

Immobilie in Portugal kaufen — Ihr Fahrplan

Vom NIF bis zur Escritura: der Kaufprozess Schritt für Schritt, alle Pflicht-Dokumente, die echten Nebenkosten — und die Fehler, die deutsche Käufer am häufigsten teuer zu stehen kommen.

WAS SIE IN DIESEM GUIDE FINDEN

- ✓ Der Kaufprozess Schritt für Schritt — vom NIF über den Vorvertrag bis zur Beurkundung
- ✓ Pflicht-Dokumente: deutsche Unterlage und ihr portugiesisches Pendant
- ✓ Kaufnebenkosten und laufende Steuern — mit Rechenbeispiel für 300.000 €
- ✓ Die 5 teuersten Fehler deutscher Käufer — und wie Sie sie vermeiden

Erstellt von **Regina Sigloch**, Immobilienmaklerin in Sindelfingen und Spezialistin für den Großraum Lissabon. Wir begleiten Ihren Kauf gemeinsam mit portugiesischen Partnern — von der Objektsuche bis zur Schlüsselübergabe. Erstgespräch kostenlos.

Der Kaufprozess Schritt für Schritt

Vieles ähnelt dem deutschen Ablauf, ist aber nicht identisch. Diese Reihenfolge führt Sie sicher vom ersten Interesse bis zum eingetragenen Eigentum.

- NIF (Steuernummer) beantragen** — Pflicht für jeden offiziellen Vorgang. Bei Wohnsitz außerhalb Portugals ist ein **Fiskalvertreter gesetzlich vorgeschrieben** (§ 19 Lei Geral Tributária).
- Portugiesisches Bankkonto eröffnen** — für die Kaufabwicklung und laufende Abbuchungen (IMI, Versorger) erforderlich.
- Anwalt einschalten** — prüft Grundbuch (Certidão de Registo Predial), Baugenehmigung und offene Belastungen. Nicht Pflicht, aber dringend empfohlen (ca. 1–1,5 %).
- Vorvertrag (Contrato-Promessa / CPCV)** — Anzahlung üblicherweise 10–20 %. Tritt der Verkäufer zurück, schuldet er das Doppelte; treten Sie zurück, verfällt die Anzahlung.
- Finanzierung sichern und Steuern zahlen** — IMT und Stempelsteuer müssen vor dem Notartermin beglichen sein.
- Notarielle Beurkundung (Escritura Pública)** — der eigentliche Kaufabschluss beim Notar.
- Eintrag ins Grundbuch (Registo Predial)** — erst damit ist der Eigentumsübergang rechtlich abgeschlossen.

Pflicht-Dokumente: Deutschland → Portugal

Deutschland	Portugal	Zweck
Steuer-ID	NIF (Número de Identificação Fiscal)	Identifikation für Behörden, Banken, Verträge
Grundbuchauszug	Certidão de Registo Predial	Eigentümer & Belastungen
Flurkarte	Caderneta Predial Urbana	Kataster- und Steuerdaten
Baugenehmigung	Licença de Utilização	Nutzungsgenehmigung
Energieausweis	Certificado Energético	Energieeffizienz
Kaufvertrag (Vorvertrag)	Contrato-Promessa (CPCV)	Vorvertrag mit Anzahlung
Notarurkunde	Escritura Pública	Endgültige Kaufurkunde

Die NIF wird für nahezu alle offiziellen Vorgänge benötigt — vom Bankkonto über Mietverträge bis zum Handyvertrag.

Kaufnebenkosten im Überblick

Kostenart	Höhe	Bemerkung
IMT (Grunderwerbsteuer)	0–8 %	Progressiv nach Kaufpreis; bei Hauptwohnsitz bis ca. 97.000 € befreit
Stempelsteuer	0,8 %	Auf den Kaufpreis
Notar	ca. 500–1.000 €	Beurkundung
Grundbuch (Registo Predial)	ca. 250–500 €	Eintragung
Anwalt	1–1,5 %	Empfohlen
Makler	3–5 %	Üblicherweise vom Verkäufer getragen

Rechenbeispiel: Bei einer Immobilie für 300.000 € rechnen Sie mit etwa **25.000–30.000 € Nebenkosten** — diese Summe sollten Sie zusätzlich zum Kaufpreis sicher verfügbar haben.

