

# Checkliste Hypothek Portugal

Rahmendaten, Konditionen und Unterlagen für Nicht-Residenten — jede Zahl mit Herkunft. Stand 08/2026

Diese Checkliste ist zum Abhaken gedacht. Sie nennt zuerst, was der Markt hergibt, dann was er kostet, dann was die Bank von Ihnen sehen will. Hinter jedem Wert steht, woher er kommt — damit Sie prüfen können, statt glauben zu müssen. Keine Zusage, kein Angebot: Was Ihre Bank Ihnen einräumt, entscheidet sie am Einzelfall.

## 1 · Rahmendaten

| Position                        | Wert                                                                                       | Herkunft der Zahl                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beleihung<br>(Nicht-Residenten) | bis 80 % des Schätzwerts                                                                   | repräsentatives Beispiel Portugal, eigene Bankumfrage                                                |
| Eigenkapital                    | mindestens 20 % plus Nebenkosten                                                           | Gegenwert zur Beleihung — gerechnet, nicht geschätzt                                                 |
| Kaufnebenkosten                 | 7 bis 10 % des Kaufpreises                                                                 | IMT, Imposto do Selo, Notar, Registo, NIF                                                            |
| Tilgung                         | französische Annuität, gleichbleibende Rate                                                | repräsentatives Beispiel, siehe unten                                                                |
| Laufzeit                        | rechnerisch bis zum 75. Lebensjahr; bei zwei Darlehensnehmern zählt das Alter des Jüngeren | praktische Untergrenze rund 10 Jahre                                                                 |
| Steuernummer                    | NIF, vor Vertragsabschluss                                                                 | online oder vor Ort; für EU-Bürger seit 2022 ohne Steuervertreter möglich                            |
| Vorvertrag                      | CPCV, Anzahlung (sinal) üblich 10 %                                                        | schärfer als die spanische arras: einklagbar, und er setzt die Frist zur Escritura (30 bis 120 Tage) |
| Steuerzahlung                   | IMT und Imposto do Selo vor der Escritura                                                  | Art. 49 CIMT — ohne Zahlungsnachweis beurkundet der Notar nicht                                      |
| Bearbeitung bis zur Zusage      | 3 Tage bis 4 Wochen                                                                        | bei vollständigen Unterlagen — derselbe Erfahrungswert wie in Spanien                                |

## 2 · Konditionen — Stand 20.07.2026

| Zinsform                         | Band                                                          | Herkunft der Zahl                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fest, mit Bonifikation           | 2,3 bis 3,4 % p. a. (TAN)                                     | eigene Bankumfrage, geprüft 20.07.2026                                                                                                                                                                                       |
| Fest, ohne Bonifikation          | 2,8 bis 4,1 % p. a.                                           | dieselbe Umfrage                                                                                                                                                                                                             |
| Aufschlag gegenüber Spanien      | 0,2 Prozentpunkte                                             | dokumentierter Abstand der beiden Märkte                                                                                                                                                                                     |
| Variabel                         | Euríbor 12M 2,75 % zuzüglich Marge; abgeleitet 0,45 bis 1,1 % | ABGELEITET, nicht erhoben: spanische Marge 0,25 bis 0,9 % plus der dokumentierte Aufschlag von 0,2 Prozentpunkten. Unsere Umfrage erfasst für Portugal nur Festzinsen — die tatsächliche Marge nennt die Bank im Einzelfall. |
| Imposto do Selo auf das Darlehen | 0,6 %                                                         | trägt anders als in Spanien der Kreditnehmer und ist in der TAEG enthalten                                                                                                                                                   |

Die gekoppelten Produkte verursachen laufende Kosten, die den Zinsvorteil ganz oder teilweise aufzehren können. Ob sich die Bonifikation rechnet, hängt davon ab, was die Produkte im Einzelfall kosten — das rechnen wir vor der Unterschrift gegen.

