
Traditionelle Langzeitvermietung in Portugal

Vermieter und Investoren, die Wohnimmobilien in Portugal vermieten

TL;DR

- Eine angefochtene Räumungsklage wegen Mietrückständen dauert 2026 noch immer 12 bis 24 Monate von Anfang bis Ende. Bilden Sie die Rücklage, prüfen Sie den Mieter sorgfältig, oder werden Sie nicht Vermieter.
- Die Lei 9-A/2026 senkt den IRS des Vermieters auf Wohnungsmieten von 25 % auf 10 % bei Verträgen von mindestens 3 Jahren mit einer Miete bis 2.300 €/Monat, in Kraft bis 2029. Fast jede gewöhnliche städtische Vermietung liegt unter dieser Schwelle.
- Die mediane Angebotsmiete in der Algarve beträgt 15,2 €/m²/Monat (idealista, April 2026). Bruttorenditen bei Langzeitvermietung liegen an der Küste bei 4 bis 5 %, im Hinterland bei 5 bis 7 %. Die in AL beworbenen 7 bis 9 % sind brutto, nicht das, was auf Ihrem Konto ankommt.

Schlüsselzahl 2026

12 bis 24 Monate. Das ist die realistische Spanne, von der ersten ausgefallenen Miete bis zur Rückgabe der Schlüssel, für eine angefochtene Räumung wegen Nichtzahlung in Lissabon, Porto oder der Algarve im Jahr 2026. Es ist auch die Zahl, die alles andere in diesem Leitfaden bestimmen sollte – Mieterauswahl, Kautionsbedingungen, Versicherungen, die Rücklage, die Sie halten, und ob Sie überhaupt portugiesischer Vermieter sein sollten.

Einleitung: das stille Ende des Buy-to-Let-Geschäfts

Die meisten ausländischen Käufer kommen mit Alojamento Local im Kopf nach Portugal. AL ist das lautere Geschäft, das von Broschüren und YouTube-Relocation-Kanälen verkauft wird, und dessen beworbene Bruttorenditen – 7 bis 9 % bei einer Zwei-Zimmer-Wohnung an der Küste – jede Excel-Tabelle zum Leuchten bringen.

Die langfristige Wohnungsvermietung nach dem Novo Regime do Arrendamento Urbano ist die andere Sache, die Sie mit einer portugiesischen Wohnung machen können. Leiser, beworbene Renditen niedriger, regulatorische Decke deutlich höher, weil das Regime älter als die EU ist und in einem einzigen Wahlzyklus kaum verbrannt wird.

Dieser Leitfaden richtet sich an den Käufer im Bereich 250.000 € bis 500.000 €, der die Langzeitvermietung als bewusste Wahl in Betracht zieht – nicht als Notlösung, wenn eine AL-Lizenz unmöglich wird – und der die ungeschönte Version dessen will, was es tatsächlich kostet, portugiesischer Vermieter zu sein. Die ungeschönte Version: das Steuerpaket 2026 ist für Vermieter wirklich gut, die Abschaffung der 2 %-Mietobergrenze für Neuverträge im September 2025 hat die Preisfreiheit wiederhergestellt, und nichts davon ändert die Tatsache, dass ein einziger schlechter Mieter zwei bis vier Jahre Ihrer Nettoendite frisst. Der portugiesische Räumungsweg ist der Markenklang dieser Anlageklasse. Planen Sie ihn vor der Unterschrift ein.

Dies ist keine NRAU-Einführung – solche gibt es kostenlos online, und ein portugiesischer Immobilienanwalt sollte ohnehin Ihren Vertrag aufsetzen. Es ist auch nicht unparteiisch. 2nd Haus

arbeitet käuferseitig in Akquisitionen, auch für Kunden, die langfristig vermieten wollen. Die ehrliche Version dieses Interesses: lieber mieten Sie, als schlecht zu kaufen, und lieber kaufen Sie klein, als sich zu überdehnen.

I. Langzeit gegen AL — der Trade hinter der Renditelücke

Die Argumente für die Langzeitvermietung haben sich 2026 entlang dreier Achsen verstärkt.

Steuerlich. Die Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março (das *Pacote Fiscal da Habitação*, vermarktet als Construir Portugal) senkt den autonomen IRS-Satz auf Wohnungsmieteinkünfte von 25 % auf 10 % für jeden Vertrag von mindestens drei Jahren mit einer Monatsmiete von höchstens 2.300 €. In Kraft bis 2029. Fast jede gewöhnliche städtische Vermietung außerhalb von Prime-Lissabon und Prime-Algarve liegt unter dieser Schwelle.

Reibung im AL. Das DL 76/2024 (in Kraft seit 1. November 2024) hat das Schlimmste von Mais Habitação rückgängig gemacht — CEAL weg, fünfjährliche Re-Autorisierung weg, Lizenzen dauerhaft und übertragbar. Aber die EU-Verordnung 2024/1028 tritt am 20. Mai 2026 in Kraft und verpflichtet die Plattformen, nicht lizenzierte Einheiten zu entfernen, monatliche Gastgeberdaten mit einer einzigen nationalen Eintrittsstelle zu teilen und auf jedem Inserat eine eindeutige Registrierungsnummer anzuzeigen. Die kommunalen Eindämmungszonen in Lissabon, Porto, Teilen der Algarve und im Douro-Tal bleiben bestehen. AL ist operativ legal, aber politisch instabil. Langzeitvermietung ist das Gegenteil.

