einmaligen Schock.
4. **Währungsrisiko.** Ein nicht-EUR-Eigentümer, der den Betrieb von GBP-, USD- oder CAD-Konten finanziert, kann effektive Kosten innerhalb eines Jahres rein aus Wechselkursgründen um 8 % – 15 % schwanken sehen.
5. **Bankkonto-Führungsgebühren.** Portugiesische Banken berechnen 5 € – 15 €/Monat für Nicht-Residenten-Konten (vs. im Wesentlichen kostenfrei für Residenten mit Mindesteinlagenpaketen).
6. **Honorare für steuerliche Vertreter. 150 € – 400 €/Jahr, und nur verpflichtend für Eigentümer mit Steuerwohnsitz außerhalb der EU/EWR.** EU/EWR-ansässige Eigentümer brauchen *keinen* Vertreter. Die in einigen Leitfäden verbreitete Aussage, „alle Nicht-Residenten brauchen einen steuerlichen Vertreter“, ist falsch — sie gilt nur für Drittlandsbewohner (Vereinigtes Königreich, USA, Kanada, Schweiz, Brasilien usw.).
7. **Kapitalgewinn-Exposure beim Verkauf.** Seit der Reform von 2023 werden **nichtansässige Verkäufer auf derselben Basis besteuert wie Residenten**: 50 % des Nettogewinns gehen in die portugiesische IRS zu progressiven Sätzen ein (wobei das Welteinkommen nur für die Satzbestimmung zählt). Die alte Pauschale „28 % auf 100 % des Gewinns“ ist falsch und ist es seit 2023. Die Lei 9-A/2026 hat zudem die HPP-Reinvestitionsbefreiung auf Gewinne ausgedehnt, die in Wohnungen für moderate Mieten ( $\leq 2.300$  €/Monat) reinvestiert werden.
8. **Inflationsgebundene Erhöhungen der Eigentümergemeinschaft.** Insbesondere Resort-Gebühren sind im post-2022-Inflationszyklus um 5 % – 10 % pro Jahr gestiegen.
9. **Schäden am Mietende.** AL-Gäste, die Sachen beschädigen, bestreiten dies oft, und das Kautionsmanagement des Verwalters deckt selten alles ab.

---

## Teil 10: Abschreibungs- und Rücklagenstrategie

Der professionelle Weg, über Algarve-Immobilien zu denken, ist, sie wie ein Hotelbetreiber zu budgetieren: eine konstante **Rücklage von 1 % – 2 % des Immobilienwerts pro Jahr** für Kapitalausgaben an Gebäudehülle, mechanischen Systemen, Oberflächen und FF&E (Möbel, Einrichtung, Geräte).

Immobilienwert	Empfohlene jährliche Rücklage
300.000 €	3.000 € – 6.000 €
600.000 €	6.000 € – 12.000 €
1.000.000 €	10.000 € – 20.000 €
3.000.000 €	30.000 € – 60.000 €

Sie werden dies nicht jedes Jahr ausgeben. Sie *werden* es in einem rollenden 8–12–Jahres–Zyklus ausgeben. Behandeln Sie es als Überweisung auf ein separates „Rücklagen“-Konto, nicht als optionale Ausgabe.

## Teil II: AL-Einkommen zur Verrechnung (kurz)

Wenn die Immobilie als Alojamento Local registriert und aktiv vermarktet wird:

- Bruttorenditen in guten Algarve–Mikrolagen liegen bei **6 % – 10 %** des Immobilienwerts pro Jahr
- Plattformgebühren (Airbnb, Booking) fressen 3 % – 18 %
- Verwaltungsprovision frisst 15 % – 25 % vom Rest
- Reinigung wird in der Regel an Gäste weitergegeben, deckelt aber den erzielbaren Nachtpreis

**Regulatorischer Status 2026.** AL in der Algarve operiert unter dem **DL Nr. 76/2024, in Kraft seit 1. November 2024.** Der 2024er Rahmen:

- Hob die *Mais Habitação*–Beschränkungen für AL auf
- Eliminierte die **CEAL** (Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local) vollständig
- Beseitigte die fünfjährige Neugenehmigungspflicht — Registrierungen sind nun **permanent**, vorbehaltlich kommunaler Beschränkung
- **AL-Lizenzen werden mit der Immobilie übertragen** an den neuen Eigentümer (eine wesentliche Änderung gegenüber dem Pre-2024–Regime — die meisten älteren Leitfäden liegen hier immer noch falsch)
- Übertrug die Regulierung von Beschränkung und Wachstumszonen an die Kommunen

Die **EU–Verordnung 2024/1028** über Datenaustausch für Kurzzeitvermietungen gilt ab **20. Mai 2026**. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten, eine einheitliche digitale Anlaufstelle für die monatliche Aktivität des Gastgebers, eine eindeutige, auf jedem Inserat angezeigte Registriernummer und Sanktionen für nicht konforme Gastgeber und Plattformen einzurichten. Der portugiesische Umsetzungsakt steht Mitte 2026 noch aus.

**Besteuerung von AL–Einkommen.** Unter dem **vereinfachten Regime** (Standardoption für die meisten kleinen Vermieter) beträgt die Steuerbemessungsgrundlage 35 % der AL–Bruttoeinnahmen, besteuert zu progressiven IRS–Sätzen für Residenten oder, bei Nicht–Residenten, mit der Welteinkommens–

Berücksichtigung zur Satzbestimmung. Unter **organisierter Buchführung** ziehen Sie reale Kosten vom Einkommen ab – nur für größere AL-Portfolios sinnvoll.

Ein Lagos-Reihenhaus für 450.000 € mit 30.000 € Bruttoumsatz kann dem Eigentümer nach Plattform, Verwaltung, Reinigung, IMI, Eigentümergemeinschaft, Nebenkosten und Steuer **10.000 € – 16.000 €** netto liefern. Das deckt den Großteil der Haltekosten für einen Eigentümer, der die Immobilie 4–6 Wochen pro Jahr nutzt. Es generiert typischerweise *keine* Rendite über die voll geladenen Eigentumskosten hinaus – es bringt die Netto-Haltekosten nahe null. Lesen Sie die Mieten-vs-Kaufen-Rechnung ehrlich in [Kaufen zum Wohnen vs. Kaufen zum Vermieten](#).

---

## Teil 12: Verkaufsrealität

Hier ist die harte Rechnung. Nehmen Sie eine Villa für 600.000 € an, zehn Jahre gehalten. Ehrliche Haltekosten (Steuern, Eigentümergemeinschaft, Nebenkosten, Instandhaltungsrücklage, Versicherungen, leichte Verwaltung) liegen im Schnitt bei **16.000 €/Jahr** – 160.000 € über das Jahrzehnt. Addieren Sie etwa 40.000 € an anfänglichen Erwerbskosten (siehe [Steuern und Kosten](#)), zuzüglich einer wahrscheinlichen Verkaufsprovision von 5 % – 6 % und der portugiesischen Kapitalertragsteuer (50 % des Gewinns zu progressiven Sätzen).

Damit der Eigentümer in realen Werten **netto positiv** dasteht, muss die Immobilie über zehn Jahre **um mehr als ~30 % real zulegen** nach Verkaufskosten und Steuern. Die Algarve hat das in einigen jüngeren Jahrzehnten geliefert. In anderen nicht. Es geht nicht darum, pessimistisch zu sein – es geht darum, zu erkennen, dass die Immobilie jedes Jahr hart arbeitet, nur um die Null zu erreichen.

---

## Teil 13: Kostensenkende Taktiken, die wirklich funktionieren

### 1. Solar-PV (und Batterie)

Die Algarve gehört zu den besten Solarstandorten Europas – über 300 Sonnentage pro Jahr. Eine Wohnanlage von 4–6 kWp kostet 2026 installiert **8.000 € – 16.000 €**, mit Batteriespeicher zusätzlich **4.000 € – 8.000 €**. Batteriespeicher profitieren von ermäßigter Mehrwertsteuer (6 %) und einer nationalen Förderung von bis zu 1.650 € pro Batteriesystem.

