

Immobilienkauf in Portugal. Die Fallstricke.

Acht Punkte, an denen es in Portugal regelmäßig teuer wird, dazu die Unterlagenliste. Jeder mit der Norm oder der Quelle, auf die er sich stützt. Kein Verkaufstext, keine Rechtsberatung.

80 ERFASSTE PROJEKTE	28 BAUTRÄGER	52 OHNE TERMIN	56 OHNE FLÄCHE
--------------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Aus dem eigenen Bauträger-Index für Portugal, Stand 14.09.2026. Benjamin Fercher · Baumeister und Bauingenieur · benjaminfercher.at

Wofür das hier gut ist, und wofür nicht

Ich prüfe Immobilien im Ausland im Auftrag von Käufern. Nie für Makler, nie für Bauträger, nie für Verkäufer. Was hier steht, ist das, was mir in Portugal am häufigsten untergekommen ist, und was sich aus öffentlich zugänglichen Normen und Quellen belegen lässt.

Was hier nicht steht: eine Rechtsauskunft und eine Steuerauskunft. Ich bin Baumeister und Bauingenieur, kein Anwalt. Rechtslagen ändern sich, portugiesische besonders schnell. Bei jedem Punkt steht die Norm oder die Quelle dabei, damit du oder dein Anwalt den aktuellen Stand selbst nachsehen kannst.

Und der wichtigste Satz vorweg: Kein einziger dieser Punkte lässt sich nach der Unterschrift noch verhandeln. Alle davor.

Zwei Papiere zum selben Haus, und sie stimmen oft nicht überein

In Portugal wird dieselbe Immobilie an zwei Stellen geführt. Die **Certidão Permanente** kommt aus dem Grundbuch und sagt, wem das Objekt gehört und was darauf lastet. Die **Caderneta Predial** kommt aus dem Finanzkataster und beschreibt das Objekt für die Besteuerung: Fläche, Räume, Baujahr.

Beide beschreiben dasselbe Haus. In der Praxis tun sie das oft nicht. Andere Wohnfläche, andere Raumzahl, ein Anbau, der nur in einem der beiden auftaucht.

Solange niemand hinsieht, stört das nicht. Es stört in dem Moment, in dem umgeschrieben werden soll. Dann hängt der Notartermin, und die Abweichung wird über den Verkäufer und die Behörde aufgelöst - zu einem Zeitpunkt, an dem deine Anzahlung längst geflossen ist.

Was du tust

Beide Auszüge beim Verkäufer anfordern und nebeneinanderlegen. Vor dem Vorvertrag, nicht danach. Was nicht zusammenpasst, kommt als Bedingung in den Vertrag - mit Frist und mit der Folge, die eintritt, wenn die Frist verstreicht.

Grundlage: Código do Registo Predial (Grundbuch), Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Kataster)

Der Vorvertrag entscheidet, ob deine Anzahlung geschützt ist

Eine gesetzliche Pflicht zu Treuhandkonto oder Bankgarantie gibt es in Portugal nicht. Der übliche Schutz ist der Vorvertrag, das **Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV)**, mit der Anzahlung als *sinal* .

Springt der Verkäufer ab, schuldet er die Anzahlung doppelt zurück. Springst du ab, ist sie weg. Das ist der Kern des Ganzen und steht im Código Civil.

Der Unterschied, den fast niemand kennt

Ein privatschriftlicher CPCV wirkt nur gegen deinen Vertragspartner. Wenn der Verkäufer die Immobilie zwischendurch an jemand anderen verkauft oder belastet, hast du einen Anspruch gegen ihn - aber nicht gegen den Dritten.

Beurkundet und im Grundbuch vorgemerkt sieht das anders aus. Dann wirkt er gegen Dritte. Genau deshalb steht in vielen Standardverträgen, dass auf die Vormerkung verzichtet wird. Das ist kein Detail, das ist der Unterschied zwischen einem gesicherten und einem ungesicherten Vorvertrag.

Grundlage: Código Civil, Artikel 442 (sinal und doppelte Rückzahlung); zur Durchsetzung Artikel 830 (execução específica)

Die Nutzungsbewilligung, ohne die das Haus kein Wohnhaus ist

Für Wohngebäude, die nach 1951 errichtet wurden, ist die **licença de utilização** der Nachweis, dass das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Sie ist beim Notartermin vorzulegen.