Renditekonvergenz. Die Nettorenditen bei AL sind seit 2022 zusammengeschmolzen, da sich die Auslastung normalisiert hat und Plattformprovisionen plus 22 bis 35 % Verwaltungsgebühren das Brutto aufgezehrt haben. Bruttorenditen in der Langzeitvermietung im Sekundär-Porto und in der Hinterland-Algarve haben sich auf 6 bis 7 % zubewegt. Die Lücke ist enger, als das Marketing suggeriert.

| Faktor | AL (Algarve-Küste, 2-Zi.) | Langzeit (gleiche Immobilie) |
|--------------------------------------|--|--|
| Ausgewiesene Bruttorendite | 7 bis 9 % | 4 bis 5 % |
| Operative Intensität | Hoch — Wechsel, Kanal-Management, Dynamic Pricing, Wäsche, Mitternachtsschäden | Niedrig |
| Verwaltungsgebühr | 22 bis 35 % vom Brutto | 5 bis 10 % vom Brutto |
| Belegungs-/Leerstandsrisiko | 25 bis 45 % Nebensaison | 5 bis 10 % Jahresleerstand |
| Regulatorisches Risiko | Hoch und steigend | Niedrig, stabil, seit 2006 im NRAU verankert |
| Renovierungszyklus | 4 bis 6 Jahre | 8 bis 12 Jahre |
| Nettorendite nach Kosten und Steuern | 4 bis 6 % | 3,5 bis 4,5 % |
| Eigennutzungs-Flexibilität | Hoch | Während des Vertrags keine |

Ehrliche Zusammenfassung: AL schlägt die Langzeitvermietung im absoluten Netto um etwa 3.000 € bis 6.000 €/Jahr bei einer typischen 300k-Algarve-Zweizimmerwohnung, im Tausch gegen die zehnfache operative Intensität und einen regulatorischen Akt, der sich bei jeder Wahl wieder öffnet. Wenn Sie nicht in Portugal sein können, um das zu führen, und kein geprüftes lokales Team haben, kehrt sich diese Lücke um.

2. Der rechtliche Rahmen 2026 — was sich geändert hat und was nicht

Mais Habitação nach dem Rückbau

Die Lei 56/2023 (Mais Habitação) war der aggressivste pro-Mieter-Eingriff des letzten Jahrzehnts. Die meisten ihrer feindseligen Bestandteile wurden zurückgenommen:

- **Arrendamento coercivo** (Zwangsvermietung leerstehender Wohnungen): durch Decreto-Lei im Juli 2024 aufgehoben. Ruhend.
- **CEAL**: durch DL 76/2024 aufgehoben.
- **2 %-Mietobergrenze bei neuen Verträgen** für kürzlich vermarktete Immobilien: im September 2025 abgeschafft. Vermieter können zum Marktpreis ansetzen.
- **PAER** (Notfall-Mieterunterstützung): wird ausgelaufen, ersetzt durch bedarfsorientierte Förderung im neuen Rahmen der „rendas moderadas“ der Lei 9-A/2026.

Was jede Reform überlebt hat

1. **Besitzschutz.** Ein rechtmäßiger Mieter kann nur über NRAU-Verfahren entfernt werden. Aussperrungen und Versorgungsabschaltungen sind nach den Anti-Schikane-Regeln von 2019 Straftaten.
 2. **Der 5+5-Standard.** Eine 5-jährige Festlaufzeit mit automatischer Verlängerung ist Marktnorm. Es gibt keine separate Rechtskategorie — es ist einfach ein 5-jähriger befristeter Vertrag.
 3. **Pflichtanmeldung bei der AT.** Mitteilung an die Autoridade Tributária bis zum Ende des Monats nach Vertragsbeginn. Keine Anmeldung, keine elektronischen Mietquittungen, keine Mieter-Steuerabsetzung, geschwächte Position bei Streitigkeiten.
-

3. Verträge — Laufzeiten, Kündigungen, Fallstricke

Befristet (com prazo certo)

Das Arbeitspferd. Seit der Lei 13/2019 beträgt die Mindestanfangslaufzeit für befristete Wohnungsverträge **3 Jahre**. Schreiben Sie einen kürzeren Vertrag, gilt er automatisch als 3-Jahres-Vertrag — Sie bekommen keine kürzere Laufzeit, indem Sie sie formulieren.

- **Anfangslaufzeit:** 3, 5 oder 10 Jahre. Fünf ist der Marktstandard.
- **Verlängerung:** automatisch für Zeiträume gleicher Länge, sofern keine Seite wirksam kündigt.
- **Mieterkündigung:** zulässig nach Ablauf eines Drittels der Anfangslaufzeit, mit 60 Tagen Frist bei Laufzeiten bis 6 Jahre, 120 Tagen bei längeren.
- **Vermieterkündigung:** nur zum Ende der Anfangslaufzeit oder einer Verlängerungsperiode, mit mindestens **240 Tagen Vorlauf**.

Unbefristete Verträge sind zulässig, aber selten sinnvoll — einmal gewählt, schrumpfen die Ausstiegswege des Vermieters auf Eigenbedarf oder größere Bauarbeiten mit notwendigem Leerstand.

Wohnen auf kurze Dauer (unter einem Jahr, abzugrenzen von AL) eignet sich für möblierte städtische Einzimmer-Wohnungen für rotierende Expats, Studenten oder Arbeitseinsätze.