### 3 · Erwerbsteuer (IMT) und Imposto do Selo

| Position                         | Satz            | Herkunft der Zahl                                                                                                                         |
|----------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IMT für Nicht-Residenten         | 7,5 %           | Pauschalsatz ab dem ersten Euro, ohne Staffel und ohne HPP-Befreiung; gilt seit 25.05.2026 (Decreto-Lei 97/2026)                          |
| Imposto do Selo auf den Erwerb   | 0,8 %           | auf den Kaufpreis, zusätzlich zur IMT                                                                                                     |
| Imposto do Selo auf das Darlehen | 0,6 %           | auf den Darlehensbetrag; trägt der Kreditnehmer                                                                                           |
| Steuern in den Modellrechnungen  | 8,84 bis 8,94 % | Anteil am Kaufpreis in zwei durchgerechneten Algarve-Fällen, nur Steuern; mit Notar, Registo und Anwalt landet man im Band von 7 bis 10 % |

Das ist der Punkt, an dem Portugal-Rechnungen aus dem Netz veraltet sind. Bis zum 25.05.2026 galt für Nicht-Residenten dieselbe progressive Staffel wie für Residenten; seither ein Pauschalsatz von 7,5 % ab dem ersten Euro. Erstattung ist möglich, wenn binnen zwei Jahren der Steuerwohnsitz nach Portugal verlegt oder moderat vermietet wird. Und anders als in Spanien müssen IMT und Imposto do Selo VOR der Escritura bezahlt sein — ohne Zahlungsnachweis beurkundet der Notar nicht. Sätze geprüft 19.08.2026.

### 4 · Repräsentatives Beispiel

Repräsentatives Beispiel Portugal: 200.000 € Darlehen, 80 % Beleihung, 20 Jahre, Sollzins 3,35 % p. a. mit Bonifikation, Rate 1.144,56 €, TAEG 3,49 %, Gesamtbetrag 274.695 €. Französische Annuität, gerechnet auf dem bonifizierten Satz. Avaliação 280 €; Imposto do Selo 0,6 % auf den Darlehensbetrag (1.200 €) — anders als in Spanien trägt sie in Portugal der Kreditnehmer und ist in der TAEG eingerechnet. Keine Öffnungsprovision. Die laufenden Kosten der gekoppelten Produkte sind bankabhängig und in der TAEG nicht enthalten. Ohne Bonifikation nennt dieselbe Quelle 4,1 % Sollzins, Rate 1.222,53 €, TAEG 4,27 % — ein Unterschied von 935 € im Jahr.

### 5 · Was wir übernehmen — und was wir kosten

- **Bankenauswahl statt Bankbesuch.** Je Fall werden 15 bis 20 Institute angefragt: portugiesische Großbanken, regionale Häuser, Nicht-Residenten-Spezialisten und internationale Institute. Gezählt wird, wer die Struktur zeichnet, nicht wer sie für denkbar hält. Die Namen der Institute veröffentlichen wir nicht — sie gehören ins Gespräch (Perini-Marktcheck, Stand 14.07.2026).
- **Vorprüfung vor der Unterschrift.** Sie hören vor dem Vorvertrag, ob die Finanzierung trägt — nicht nachdem die Anzahlung geflossen ist.
- **Unterlagen in Bankform.** Wir sortieren, lassen übersetzen und reichen ein. Die Bearbeitung dauert bei vollständigen Unterlagen 3 Tage bis 4 Wochen.
- **Vertrags-Check.** Der CPCV und der Zahlungsplan werden geprüft, bevor sie binden — mit Blick auf die Finanzierungsklausel.
- **Legalitäts-Check.** Certidão Permanente, Abgleich mit dem Kataster, Lasten und Rückstände.
- **Begleitung bis zum Notar.** Escritura und Registereintragung, in Portugal am selben Schalter möglich — die Reihenfolge ist die halbe Miete. Auf Wunsch mit Vertretung vor Ort.
- **Sprache.** Deutsch, Spanisch, Portugiesisch und Englisch — auch gegenüber Bank, Notar und Gestoría.