Amortisation in der Algarve: **4–7 Jahre** nur Solar, **6–8 Jahre** Solar + Batterie. Das System produziert über 20+ Jahre weiter. Für eine ganzjährig eigennutzte Villa ist dies die Kapitalinvestition mit dem höchsten verfügbaren ROI.

### 2. Poolabdeckung

Eine automatische oder manuelle Poolabdeckung für 1.500 € – 3.500 € senkt die Verdunstung um 70 % – 95 %, halbiert den Chemikalienverbrauch, reduziert Wärmeverluste in der Übergangszeit und

eliminiert das tägliche Abschöpfen von Verschmutzungen. Amortisation in gespartem Wasser, Chemikalien und Reinigung: **2–4 Jahre**.

### 3. Smart-Thermostate und Präsenzsensoren

Für leere Ferienhäuser verhindern einfache Smart-Thermostate und Bewegungssensoren, dass HLK unnötig läuft, und warnen vor Lecks. Kosten: 200 € – 600 €. Einsparungen: 300 € – 800 €/Jahr bei einer halb besetzten Villa.

### 4. Jährliche Versicherungsüberprüfung

Holen Sie mindestens alle zwei Jahre neue Angebote ein; ein Anbieterwechsel spart in der Regel 10 % – 25 %.

### 5. Selbstverwaltung vs. Outsourcing

Wenn Sie EU-basiert sind, halb im Ruhestand und 6+ Mal pro Jahr besuchen, spart Selbstverwaltung (eigene Reinigungskraft, eigener Gärtner, eigener Schlüsselverwalter) typischerweise **3.000 € – 6.000 €/Jahr** gegenüber vollem Outsourcing bei einer Villa mittlerer Klasse. Der Trade-off ist Ihre Zeit und Ihr Stress.

### 6. Intelligenter Stromtarif und Time-of-Use

Der Wechsel zu einem *Bi-Horária*- oder *Tri-Horária*-Tarif und das Verschieben von Poolpumpe und Warmwasserboiler in Schwachlastfenster senkt Stromrechnungen bei verbrauchsintensiven Villen um 8 % – 20 %.

### 7. VPT anfechten

Wenn Ihr VPT am oberen Ende des Zyklus (2018–2022) festgesetzt wurde, aber jüngste vergleichbare Transaktionen in Ihrer Mikrolage darauf hindeuten, dass die Werte nachgegeben haben, können Sie eine Neubewertung beantragen. Richtig gemacht, senkt das den IMI dauerhaft.

### 8. Gemeinsame vs. getrennte AIMI-Strukturierung

Für Paare, die die 1,2-M€-Linie des kombinierten VPT überschreiten, ist die Strukturierungsentscheidung (gemeinsame Erklärung; Gütertrennung; relative Eigentumsanteile) bei langer Haltedauer echtes Geld wert. Eine Sitzung mit einem portugiesischen Steuerberater vor Abschluss lohnt sich.

---

## Fazit

Eigentum in der Algarve ist an seinen besten Tagen eine echte Lifestyle-Dividende — Sonne, Meer, Golf, Ruhe, Küche. Es ist auch eine finanzielle Verpflichtung, die Eigentümer belohnt, die planen, und jene bestraft, die improvisieren.

Die Zahlen in diesem Leitfaden sind Spannen, keine Versprechen, aber sie sind ehrlich. Nutzen Sie sie, um Ihr Jahresbudget aufzustellen, ein echtes Rücklagenkonto zu finanzieren und die Immobilie *mit* Ihren Finanzen arbeiten zu lassen, statt gegen sie.

Wenn Sie kurz vor dem Kauf stehen: Schreiben Sie Ihre projizierten Jahreskosten anhand der obigen Beispieltabellen auf, multiplizieren Sie sie mit zehn und addieren Sie sie zum Kaufpreis. Das ist die echte Zahl. Wenn der Lebensstil bei dieser Zahl noch lohnenswert ist, kaufen Sie mit Vertrauen. Wenn nicht, gehen Sie weg oder kaufen Sie kleiner. So oder so sind Sie nun besser informiert als 90 % des Marktes.