Gewerbeverträge liegen außerhalb dieses Leitfadens. Mieten werden dort mit 28 % besteuert, nicht mit dem neuen 10 %-Satz. Mischen Sie Wohnen und Gewerbe in einem Vertrag, verlieren Sie den Wohnsatz für das Ganze.

4. Festsetzung und Anpassung der Miete

Die **Anfangsmiete** wird frei vereinbart. Die Änderung von September 2025 bestätigt die Marktpreisbildung bei Neuverträgen auch dann, wenn die Immobilie unter einer früheren Vermietung einer regulierten Miete unterlag.

Die jährliche Indexierung verwendet den Koeffizienten, den das INE jeden August veröffentlicht und der sich aus der 12-Monats-Veränderung des VPI ohne Wohnen ableitet. Für 2026: **1,0224** (Anstieg von 2,24 %, Aviso n.º 23174/2025/2).

Mechanismen, die Vermieter erwischen:

- Die erste Anpassung darf erst **ein Jahr nach Vertragsbeginn** oder nach der letzten Anpassung erfolgen.
- Benachrichtigen Sie den Mieter **per Einschreiben mit Empfangsbestätigung, mindestens 30 Tage vor** dem Inkrafttreten der neuen Miete. Versäumen Sie das 30-Tage-Fenster, warten Sie ein weiteres Jahr.
- Ein Vermieter, der 2024 und 2025 ausgesetzt hat, kann das kumulative Produkt als Nachholung anwenden — rechtlich zulässig, politisch laut. Die meisten professionellen Vermieter passen jährlich an, statt dem Mieter eine 7 bis 11 %-Überraschung zu servieren.

Außerhalb des Koeffizienten kann die Miete während der Laufzeit nicht erhöht werden. Echte Neueinstellungen erfolgen nur zum Ende einer Anfangslaufzeit oder Verlängerungsperiode, über einen neuen Vertrag — den die Änderung von September 2025 nun zum Markt erlaubt.

5. Mieterrechte, Kautio und Bürgen

Besitzschutz ist der dominierende Grundsatz. Einmal im rechtmäßigen Besitz, kann ein Mieter nur über die im NRAU definierten Verfahren entfernt werden.

Kautio (caução). Die Marktpraxis begrenzt sie auf **zwei Monatsmieten**. Auf einem separaten, identifizierbaren Konto halten, den Zustand der Immobilie durch ein schriftliches und fotografisches Inventar bei Übergabe dokumentieren. Ohne dieses Inventar holen Sie aus der Kautio nichts zurück. Investieren Sie die 30 Minuten.

Bürge (fiador). Nicht gesetzlich vorgeschrieben, Standard bei Mietern ohne starke Einkommensnachweise. Gesamtschuldnerische Haftung. Bleibt die Miete aus, muss der Vermieter den fiador innerhalb von **90 Tagen** nach dem Ausfall benachrichtigen, damit die Bürgschaft durchsetzbar bleibt.

Für ausländische Mieter ohne lokale Gehaltsabrechnungen sind die üblichen Substitute eine **Mietversicherung** (Jahresprämie 4 bis 6 % der Jahresmiete, der Versicherer trägt das Kreditrisiko) oder die freiwillige Vorauszahlung von 3 bis 6 Monatsmieten. Freiwillig vorausbezahlte Miete ist keine verschleierte Kautio und verstößt nicht gegen die Zwei-Monats-Obergrenze — aber einmal gezahlt, ist es Miete, und Sie können dann keine Nichtzahlung für diese Monate geltend machen.

Untervermietung bedarf der schriftlichen Zustimmung. **Übertragung** geht im Todesfall automatisch an Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner, restriktiver an mitbewohnende Kinder.

6. Die Räumungsrealität — und warum sie alles formt

Dies ist der Abschnitt, der Ihre Rücklage, Ihre Auswahlsschwelle und Ihren Appetit auf das Vermieterleben bestimmen sollte.

Das Balcão Nacional do Arrendamento (BNA)

Mit Sitz in Porto verfügt das BNA über die ausschließliche nationale Zuständigkeit für das spezielle Räumungsverfahren (*procedimento especial de despejo*). Es behandelt Nichtzahlung, Vertragsablauf mit Verweigerung der Räumung sowie weitere im NRAU verankerte Vertragsbrüche.

Fristen

Bester Fall — kein Mieterwiderspruch. Vermieter reicht ein, zahlt die Gerichtsgebühr innerhalb von 10 Tagen, Mieter hat 15 Tage zur elektronischen Widerspruchseinlegung, 30 Tage zur Räumung der Sachen, wenn kein Widerspruch erfolgt. Historisch 100 bis 120 Tage von Anfang bis Ende.

Realer Fall — typischer Widerspruch. Sobald der Mieter Widerspruch einlegt, wird die Akte in ein Gerichtsverfahren umgewandelt und geht an das zuständige Gericht. Schriftsätze, Verhandlung, Urteil, Berufungen. Die Gerichtsphase fügt **9 bis 18 Monate** in Lissabon und Porto hinzu, in der Algarve manchmal länger. **Die Gesamtdauer für eine angefochtene Räumung wegen Nichtzahlung beträgt 2026 12 bis 24 Monate ab der ersten ausgefallenen Miete.**

Kosten

- BNA-Anfangsgebühr: ab etwa 102 €.
- Anwaltskosten für ein routinemäßig angefochtene Verfahren: 1.500 € bis 4.000 €. Berufungen heben das.
- Gerichtsvollzieher (*agente de execução*) für die tatsächliche Wiederinbesitznahme: 300 € bis 800 €.
- Während des Verfahrens entgangene Mieten: in der Praxis meist nicht eintreibbar, selbst bei günstigem Urteil. Ein säumiger Mieter hat selten Vermögen, das gepfändet werden könnte.