Warum das Honorarmodell den Satz drückt: Wir werden vom Kunden bezahlt, nicht von der Bank. Dadurch stehen auch Institute offen, die keine Vermittlerprovision zahlen — einschließlich Online-Banken. In der Vermittlungspraxis liegen die vermittelten Darlehen deshalb im Regelfall 0,25 bis 0,7 Prozentpunkte unter provisionsvermittelten Angeboten (eigene Vermittlungspraxis, geprüft 19.08.2026). Das ist keine Zusage: Objekt, Beleihungsauslauf, Zinsbindung und Bonität entscheiden im Einzelfall. Häufiger Nebeneffekt: Die Öffnungsgebühr (comisión de apertura) entfällt.

Unser Honorar beträgt 1 % der tatsächlich vermittelten Darlehenssumme — nicht des Kaufpreises —, wird ausschließlich bei erfolgreicher Vermittlung fällig und trägt keine IVA. Kommt keine Finanzierung zustande, zahlen Sie nichts: keine Vorkasse, keine Bearbeitungspauschale. Wird das Darlehen kleiner als geplant, wird auch das Honorar kleiner.

Die Zahl der je Fall angefragten Institute stammt aus der spanischen Vermittlungspraxis (Perini-Marktcheck, Stand 14.07.2026). Für Portugal führen wir keine eigene Erhebung; dort arbeiten wir mit einem vor Ort zugelassenen Vermittler zusammen.

## 6 · Pflichtunterlagen — jeder Antragsteller

### Identifikation

|                          |                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Personalausweis und Reisepass in Kopie                                   |
| <input type="checkbox"/> | NIF (Número de Identificação Fiscal) — online oder vor Ort zu beantragen |
| <input type="checkbox"/> | Aktuelle Meldebescheinigung                                              |
| <input type="checkbox"/> | Wohnsitznachweis: Stromrechnung, Mietvertrag oder Kontoauszug            |

### Einkommensnachweise

|                          |                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Letzte 3 bis 6 Gehaltsabrechnungen plus Dezember-Abrechnung des Vorjahres        |
| <input type="checkbox"/> | Arbeitsvertrag und Bestätigung über ein ungekündigtes Arbeitsverhältnis          |
| <input type="checkbox"/> | Steuerbescheide der letzten 2 Jahre                                              |
| <input type="checkbox"/> | Kontoauszüge des Gehaltskontos der letzten 6 Monate — lückenlos und ungeschwärzt |

### Vermögen und Bonität

|                          |                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Eigenkapitalnachweis: mindestens 20 % des Kaufpreises plus 7 bis 10 % Nebenkosten auf Konto oder Depot |
| <input type="checkbox"/> | SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens 1 Monat alt                                         |
| <input type="checkbox"/> | Mietvertrag der aktuellen Wohnung oder Eigentumsnachweise bestehender Immobilien                       |
| <input type="checkbox"/> | Bei bestehenden Krediten: die letzten 2 Jahreszinsbescheinigungen                                      |

### Falls die Immobilie schon ausgewählt ist

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | CPCV-Entwurf (Contrato Promessa de Compra e Venda) — vor der Unterzeichnung zu prüfen |
| <input type="checkbox"/> | Caderneta Predial, der Steuerauszug des Finanzamts zur Immobilie                      |
| <input type="checkbox"/> | Certidão Permanente, der Grundbuchauszug der Conservatória, höchstens 3 Monate alt    |
| <input type="checkbox"/> | Ficha Técnica de Habitação, das Bautenstandsdokument                                  |

## 7 · Zusätzlich, je nach Status

### Selbstständige und Freiberufler

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Gewerbeanmeldung, Eintrag in der Handwerksrolle oder Berufsausweis            |
| <input type="checkbox"/> | Letzte 2 Gewinnermittlungen (EÜR oder Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung) |
| <input type="checkbox"/> | Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste                                      |
| <input type="checkbox"/> | Selbstauskunft privat und geschäftlich                                        |

