

Leitstern Sintra *Estates*

SINTRA, PORTUGAL · DER INTERNATIONALE KÄUFERLEITFADEN

Ein Zuhause in *Sintra*

Ein klarer, praxisnaher Leitfaden für internationale Käufer — der Ablauf, die echten Kosten, die Steuern und die Lagen, ohne Rätselraten.

sintra.house · ola@sintra.house

Ausgabe 2026



WILLKOMMEN

Warum Käufer aus aller Welt sich für Sintra entscheiden

Fünfundzwanzig Kilometer von Lissabon, eingebettet in bewaldete Hügel und vom Atlantik gerahmt, ist Sintra eine UNESCO-Welterbelandschaft, wie es sie in Portugal kein zweites Mal gibt. Paläste, Kopfsteinpflastergassen, Weinberge und Küste liegen nur Minuten von internationalen Schulen, Golf und Cascais entfernt.

Es ist zugleich ein Markt, der Ortskenntnis belohnt. Sintra zieht weltweite Aufmerksamkeit an — und mit ihr irreführende Anzeigen, Denkmalschutzauflagen und Formalitäten, die Erstkäufer aus dem Ausland überraschen können. Dieser Leitfaden zeigt das reale Bild: was Sie kaufen können, wie der Ablauf funktioniert, was es 2026 wirklich kostet und wo Sie suchen sollten.

IN DIESEM LEITFADEN

- 1 Können Ausländer in Portugal kaufen?
- 2 Der Kaufablauf, Schritt für Schritt
- 3 Die echten Kosten 2026
- 4 Aufenthalt & Steuern — das Wichtigste
- 5 Die richtige Lage in Sintra

Ja — Ausländer können in Portugal frei kaufen

Es gibt keine nationalitätsbedingten Beschränkungen für Wohneigentum in Portugal. EU- und Nicht-EU-Bürger, Ansässige und Nicht-Ansässige kaufen zu denselben rechtlichen Bedingungen wie portugiesische Staatsbürger — ohne Genehmigung, ohne Obergrenze, ohne Sonderfreigabe.

Diese zwei Dinge brauchen Sie zuerst

Eine portugiesische NIF (Número de Identificação Fiscal) — Ihre Steuernummer. Sie ist Pflicht für jeden Immobilienkauf, für ein Bankkonto und für Steuern. Nicht-Ansässige erhalten sie meist innerhalb weniger Tage aus der Ferne über einen Anwalt oder Steuerberater.

Einen Steuervertreter — erforderlich, wenn Sie *außerhalb* der EU/des EWR steuerlich ansässig sind (dazu zählen inzwischen auch Großbritannien und die USA). Innerhalb der EU/des EWR Ansässige benötigen keinen. Ihr Anwalt oder Steuerberater richtet dies unkompliziert ein.

Ein portugiesisches **Bankkonto** ist nicht zwingend, wird aber dringend empfohlen — es vereinfacht Anzahlung, Steuern und die Kaufabwicklung.

GUT ZU WISSEN

Da die Maklerprovision in Portugal fast immer vom **Verkäufer** getragen wird, entstehen Ihnen durch einen käuferorientierten Berater in der Regel keine Zusatzkosten — Sie erhalten geprüfte Angebote und jemanden, der in Ihrem Interesse handelt.

Finanzierung für Nicht-Ansässige. Portugiesische Banken finanzieren Nicht-Ansässige typischerweise bis etwa **60-70 % des Werts** (also 30-40 % Eigenkapital), gegenüber 80-90 % bei Ansässigen. Konditionen hängen von Bank und Profil ab — klären Sie eine Finanzierungszusage, bevor Sie Angebote abgeben.

Von der ersten Besichtigung bis zum Schlüssel

Ein typischer Wiederverkauf in Sintra durchläuft vier Phasen und dauert vom angenommenen Angebot bis zur Urkunde rund **zwei bis vier Monate** — länger mit Finanzierung, Erbschaft oder offener Genehmigung.

1 Reservierung

Eine optionale Reservierungsvereinbarung mit kleiner Anzahlung nimmt die Immobilie vom Markt, während die Prüfung beginnt.

2 Due Diligence

Ihr Anwalt prüft Eigentum (Caderneta Predial, Certidão de Teor), die Nutzungsgenehmigung, den Baustatus und stellt sicher, dass keine Schulden oder Lasten bestehen.

3 Vorvertrag — CPCV

Der Contrato-Promessa de Compra e Venda ist bindend. Es wird eine Anzahlung von **üblicherweise 10 %** (teils bis 30 %) geleistet. Tritt der Käufer zurück, verliert er sie; tritt der Verkäufer zurück, schuldet er sie doppelt zurück.

ANZAHLUNG ÜBLICH 10 %

4 Escritura — die notarielle Urkunde

Unterzeichnet vor dem Notar. Der Restbetrag wird gezahlt, die Kaufsteuern zuvor beglichen, das Eigentum im Grundbuch eingetragen. Die Schlüssel gehören Ihnen.

VOR UNTERZEICHNUNG DES CPCV

Der Vorvertrag ist der Moment größten Risikos. Unterschreiben Sie nie — und zahlen Sie nie eine Anzahlung — bevor die unabhängige rechtliche Due Diligence abgeschlossen ist. Ein seriöser Berater besteht darauf.

Was der Kauf 2026 wirklich kostet

Zusätzlich zum Kaufpreis planen Sie Grunderwerbsteuer, Stempelsteuer sowie Anwalts- und Notarkosten ein. Für die meisten Käufer liegen die Gesamtnebenkosten zwischen **7 % und 11 %** des Preises.