Was das für Ihren Business Case bedeutet

Halten Sie eine Leerstands- und Ausfallrücklage von **2 Monatsmieten pro Jahr bei unzureichend geprüften Mietern, etwa 1 Monat pro Jahr bei sorgfältig geprüften**. Nicht optional. Ein Vermieter ohne diese Rücklage, der im dritten Jahr einen schlechten Mieter trifft, hat in der Praxis 4 bis 5 Jahre Nettorendite in 18 Monaten verloren. Die Alternative — die Prüfung wegzulassen, weil die Miete passt und der Mieter nett wirkt — ist der mit Abstand folgenreichste Fehler, den ausländische Vermieter in Portugal machen.

7. Vermieterpflichten und Zertifizierungen

Vor der Vermietung: **Certificado Energético** (verpflichtend, 10 Jahre gültig, 70 € bis 250 €; Bußgelder 250 € bis 3.750 € für Privatpersonen, bis zu 44.890 € für Unternehmen); **Licença de utilização** (ohne sie kann der Vertrag undurchsetzbar sein); **Ficha técnica da habitação** (Immobilien nach 2004); **Vistoria de gás** bei Gasversorgung (5 Jahre bei Leitungsgas, 10 Jahre bei Flasche).

Der Vermieter trägt die feste elektrische Sicherheit, alle „gewöhnlichen Reparaturen“ zur Erhaltung des Nutzungszwecks der Immobilie sowie die ordentlichen und außerordentlichen Quoten der Eigentümergemeinschaft. Mieter sind nur für selbst verursachte Schäden und triviale Wartung verantwortlich. Gerichte setzen diese Aufteilung streng durch. Schreiben Sie keine Verträge, die Dachundichtigkeiten auf den Mieter abwälzen — sie werden nicht halten.

8. Steuern — das korrigierte Bild 2026

IRS auf Mieteinkünfte (Kategorie F)

Unter der Lei 9-A/2026:

- **Wohnungsmiete ≤ 2.300 €/Monat, Vertrag ≥ 3 Jahre: 10 % autonomer Pauschalsatz.** In Kraft bis 2029.
- **Wohnen oberhalb der Schwelle oder kürzer als 3 Jahre: 25 %.**
- **Nicht-Wohnen (Gewerbe): 28 %.**

Der Steuerpflichtige kann stattdessen für **englobamento** optieren — Aufnahme der Mieteinkünfte in die IRS-Progression (Sätze 13,25 % bis 48 % über 9 Stufen, mit der Inflationsindexierung 2026 von +3,51 %). Bei verfügbarem 10 %-Pauschalsatz ergibt englobamento fast nur Sinn für einkommensschwache Rentner ohne sonstige Quelle. Rechnen Sie nach; für alle anderen gewinnt der autonome Satz.

Abziehbare Aufwendungen (Anexo F)

Dokumentierte Vermieterkosten, die die steuerpflichtige Mietbasis mindern: condomínio (ordentlich und außerordentlich), Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten (keine wertsteigernden Investitionen — diese fließen in die Anschaffungskosten für zukünftige Mais-Valias), IMI auf das vermietete Objekt, Gebäudeversicherung, Pflichtzertifizierungen, Immobilienverwaltungsgebühren bei Rechnungsstellung sowie Imposto do Selo auf den Vertrag (10 % einer Monatsmiete, einmalig bei der Registrierung).

Mieterabsetzung (die andere Seite)

Die Lei 9-A/2026 hat die vom **Mieter** in der IRS abziehbare Miete erhöht — auf **900 € im Jahr 2026** und **1.000 € ab 2027**. Mieter werden zunehmend ordnungsgemäß registrierte Verträge und elektronische Quittungen verlangen. Ein Vermieter, der die AT-Registrierung auslöst, kostet den Mieter nun sichtbar Geld und verliert wettbewerbsfähige Ausschreibungen für gute Mieter.

Mechanik für nicht ansässige Vermieter

Wird die Miete von einem Mieter mit organisierter Buchführung (einem Unternehmen) gezahlt, behält der Mieter 25 % IRS an der Quelle ein. Ist der Mieter eine Privatperson, gibt es keinen Einbehalt — der nicht ansässige Vermieter reicht das Modelo 3 mit Anexo F ein und zahlt den autonomen Satz direkt. EU/EWR-Nichtansässige können unter denselben Bedingungen wie Ansässige für englobamento optieren. **Nicht-EU-Nichtansässige verfügen seit der Verfassungs-/EuGH-Reform von 2023 über dasselbe Wahlrecht** — ältere Leitfäden, die anderes behaupten, sind veraltet.

Mais-Valias beim späteren Verkauf — korrigiert

Die pauschalen 28 % auf 100 % des Gewinns, die früher für Nichtansässige galten, wurden im OE 2023 nach dem Hollmann-Urteil abgeschafft. Seitdem werden Nichtansässige auf **50 % des Nettogewinns mit progressiven IRS-Sätzen** besteuert, wobei das Welteinkommen nur für die Satzbestimmung herangezogen wird, nicht als portugiesische Bemessungsgrundlage. Die alte Formulierung „28 % pauschal“ ist falsch und sollte nicht in Ihr Underwriting einfließen.