### Beamte

|                          |                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Urkunde über die Ernennung zum Beamten auf Lebenszeit |
| <input type="checkbox"/> | Letzte Monatsabrechnung der Dienstbezüge              |

### Rentner

|                          |                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Letzter Rentenbescheid                            |
| <input type="checkbox"/> | Kontoauszug mit dem letzten Renteneingang         |
| <input type="checkbox"/> | Nachweis privater Altersvorsorge, falls vorhanden |

**EU-Bürger ohne deutschen Pass**

|                          |                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>Aufenthaltstitel oder EU-Personalausweis</b>           |
| <input type="checkbox"/> | <b>Steuerbescheid des Heimatlands statt des deutschen</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Bonitätsauskunft des Heimatlands statt der SCHUFA</b>  |

**Mit deutscher Immobilie als Sicherheit**

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>Aktueller Grundbuchauszug der deutschen Immobilie, höchstens 6 Monate alt</b>      |
| <input type="checkbox"/> | <b>Wertgutachten oder Verkehrswertschätzung — wir lassen sie bei Bedarf erstellen</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Aktuelle Lastenfreistellung beziehungsweise Nachweis freier Grundschuldanteile</b> |

**8 · Woran Anträge scheitern**

|                          |                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>Erst unterschreiben, dann finanzieren</b><br>Der Vorvertrag bindet die Anzahlung. Ohne Finanzierungsklausel ist sie bei einer Bankabsage verloren — deshalb gehört die Vorprüfung vor die Unterschrift.                    |
| <input type="checkbox"/> | <b>Nebenkosten als finanzierbar behandelt</b><br>Banken finanzieren den Kaufpreis, nicht die Nebenkosten. Sie sind zusätzlich zum Eigenkapital aufzubringen, und sie werden vor der Auszahlung fällig.                        |
| <input type="checkbox"/> | <b>Mit dem Kaufpreis statt mit dem Schätzwert gerechnet</b><br>Finanziert wird der niedrigere Wert aus Kaufpreis und Bewertung. Liegt die Bewertung darunter, tragen Sie die Differenz.                                       |
| <input type="checkbox"/> | <b>Die Steuernummer zu spät beantragt</b><br>Ohne sie wird nicht beurkundet. Der NIF ist online oder vor Ort zu bekommen; liegen lassen sollte man ihn trotzdem nicht.                                                        |
| <input type="checkbox"/> | <b>Geschwärzte oder lückenhafte Kontoauszüge eingereicht</b><br>Sie werden regelmäßig zurückgewiesen und kosten eine ganze Runde Zeit. Dasselbe gilt für das einfache SCHUFA-Scoring statt der Datenkopie nach Art. 15 DSGVO. |
| <input type="checkbox"/> | <b>Die Bonifikation ungeprüft mitgenommen</b><br>Der niedrigere Zins ist an gekoppelte Produkte geknüpft. Ob er sich rechnet, hängt daran, was diese Produkte im Einzelfall kosten — das gehört vor die Unterschrift.         |
| <input type="checkbox"/> | <b>IMT und Imposto do Selo zu spät eingeplant</b><br>Beide sind vor der Escritura zu zahlen. Ohne Zahlungsnachweis beurkundet der Notar nicht — anders als in Spanien, wo die ITP danach fällig wird.                         |

**9 · Nächster Schritt**

Schicken Sie uns die Eckdaten, bevor Sie irgendwo unterschreiben: Objekt, Region, Kaufpreis, vorhandene Bewertung, Einkommenslage und — beim Neubau — den Zahlungsplan des Bauträgers. Sie hören von uns, ob die Struktur in Ihrem Fall trägt. E-Mail [info@perini.es](mailto:info@perini.es) · [perini.es](https://perini.es)

Vermittelt wird durch Olga Nikushkina, Immobiliendarlehensvermittlerin nach §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95, für Spanien über die BAFA notifiziert; in Portugal über einen dort zugelassenen Vermittler. Vor Ort betreut Sie Siegfried Perini, Markenträger seit 2019, in der Immobilienbranche tätig seit 1992.