---

## Weiterführende Lektüre

- [Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal](#) — die kanonische Referenz für **Erwerbskosten** (IMT, Stempelsteuer, Anwalt, Grundbuch, Hypothek).
- [Sorgloses Eigentum und Verwaltung](#) — operative Tiefe zum Outsourcing der Arbeit, die dieser Leitfaden bepreist.
- [Zweitwohnsitz in Portugal](#) — der ehrliche Entscheidungsrahmen für Zweitwohnsitze, mit Use-Case-Audits.
- [Wann der Immobilienkauf in Portugal keinen Sinn ergibt](#) — zwölf Profile, bei denen die Haltekosten-Mathematik in Richtung Mieten weist.
- [Leitfaden für risikoaverse Käufer](#) — die sieben Risikokategorien und bepreisten Mitigationen, die die schlimmsten Überraschungen verhindern.

---

## Wie 2nd Haus helfen kann

Wir führen **Eigentumskosten-Audits** für aktuelle und potenzielle Algarve-Eigentümer durch. Ein einzelner 90-minütiger Anruf liefert einen einseitigen Jahreskosten-Stack für Ihre spezifische Immobilie — IMI zum korrekten kommunalen Satz, AIMI modelliert für Ihre Eigentumsstruktur, Eigentümergemeinschaft und Resort-Gebühren bei der Verwaltungsgesellschaft verifiziert, Nebenkosten und Wartung gegen vergleichbare Immobilien gebenchmarkt, Abschreibungsrücklage auf Alter und Ausstattung dimensioniert und AL-Nettorendite modelliert, falls relevant.

Audits beginnen bei 450 €, anrechenbar bei jedem späteren Mandat. Für Eigentümer, die einen Verkauf erwägen, von Privatnutzung auf AL umstellen oder Eigentum vor einem Zweitkauf umstrukturieren wollen, der sie in den AIMI drückt, amortisiert sich der Anruf typischerweise mehrfach.

Wenn Sie die Zahlen für Ihre spezifische Situation durchgerechnet haben wollen, **nehmen Sie Kontakt auf**.

# Quellen

## Primärquellen

- Decreto-Lei n.º 76/2024 — Diário da República — aktueller AL-Rahmen
- Verordnung (EU) 2024/1028 — EUR-Lex — EU-Datenregulierung für Kurzzeitvermietung, anwendbar ab 20. Mai 2026
- Lei n.º 9-A/2026, vom 6. März — Diário da República — Wohnsteuerpaket 2026
- PwC Portugal — Steuerleitfaden 2026, IMI / AIMI
- Banco de Portugal — LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen
- ERSE — regulierte Tarife 2026
- Águas do Algarve — Tarifstruktur 2026

## Weiterführende Lektüre

- Portugal Property Tax Calculator: IMI, AIMI & IMT 2026 — Portutax
- Portugal tax in 2026 — Blevins Franks
- IMI in Portugal: Everything Property Owners Need to Know — Belion Partners
- Maintenance Costs for Your House and Swimming Pool in Portugal — Lagos Homes
- Running Costs Owning Property in Algarve Portugal — Exclusive Algarve Villas
- ERSE announces electricity tariffs in 2026 — EDP
- Water prices rise in the Algarve — The Portugal News
- Home Insurance in Portugal 2026 — C1 Brokers
- The ROI of Solar Panels in Algarve — Voltaicos
- Fiscal Representation for Non-Resident Property Owners in Portugal 2026 — BPA Property
- Quinta do Lago Portugal: luxury living, property prices and expat life — idealista/news

---

*Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Verifiziert gegen CANONICAL\_FACTS.md 2026-05-15. Dieser Leitfaden wird halbjährlich oder bei wesentlichen Gesetzesänderungen (OE, AL-Rahmen, AIMI-Schwellen, Regeln zur steuerlichen Vertretung) aktualisiert.*

## 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.