Die Lei 9-A/2026 erweitert zudem die Mais-Valias-Rolloverbefreiung für HPP auf Gewinne, die in Wohnimmobilien reinvestiert werden, die zur **Vermietung zu moderaten Preisen (≤ 2.300 €/Monat)** bestimmt sind — nützliche Spätkarrieren-Planung für Ansässige, die einen Hauptwohnsitz in eine moderat vermietete Wohnung überführen. Klären Sie die Mechanik mit einem portugiesischen Steuerberater, bevor Sie sich darauf verlassen.

AIMI

Greift bei summiertem VPT über 600.000 € pro Privatperson (1.200.000 € bei gemeinsam veranlagten Paaren). Sätze 0,7 % / 1,0 % / 1,5 %. Unternehmen 0,4 % pauschal (1,0 % über 1 Mio. € VPT, 7,5 % bei Sitz in Steueroase). Der VPT liegt typischerweise bei 30 bis 60 % des Marktwertes, sodass AIMI meist erst greift, wenn man drei oder mehr Einheiten in Lissaboner Innenstadt oder mehrere Algarve-Villen besitzt. Ein Portfolio mit 1,5 Mio. € VPT erzeugt für eine Einzelperson rund 5.800 €/Jahr.

9. Renditen nach Regionen — Referenz April 2026

Mediane Angebotsmieten (idealista, April 2026), die sauberste verfügbare 2026-Referenz:

- **Stadt Lissabon:** 21,7 €/m²/Monat — nationaler Höchstwert.
- **Metropolregion Lissabon:** 19,6 €/m²/Monat.
- **Stadt Porto:** 16,8 €/m²/Monat.
- **Region Algarve:** 15,2 €/m²/Monat.
- **Nationaler Median:** 16,4 €/m²/Monat, im Jahresvergleich -2,7 %, vierter aufeinanderfolgender Monatsrückgang.

Jahresveränderung (April 2026 vs. April 2025): Metropolregion Lissabon -1,6 %, Norte -6,3 %, Algarve -0,4 %. Der Anstieg 2023 bis 2025 normalisiert sich.

Indikative Bruttorenditen Langzeit

- **Prime-Lissabon** (Príncipe Real, Chiado, Avenidas Novas): 3,0 bis 4,5 %. Gedrückt durch Einstiegspreise von 6.000 € bis 8.000 €/m².
- **Aufstrebendes Lissabon** (Marvila, Beato, Almada, Südufer): 4,5 bis 6,0 %.
- **Prime-Porto** (Baixa, Foz, Boavista): 4,5 bis 5,5 %; **Sekundär-Porto, Vila Nova de Gaia**: 5,5 bis 7,0 %.
- **Algarve-Küste** (Lagos, Albufeira, Vilamoura) in Langzeit: 4,0 bis 5,0 %. Die beworbenen 7 bis 9 % AL-Brutto übertragen sich nicht.
- **Sekundär-Algarve** (Stadt Loulé, Olhão, Stadt Tavira): 5,0 bis 7,0 %.
- **Coimbra und andere Universitätsstädte**: 6,0 bis 8,0 %, mit einer Sommer-Leerstands-Saisonalität, die Sie unterschreiben müssen.
- **Kleinere Städte im Hinterland** (Évora, Castelo Branco, Bragança): 7 bis 9 % ausgewiesen, aber Mieterpools sind dünn und die Ausstiegsliquidität ist schlechter.

Das Netto liegt etwa 2 Prozentpunkte unter dem Brutto, sobald IMI, Versicherung, condomínio, Leerstandsrücklage, Verwaltung und Steuer zubeißen.

10. Hausverwalter — was 5 bis 10 % Ihnen bringen

Der portugiesische Markt für Langzeitverwaltung ist fragmentiert und gering reguliert. Übliche Gebühren: **reine Mietervermittlung** 50 bis 100 % einer Monatsmiete einmalig; **laufende Verwaltung** 5 bis 10 % der Monatsmiete; **All-in** (Vermittlung + Verwaltung + kleinere Arbeiten) 10 bis 12 %.

Was der laufende Prozentsatz abdecken sollte: Marketing, Mieterauswahl, Vertragsentwurf und AT-Registrierung, elektronische Quittungen, Mieteinzug, Routine-Wartung, Kontakt zur Eigentümergemeinschaft, jährliche Mietanpassungen mit korrekter Benachrichtigung und Einleitung des BNA-Verfahrens, falls es so weit kommt (Anwaltskosten gesondert in Rechnung gestellt).

Für nicht ansässige Vermieter ist ein Verwalter praktisch nicht optional. Die Compliance-Last überlebt es nicht, aus einem anderen Land in einer zweiten Sprache geführt zu werden. Billige Verwalter sind teuer. Prüfen Sie sie in drei Punkten: wie viele Verträge sie aktuell betreuen, wie viele BNA-Fälle sie zu Ende geführt haben, und ob sie einen Senior-Ansprechpartner benennen, der samstags ans Telefon geht.

11. Mieterprüfung — die 30 Minuten mit der höchsten Hebelwirkung

Portugal hat keine standardisierte Infrastruktur für Mieter-Kreditscoring. Arbeiten Sie die Checkliste ab:

- **NIF**. Pflicht für jeden Vertrag.