Der Klassiker ist nicht das fehlende Papier, sondern die Abweichung. Ein Haus mit Bewilligung für zwei Wohneinheiten, in dem inzwischen vier sind. Ein ausgebautes Dachgeschoss, das in der Bewilligung nicht vorkommt. Ein Anbau ohne alles.

Das fällt beim Kauf oft nicht auf. Es fällt auf, wenn du verkaufen willst, wenn du vermieten willst oder wenn die Gemeinde es merkt. Die Legalisierung zahlt dann der, dem es gehört.

Grundlage: Decreto-Lei 555/99, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

Die Schulden, die mit der Wohnung mitkommen

Das ist der Punkt, den die wenigsten Käufer kennen, und er kostet am unmittelbarsten Geld.

Seit **Lei n.º 8/2022** muss der Verwalter der Eigentümergemeinschaft vor dem Verkauf einer Wohnung schriftlich erklären, welche Lasten und welche Schulden auf dieser Einheit liegen: Art, Beträge und Zahlungsfristen. Er hat dafür zehn Tage ab der Anfrage des Verkäufers.

Und jetzt der Haken. Verzichtet der Käufer ausdrücklich auf diese Erklärung und lässt beurkunden, übernimmt er die Verantwortung für sämtliche Condomínio-Schulden dieser Einheit. Unabhängig davon, wann sie entstanden sind.

Ein Verzicht steht in manchen Verträgen als Formulierung drin, die harmlos aussieht. Sie ist es nicht.

Was du tust

Die Erklärung des Verwalters verlangen, im Original, mit Datum. Nicht auf sie verzichten. Und sie lesen: rückständige Umlagen, beschlossene Sanierungen und der Stand der Rücklage stehen dort.

Grundlage: Lei n.º 8/2022 vom 10. Januar 2022, Änderungen zum Wohnungseigentum im Código Civil

Kurzzeitvermietung: was du kaufst, ist nicht automatisch die Lizenz

Wer in Portugal kauft, um kurzzeitig zu vermieten, kauft nicht nur eine Wohnung, sondern eine Zulassung - und die ist in den letzten Jahren dreimal umgebaut worden.

Stand heute gilt **Decreto-Lei n.º 76/2024** vom 23. Oktober 2024. Wichtig für Käufer sind drei Dinge daraus.

Übertragbarkeit

Die Übertragung der AL-Registrierung beim Eigentümerwechsel ist wieder die Regel. Gemeinden können in ausgewiesenen Gebieten allerdings eigene Beschränkungen setzen. Das ist kommunales Recht und in Lissabon, Porto und Teilen der Algarve ein reales Thema.

Die Eigentümergemeinschaft

Eine Zustimmung der Gemeinschaft ist nicht mehr nötig. Sie kann sich aber gegen den Betrieb aussprechen, mit einem Beschluss von mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile, und nur bei nachgewiesener wiederholter Störung. Danach entscheidet die Gemeinde.

Versicherung

Die Haftpflichtversicherung ist Pflicht und ihr Gültigkeitsdatum steht im nationalen AL-Register. Fehlt sie oder ist sie abgelaufen, wird die Registrierung gelöscht.

Was du tust

Vor dem Vorvertrag klären: Gibt es eine gültige AL-Registrierung auf dieser Einheit, wie lautet ihre Nummer, liegt die Immobilie in einem Beschränkungsgebiet der Gemeinde, und läuft die Haftpflichtversicherung. Das sind vier Fragen, die schriftlich beantwortet gehören.

Grundlage: Decreto-Lei n.º 76/2024 vom 23. Oktober 2024, Turismo de Portugal

Was der Kauf wirklich kostet

Die Grunderwerbsteuer **IMT** ist in Portugal progressiv und hängt daran, ob die Immobilie dein Hauptwohnsitz wird oder nicht. Die Sätze für 2026:

WERT DER IMMOBILIE	HAUPTWOHNSITZ	ZWEITWOHNSITZ
bis 106.346 €	0 %	1 %
106.346 bis 145.470 €	2 %	2 %
145.470 bis 198.347 €	5 %	5 %
198.347 bis 330.539 €	7 %	7 %
330.539 bis 660.982 €	8 %	8 %
660.982 bis 1.150.853 €	6 % pauschal	6 % pauschal
über 1.150.853 €	7,5 % pauschal	7,5 % pauschal

Die Prozentsätze bis 660.982 Euro sind Grenzsteuersätze, es wird also gestaffelt gerechnet, nicht der Spitzensatz auf den ganzen Betrag. Ab 660.982 Euro kippt es auf einen Pauschalsatz für den gesamten Wert. Ländliche Grundstücke 5 Prozent. Erwerber, die in einer gelisteten Steueroase ansässig oder von dort beherrscht sind, zahlen 10 Prozent.