Laufende Steuern für Eigentümer

- IMI (Grundsteuer):** jährlich 0,3–0,45 % des Valor Patrimonial Tributário (VPT). Der VPT liegt meist bei 30–70 % des Marktwerts.
- Mieteinnahmen:** 28 % pauschal oder progressiver Tarif (14,5–48 %). Das Doppelbesteuerungsabkommen DE–PT verhindert die doppelte Besteuerung.
- Veräußerungsgewinn:** 50 % des Gewinns zum progressiven Satz. Bei Reinvestition in eine selbstgenutzte Ersatzimmobilie binnen 36 Monaten steuerfrei (Art. 10 CIRS).

Geheimtipp: die zweite Reihe

Ein Apartment in **Cascais** kostet schnell 500.000 € und mehr. Für ein vergleichbares Objekt in **Setúbal** zahlen Sie etwa die Hälfte — bei 40 Minuten Fahrzeit zum Flughafen Lissabon und Schnellfähre nach Lissabon-Zentrum in 15 Minuten. Wer aktuell investiert, prüft die zweite Reihe (Setúbal, Sesimbra, südlich des Tejo) statt nur die erste.

NHR beendet — die Steuerersparnis gibt es nicht mehr

Das **NHR-Programm** (Non-Habitual Resident) wurde **2024 eingestellt**. Neue Zuzügler profitieren nicht mehr davon. Die Rechnung „in Portugal zahle ich weniger Steuern“ stimmt für die meisten neuen Fälle nicht mehr. Wer vor 2024 NHR-Status hatte, behält ihn für die Restlaufzeit. Vor dem Kauf zwingend eine individuelle Steuerberatung mit deutsch-portugiesischer Doppelbesteuerungs-Expertise einholen.

Die 5 teuersten Fehler deutscher Käufer

- 1 Kaufen ohne Probemonat.** Mieten Sie erst ein halbes Jahr in Ihrer Wunschregion — idealerweise über Sommer und Winter. Verkehr im Juli, kühle Wohnung im Februar: vieles erlebt man nur, wenn man dort lebt.
- 2 Mit NHR-Steuervorteil kalkulieren.** Das Privileg gibt es für Neuzuzügler seit 2024 nicht mehr — wer es einplant, verrechnet sich beim ganzen Vorhaben.
- 3 NIF und Fiskalvertreter zu spät.** Ohne NIF kein Konto, kein Vorvertrag. Bei Wohnsitz außerhalb Portugals ist ein Fiskalvertreter Pflicht — früh organisieren.
- 4 Schlechte Isolierung unterschätzen.** Viele Häuser sind im Januar/Februar deutlich kühler als erwartet; Heizungen nach deutschem Standard sind die Ausnahme. Im Sommer besichtigen verschleiert das.
- 5 Nur die erste Reihe prüfen.** Cascais und Lissabon-Zentrum sind auf internationalem Niveau. Die zweite Reihe — Setúbal, Seixal — bietet oft den halben Preis bei guter Anbindung.

Ihr Kauf in Portugal — begleitet aus Sindelfingen

Sigloch Immobilien begleitet Sie gemeinsam mit portugiesischen Partnern durch den gesamten Kauf im Großraum Lissabon — von der ersten Anfrage bis zur Schlüsselübergabe.

Was wir für Sie übernehmen:

- ✓ Eingrenzung der Suche nach Ihren Kriterien
- ✓ Kontakt ins Partnernetzwerk vor Ort — Anwalt, NIF, Fiskalvertreter
- ✓ Besichtigungsreisen: Termine organisiert, Übersetzung bei Bedarf
- ✓ Bis zum Notartermin Ihr Ansprechpartner in Deutschland

Sigloch Immobilien · Dagersheimer Strasse 11/2 · 71069 Sindelfingen

Telefon **07031 / 41 20 82** · info@sigloch-immobilien.de

sigloch-immobilien.de · Portugal-Immobilien: sigloch-immobilien.de/immobilien-portugal/

Stand: Juni 2026. Steuer-, Aufenthalts- und Kaufregelungen in Portugal können sich ändern (z.B. IMT-Sätze, Aufenthaltsrecht). Diese Übersicht dient der Orientierung und ersetzt keine rechtliche oder steuerliche Beratung. Für Steuer- und Aufenthaltsrecht vermitteln wir an portugiesische Partner.