- **Ausweis.** Bürgerkarte, Reisepass oder Aufenthaltskarte.
- **Einkommensnachweis.** Letzte 3 Gehaltsabrechnungen plus Arbeitgebererklärung über unbefristeten Vertrag (Angestellte), letztes IRS-Modelo 3 plus aktuelle recibos verdes (Selbstständige), Rentenbescheid (Rentner).
- **Kontoauszüge** der letzten 3 Monate. Einkommensstabilität abgleichen, Warnsignale suchen.
- **Einkommens-zu-Miete-Verhältnis.** Marktnorm ist **3× Monatsmiete im Netto-Haushaltseinkommen**. Manche Vermieter akzeptieren 2,5×. Darunter landen Sie beim BNA.
- **Referenzen.** Vorheriger Vermieter, gelegentlich Arbeitgeber.
- **Fiador oder Mietversicherung,** wenn die Einkommensdeckung grenzwertig ist oder der Mieter Ausländer ohne portugiesische Lohnhistorie ist.

Für ausländische Mieter ohne lokale Vita sind die brauchbaren Alternativen 3 bis 6 Monate Miete freiwillig im Voraus, ein Mietausfall-Versicherungsprodukt oder ein in Portugal ansässiger fiador.

Wenn Sie versucht sind, die Prüfung zu überspringen, weil der Mieter „in Ordnung wirkt“ und die Miete passt, lesen Sie Abschnitt 6 erneut und entscheiden Sie, ob 12 bis 24 Monate nicht gezahlter Miete plus 3.000 € bis 6.000 € Anwaltskosten in Ordnung scheinen.

12. Versicherungen — drei Schichten

Gebäude (multirriscos habitação). Dringend empfohlen, bei Hypothek verpflichtend. Feuer, Wasser, Sturm, Haftpflicht. 120 € bis 350 €/Jahr für eine typische 100-m²-Wohnung.

Mietausfall und protecção jurídica. Häufig in vermieterspezifische multirriscos eingebunden. Deckt Nichtzahlung bis zu 12 Monatsmieten oder 15.000 € bis 30.000 €, Anwaltskosten bis 6.000 € bis 10.000 €, Wiedervermietungskosten. Prämie 4 bis 7 % der Jahresmiete; die Zeichnung verlangt Nachweis einer Standardprüfung. Das ist die Police, die für Abschnitt 6 zahlt.

Katastrophe und Erdbeben. Im Rahmen des im April 2026 angekündigten PTRR hat die Regierung ein verpflichtendes Katastrophen- und Erdbebenrisiko-Regime in Verbindung mit einem neuen *Fundo de Catástrofes Naturais e Sísmicas* signalisiert. Die Umsetzungsgesetzgebung ist im Mai 2026 in Konsultation. Rechnen Sie mit einer kleinen Pflichtprämie (erste Schätzungen 25 € bis 80 €/Jahr) zusätzlich zur Standard-multirriscos, sobald sie in Kraft tritt. Bekannte kommende Kosten, keine aktuellen.

13. Durchgerechnete Beispiele — was die Tabelle wirklich sagt

13.1 2-Zimmer in Lissabon zu 350.000 €, Langzeit

75 m² in Marvila, renoviert, Energieklasse B. Nicht ansässiger Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten zu ≤ 2.300 €/Monat zu vermieten — fällt unter den IMT-Ausschluss für moderate Miete

(Abschnitt 1) und zahlt IMT auf der Nicht-HPP-Progressionsskala (~19.300 €) statt der pauschalen 7,5 % (26.250 €). Einsparung am Eingang: 6.950 €.

| Position | Jährlich |
|------------------------------------|-----------------|
| Miete 1.500 €/Monat | 18.000 € brutto |
| IMI, Versicherung, condomínio | -1.600 € |
| Wartungsrücklage (1 %) | -3.500 € |
| Leerstandsrücklage (5 %) | -900 € |
| Verwaltung (8 %) | -1.440 € |
| Netto vor Steuer | 10.560 € |
| IRS zu 10 % autonom (nach Abzügen) | -1.500 € |
| Netto nach Steuer | ~9.000 € |

Gesamtanschaffungskosten: **~374.600 €**. **Nettorendite 2,4 %**. Dünn. Rechnen Sie 4 bis 6 % erwartete Kapitalwertsteigerung über einen 10-Jahres-Horizont (Konsens für aufstrebende Lissaboner Lagen) hinzu, und der IRR steigt auf 6 bis 8 %. Der Lissabon-Aufstrebende-Trade ist eine Kapitalwachstumswette, kein Einkommen. Unterschreiben Sie ihn entsprechend.

13.2 2-Zimmer in der Algarve zu 280.000 €, Stadt Loulé

2-Zimmer auf 80 m², Energieklasse C, Stellplatz inklusive. Nicht ansässiger Käufer nutzt den IMT-Ausschluss für moderate Miete. Gesamtanschaffungskosten ~296.000 €.

| Position | Jährlich |
|--------------------------------|-----------------|
| Miete 1.200 €/Monat | 14.400 € brutto |
| IMI, Versicherung, condomínio | -1.290 € |
| Wartung, Leerstand, Verwaltung | -4.650 € |
| Netto vor Steuer | 8.460 € |
| IRS zu 10 % | -1.000 € |
| Netto nach Steuer | ~7.460 € |

Nettorendite 2,5 %.