Dazu kommt die Stempelsteuer **Imposto do Selo**, Verba 1.1, mit 0,8 Prozent auf den Wert. Und Notar, Register und gegebenenfalls Makler.

Bemessungsgrundlage ist der höhere Wert aus Kaufpreis und Steuerwert (*Valor Patrimonial Tributário*). Wer den Kaufpreis im Vertrag drückt, spart deshalb oft nichts und handelt sich später ein Problem ein.

Quellen: PwC Guia Fiscal 2026 zum IMT · Portal das Finanças, Tabela Geral do Imposto do Selo, Verba 1.1 · abgerufen 15.09.2026

Die 570 Euro, die kein Baupreis sind

Für die Grundsteuerbewertung rechnet der portugiesische Staat 2026 mit einem mittleren Bauwert von **570 Euro je Quadratmeter**. Im Jahr davor waren es 532. Auf diesen Wert wird für die Bewertung ein Aufschlag von 25 Prozent gerechnet, womit der Basiswert bei 712,50 Euro je Quadratmeter liegt.

Diese Zahl geistert regelmäßig durch Gespräche, wenn es um Baukosten geht. Sie ist kein Baupreis. Sie ist ein Rechenwert für die Steuer.

Zum Vergleich, damit die Größenordnung klar ist: Zyperns Statistikamt hat die 2023 fertiggestellten Gebäude ausgewertet und kommt beim Einfamilienhaus auf 1.214 Euro je Quadratmeter, inklusive Planung, Genehmigung, Material, Arbeit und Mehrwertsteuer, ohne Grund. In Österreich liegen schlüsselfertige Angebote 2026 zwischen 2.200 und 3.500 Euro.

Drei offizielle Zahlen, drei völlig verschiedene Dinge. Wenn dir jemand einen Quadratmeterpreis nennt und nicht dazusagt, welche Art von Zahl das ist, rechnet er dir etwas schön.

Quellen: Portaria n.º 471/2025/1 vom 26. Dezember 2025 (PT) · Statistical Service Cyprus, über Cyprus Property News, 11.08.2025 (CY) · Bauherrenhilfe.org, Baukosten Österreich 2026 (AT)

Wenn du vom Bauträger kaufst

In meinem Bauträger-Index stehen für Portugal 80 Projekte von 28 Bauträgern, jedes einzeln von der Seite des Bauträgers erfasst, mit Quelle und Abrufdatum. Drei Beobachtungen daraus.

Bei 52 von 80 steht kein Fertigstellungstermin. Was nicht dasteht, kann auch nicht verstreichen. Ein Termin, der nur mündlich zugesagt wird, ist kein Termin.

Bei 56 von 80 fehlt die Flächenangabe. Wo ein Preis steht, aber keine Fläche, gibt es keinen Quadratmeterpreis. Das ist selten ein Versehen.

Bei fünf Projekten ist der genannte Termin verstrichen, während der Status weiter auf im Bau oder in Planung steht. Korrigiert wurde auf keiner einzigen Seite etwas.

Was beim Off-Plan-Kauf dazukommt

- **Zahlungsplan gegen Bautenstand.** Werden die Raten nach tatsächlichem Baufortschritt fällig oder nach Kalender? Und wer bescheinigt den Fortschritt? Wenn das der Bauträger selbst ist, ist die Frage beantwortet.
- **Fläche mit oder ohne Anteil.** Prospektflächen enthalten oft Gemeinschaftsanteile und Balkone. Bei einem Projekt in meiner Datenbank stehen 38 Quadratmeter im Prospekt, netto sind es 26.
- **Bau- und Ausstattungsbeschreibung.** Sie gehört als Anlage in den Vertrag, mit Produkten und Normen. Steht dort nur "hochwertig", steht dort nichts.
- **Die Gesellschaft, die unterschreibt.** Oft eine Projektgesellschaft ohne Substanz und nicht das Unternehmen von der Website. Entscheidend ist, wer im Vertrag steht.