Dieselbe Einheit als AL betrieben bei 65 % Auslastung und ADR von 130 €: ~30.800 € brutto, netto ~11.500 € nach 28 % Verwaltung, OTA-Provisionen, IRS-Kategorie B im vereinfachten Regime. Die Langzeit verliert im absoluten Netto rund 4.000 €/Jahr im Tausch gegen ein Zehntel der operativen Intensität, null AL-Regulierungs-Exposure und die IMT-Ersparnis bei moderater Miete am Eingang. Für

einen nicht ansässigen Investor ohne Kapazität vor Ort gewinnt die Langzeit häufig auf risikoadjustierter Basis.

14. Verkauf einer vermieteten Immobilie

Zwei Regeln dominieren.

Der Mietvertrag überdauert den Verkauf. Der neue Eigentümer tritt in den bestehenden Vertrag ein. Mieter können nicht allein deshalb entfernt werden, weil die Immobilie den Besitzer gewechselt hat. Das ist der größte Abschlagfaktor bei einem vermieteten Inserat — die meisten Käufer wollen freien Besitz, sodass vermietete Einheiten 10 bis 25 % unter vergleichbaren leeren Einheiten transagiert werden, abhängig von der Restlaufzeit des Vertrags und davon, wie weit die Vertragsmiete unter dem Markt liegt.

Vorkaufsrecht des Mieters (direito de preferência). Ein Mieter, der seit **mindestens zwei Jahren** in der Immobilie wohnt und sie als seinen **eigenen ständigen Hauptwohnsitz** nutzen will, hat ein gesetzliches Vorzugsrecht beim Verkauf. Der Vermieter muss die vorgesehenen Konditionen (Preis, Bedingungen, Käufer) per Einschreiben mit Empfangsbestätigung mitteilen; der Mieter hat **30 Tage** zur Antwort. Nimmt der Mieter an, wird zu diesen Konditionen verkauft. Lehnt er ab oder schweigt, erlischt das Recht für diese Transaktion.

Der Mieter **verliert** das Recht, wenn die beabsichtigte Nutzung Investition ist (Wiedervermietung, AL, Ferien). Schriftlich bestätigen. Die Benachrichtigung zu überspringen ist kein Workaround — der Mieter kann eine *acção de preferência* anstrengen und bis zu 6 Monate nach Kenntnis vom Verkauf zum gleichen Preis an die Stelle des Käufers treten. Der billigste Fehler hier ist das Einschreiben, das Sie nicht abgeschickt haben.

15. Die acht Fehler, die ausländischen Vermietern am teuersten kommen

- **Kein schriftliches Inventar bei Übergabe.** Ohne ihn ist die Kautions weg.
- **Billiger oder DIY-Vertrag.** Ein schwacher Vertrag bedeutet direkt einen schwächeren BNA-Fall. 150 € bis 350 € bei einem portugiesischen Immobilienanwalt sind ein Rundungsfehler gegenüber einer schlechten Räumung.
- **AT-Registrierung weglassen.** Keine Registrierung, keine elektronischen Quittungen, keine Mieter-Steuerabsetzung (die ab 2027 höher wird), geschwächte Streitposition. Im Monat nach Vertragsbeginn registrieren.
- **Unzureichende Prüfung.** Der Fehler mit dem höchsten Impact. Ein schlechter Mieter = 12 bis 24 Monate Rendite plus mehrere Tausend Euro an Anwaltskosten.
- **Bewohnbarkeitsbeschwerden ignorieren.** Langsame Reaktion auf Schimmel, Sanitär oder Heizung gibt dem Mieter eine Grundlage für Mietminderung und Verteidigung gegen jede spätere

Räumungsklage.

- **Das 30-Tage-Fenster der jährlichen Anpassung verpassen.** Verpassen Sie es, warten Sie ein weiteres Jahr.
- **Die Kautions als Miete behandeln.** Die Kautions ist keine Miete. Ein Mieter, der die letzten zwei Monate auf die Kautions rechnet, ist säumig. Ein Vermieter, der die Kautions für normalen Verschleiß einsetzt, erzwingt einen vermeidbaren Streit.
- **Vor dem Closing keine Eigentümerprotokolle lesen.** Drei Jahre Protokolle. Chronische Zahlungsverzögerungen oder anstehende Großmaßnahmen fressen Ihre Rendite, bevor der erste Mieter eintrifft.

Fazit: wer wirklich portugiesischer Vermieter sein sollte

Langfristige Wohnungsvermietung in Portugal ist eine echte Anlageklasse, kein Notfallplan. Sie liefert 2026 in einer typischen städtischen Zweizimmerwohnung 3,5 bis 4,5 % netto, der neue 10 %-IRS-Satz ist bedeutsam, und der regulatorische Rahmen ist älter und stabiler als alles, was Sie auf der AL-Seite finden werden. Nichts davon schützt Sie vor der Räumungsrealität. Ein angefochtener Nichtzahlungsfall dauert noch immer 12 bis 24 Monate und kostet 3.000 € bis 6.000 € an Gebühren, und die portugiesischen Gerichte werden bis 2029 nicht repariert sein.

Wenn Sie für Einkommen kaufen, einen Worst-Case-Mietausfall von 18 Monaten ohne Verkauf der Anlage verkraften können und sich zu echter Mieterprüfung verpflichten, funktioniert die Langzeitvermietung. Wenn Sie in Lissabon oder Porto vor allem für Kapitalwachstum kaufen, behandeln Sie die Miete als Kostendeckung für die Haltejahre, nicht als Investmentthese. Und wenn Sie an der Algarve-Küste kaufen und die Tabelle nur aufgeht, weil Sie angenommen haben, dass AL-Bruttorenditen sich in AL-Bruttorenditen netto auflösen, rechnen Sie auch die Langzeit-Mathematik durch — der regulatorische Risikoabschlag bei AL ist real, und der IMT-Ausschluss für moderate Miete 2026 (Abschnitt 13) bedeutet, dass das Steuersystem Sie dafür bezahlt, langfristig zu vermieten.

Die einzige Entscheidung, die diesen Monat zählt: welches dieser drei Käuferprofile sind Sie. Wenn keines passt, mieten Sie Ihre portugiesische Wohnung von jemand anderem und legen Sie das Kapital irgendwohin, wo Sie nicht das BNA lernen müssen.

Weiterführende Lektüre

- **Passive Property Investor Guide** — das breitere Passivitätsspektrum, wo die Langzeitvermietung im Verhältnis zu FII/SIGI und anderen weniger praktischen Wegen liegt.
- **In die Algarve investieren** — subregionale Langzeit-Rendite-Übersicht über Lagos, Vilamoura, Loulé, Tavira und Olhão.
- **Hands-Off-Immobilienbesitz und -verwaltung** — Betriebsmodell und Verwaltungsgebühren-Ökonomie für nicht ansässige Vermieter.

- **Steuern und Kosten beim Immobilienkauf in Portugal** — vollständige Referenz zu IMT, IMI, AIMI und Stempelsteuer, einschließlich des Nichtansässigen-Regimes der Lei 9-A/2026.
 - **Fehler beim Investieren in der Algarve vermeiden** — der Trade Langzeit gegen AL und vier durchgerechnete Desasterfälle.
-

Wie 2nd Haus helfen kann

2nd Haus arbeitet käuferseitig in Akquisitionen für Kunden, die zur Langzeitvermietung in Portugal kaufen. Unsere Arbeit auf der Vermietungsseite umfasst drei konkrete Dienstleistungen:

- **Mietkonzept-Audit (450 €)**. Zwei Stunden strukturierte Prüfung Ihres Zielmarktes, erwartetes Brutto-zu-Netto, steuerliche Passung (einschließlich der Frage, ob der IMT-Ausschluss für moderate Miete der Lei 9-A/2026 auf Ihren Kauf zutrifft) und realistische Leerstands- und Räumungsrücklagen. Geliefert als schriftliches Memo. Nützlich vor Unterzeichnung eines CPCV.
- **Käuferseitige Akquisition (Honorar bei Beauftragung offengelegt)**. Sourcing, Off-Market-Zugang, technische Due Diligence, Vertragsverhandlung, Closing-Koordination. Wir nehmen niemals Verkäuferseitige Provision in derselben Transaktion.
- **Auswahl und Überwachung des Verwalters**. Wir verwalten Ihre Mietung nicht selbst, aber wir prüfen, briefen und quartalsweise einen portugiesischen Langzeitverwalter und sagen Ihnen, wann Sie wechseln sollten.

Wenn der Kauf bereits erfolgt ist und die Frage lautet, was damit zu tun ist, ist das Audit der richtige Einstiegspunkt. Buchen Sie auf 2ndhaus.pt/contact.

Quellen

Primärquellen

- **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** — Pacote Fiscal da Habitação. [Diário da República](#).
- **Lei n.º 6/2006** (konsolidiertes NRAU), mit Änderungen bis Lei n.º 56/2023.
- **Leis n.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro** — Anti-Schikane, Mindestlaufzeiten.
- **Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro** — AL-Regulierungs-Reset. [Diário da República](#).
- **Decreto-Lei vom Juli 2024** — Aufhebung des arrendamento coercivo.
- **Aviso n.º 23174/2025/2** — jährlicher Mietanpassungskoeffizient für 2026 (1,0224).
- **Verordnung (EU) 2024/1028** über Daten zur kurzfristigen Vermietung, in Kraft am 20. Mai 2026. [EUR-Lex](#).
- **Portal das Finanças** — IRS Anexo F, IMT Jovem, AIMI.
- **Banco de Portugal** — **BPstat** — Euribor- und Hypothekenstatistiken.
- **Balcão Nacional do Arrendamento** — bna.mj.pt, Verfahrensstatistiken.
- **Instituto Nacional de Estatística** — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local.

Weiterführende Literatur

- Idealista-Indexberichte, April–Mai 2026.
- PwC Portugal — *Guia Fiscal 2026* (IRS, IMI, AIMI).
- Cuatrecasas, *Reduced VAT and tax benefits for housing*.
- Doutor Finanças — Analysen 2026 zu IRS predial und Mietanpassung.
- RFF Lawyers, Sérvulo & Associados, Morais Leitão — Analysen 2026.

Nur zur Information; stellt keine rechtliche, steuerliche oder anlagenbezogene Beratung dar. Das portugiesische Miet- und Steuerrecht entwickelt sich rasch — bestätigen Sie die aktuellen Regeln vor jeder Handlung mit einem portugiesischen Anwalt oder Steuerberater.

Zuletzt aktualisiert am 15. Mai 2026. Verifiziert gegen CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15.

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.