Was du beim Verkäufer anforderst

Diese Liste kostet nichts und beantwortet die meisten Fragen von selbst. Wer sie nicht beantworten will, hat dir damit auch etwas gesagt.

- ☐ Certidão Permanente, aktuell, nicht älter als drei Monate
- ☐ Caderneta Predial, aktuell
- ☐ Licença de utilização, bei Gebäuden nach 1951
- ☐ Ficha Técnica da Habitação, bei neueren Gebäuden
- ☐ Energieausweis
- ☐ Erklärung des Condomínio-Verwalters über Lasten und Schulden der Einheit
- ☐ Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen und Stand der Rücklage
- ☐ Genehmigte Pläne, verglichen mit dem, was tatsächlich dasteht
- ☐ Bei Vermietungsabsicht: AL-Registrierungsnummer und Versicherungsnachweis
- ☐ Beim Bauträger zusätzlich: Baubewilligung, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Zahlungsplan, Firmenbuchauszug der unterschreibenden Gesellschaft

Die drei Fragen, die du zuerst stellst

Weisen Certidão Permanente und Caderneta Predial dieselbe Fläche aus? Wird der Vorvertrag beurkundet und im Grundbuch vorgemerkt? Liegt die Erklärung des Condomínio-Verwalters vor?

Quellen

Alle Angaben geben den Stand der genannten Quelle zum genannten Datum wieder. Rechtslagen ändern sich. Wer eine Angabe für falsch oder überholt hält, schreibt an office@benjaminfercher.at - belegte Korrekturen werden übernommen und mit Datum vermerkt.

- Código Civil, Artikel 442 und 830 - Vorvertrag, sinal, execução específica
- Código do Registo Predial - Grundbuch, Certidão Permanente
- Decreto-Lei 555/99, RJUE - Nutzungsbewilligung
- Lei n.º 8/2022 vom 10.01.2022 - Wohnungseigentum, Erklärung des Verwalters
- Decreto-Lei n.º 76/2024 vom 23.10.2024 - Alojamento Local
- Portaria n.º 471/2025/1 vom 26.12.2025 - mittlerer Bauwert je m² für 2026
- PwC Guia Fiscal 2026, IMT - Sätze und Stufen
- Portal das Finanças, Tabela Geral do Imposto do Selo, Verba 1.1 - 0,8 Prozent
- Statistical Service Cyprus über Cyprus Property News, 11.08.2025 - Baukosten Zypern
- Bauherrenhilfe.org - Baukosten Österreich 2026
- Eigener Bauträger-Index, Stand 14.09.2026 - 80 Projekte, 28 Bauträger in Portugal

Abrufdatum der Onlinequellen: 15.09.2026.

Wer das geschrieben hat

Benjamin Fercher, Baumeister und Bauingenieur aus Österreich. Fünfzehn Jahre Baupraxis, ein selbst gebautes Holz-Lehm-Haus, rund hundert Prüfungen von Immobilien im Ausland - ausschließlich im Auftrag von Käufern. Nie provisionsbezahlt, nie von Verkäufer-, Makler- oder Bauträgerseite. Ein Urteil, das die bewertete Seite mitfinanziert, ist wertlos.

Eigene Prüfungen in Portugal, Zypern, Georgien, Panama, Indonesien und im DACH-Raum.

Dieser Leitfaden ist keine Rechtsauskunft, keine Steuerauskunft und keine Kaufempfehlung. Er ersetzt weder Anwalt noch Steuerberater noch die Prüfung des konkreten Objekts.

Wenn du weiterlesen willst

Länderkompass. 209 Länder, 24 Dimensionen je Land, jede Angabe mit Quelle - Eigentumserwerb, Register, Anzahlung, Steuern, Baukosten.
benjaminfercher.at/laenderkompass

Bauträger-Index. Erfasste Bauträger und Projekte mit Quelle und Abrufdatum, für Portugal 80 Projekte und 28 Bauträger. Keine Note, keine Ampel, nur was belegbar ist.
benjaminfercher.at/bautraeger-index/portugal

Neue Auflagen und die Leitfäden zu weiteren Ländern.
benjaminfercher.at/leitfaden