IMT — Grunderwerbsteuer (progressiv)

Berechnet auf den höheren Wert aus Preis oder Steuerwert. Sätze für eine Zweit-/Ferienimmobilie; ein Hauptwohnsitz wird in der ersten Stufe mit 0 % statt 1 % besteuert.

IMMOBILIENWERT (€)	GRENZSTEUERSATZ
bis 106.346	1 %
106.346 – 145.470	2 %
145.470 – 198.347	5 %
198.347 – 330.539	7 %
330.539 – 660.982	8 %
660.982 – 1.150.853	6 % pauschal
über 1.150.853	7,5 % pauschal

Die weiteren Kosten

Stempelsteuer (Imposto do Selo)	0,8 % des Preises
Anwalts- / Abwicklungskosten	~1-2 %
Notar & Grundbuch	500-1.200 €
Jährliche Grundsteuer (IMI), p. a.	~0,3-0,45 %
Typische Gesamtnebenkosten	≈ 7-11 %

WICHTIGE ÄNDERUNG 2026 FÜR NICHT-ANSÄSSIGE

Nach dem Wohnraumgesetz 2026 kann für **Nicht-Ansässige eine pauschale IMT von 7,5 %** gelten statt der progressiven Tabelle. Ausnahmen sind vorgesehen, wenn Sie binnen zwei Jahren steuerlich in Portugal ansässig werden. Klären Sie die genaue Belastung vor Unterzeichnung mit portugiesischer Steuerberatung.

Aufenthalt und Steuern — der ehrliche Stand

Die Regeln haben sich zuletzt deutlich geändert. Hier der tatsächliche Stand 2026, damit Sie planen können, ohne sich auf veraltete Auskünfte zu verlassen.

Ein Immobilienkauf bringt kein Golden Visa mehr

Der Immobilienweg zum portugiesischen Golden Visa (ARI) wurde im **Oktober 2023 abgeschafft**. Der Kauf eines Hauses in Sintra führt *nicht* zu einem Aufenthaltstitel. Das Programm besteht über andere Wege fort — vor allem qualifizierte Investmentfonds (ab 500.000 €), Forschung, Kulturspenden oder Arbeitsplatzschaffung — Immobilien gehören jedoch nicht mehr dazu.

NHR ist geschlossen; IFICI hat es abgelöst

Das Steuerregime für nicht gewöhnlich Ansässige (NHR) ist **für Neuanträge geschlossen** (die Übergangsfrist endete im März 2025). Bestehende Berechtigte behalten ihre Vorteile für die verbleibende Zehnjahresfrist. Der Nachfolger **IFICI** („NHR 2.0“) bietet einen Pauschalsatz von 20 % auf qualifizierende Einkünfte — die Voraussetzungen sind jedoch weit enger und auf bestimmte hochwertige Tätigkeiten in Forschung, Innovation und Technologie ausgerichtet, nicht auf Ruheständler oder passive Einkünfte.

Aus SEF wurde AIMA

Aufenthalts- und Migrationsfragen — einschließlich Aufenthaltstitel und Golden-Visa-Bearbeitung — liegen bei **AIMA** (Agência para a Integração, Migrações e Asilo), die Ende 2023 die SEF ablöste.

Planen Sie einen Umzug? Ob Sie steuerlich in Portugal ansässig werden, beeinflusst Ihren IMT-Satz, den Zugang zur progressiven Tabelle und Ihre Einkommensteuer. Ist ein Wohnsitz Teil Ihres Plans, sprechen Sie **vor** dem Kauf mit einer grenzüberschreitenden Steuerberatung — die Reihenfolge zählt.

Wo in Sintra suchen

Sintra ist eigentlich eine Sammlung eigenständiger Dörfer und Küstenorte. Welcher passt, hängt davon ab, ob Sie Kultur vor der Tür, Meerluft, Weinberge oder Raum und Privatsphäre möchten.

Historischer Ortskern von Sintra

Paläste, Kopfsteinpflaster und UNESCO-Charme — das kulturelle Herz, zu Fuß erlebbar und charaktervoll.

Colares & die Küste

Weinberge, Atlantikblick und ein kühleres Mikroklima; begehrte Villen zwischen Hügeln und Meer.

São Pedro de Sintra

Ein gepflegtes Dorf neben dem Ort — berühmter Markt, Restaurants, mehr Raum zum Atmen.

Rio de Mouro & Almoçageme

Mehr Platz, Privatsphäre und Preis-Leistung; günstig für Pendeln nach Lissabon und Familienleben.

Praia das Maçãs & São João das Lampas

Küsten- und halbländliche Optionen — Strandleben, Quintas und ein ruhigeres Tempo.

ZWEI SINTRA-SPEZIFISCHE HINWEISE

Denkmal- & Naturparkregeln: Große Teile der Hügel liegen im Naturpark Sintra-Cascais und in einer geschützten UNESCO-Landschaft — Bau und Renovierung können stark eingeschränkt sein. **Küstennahe Eigentum:** Nahe der Küste kann die öffentliche maritime Domäne privates Eigentum begrenzen. Prüfen Sie das Zulässige **vor** dem Kauf, wenn Sie umbauen möchten.

Due Diligence & die Warnsignale

Sintras Beliebtheit zieht Anzeigen an, die eher Anfragen erzeugen als echte Verkäufe. Ein diszipliniertes Vorgehen schützt Ihr Geld und Ihre Zeit.

Häufige Warnzeichen

- ☐ **Phantom-Anzeigen** — attraktive Häuser zu niedrigen Preisen, die bei Anfrage „gerade verkauft“ sind, um Ihre Daten zu erfassen.
- ☐ **Veraltete oder Lockpreise** — Zahlen, die weder Markt noch reale Erwartung des Verkäufers widerspiegeln.
- ☐ **Druck zur Anzahlung**, bevor unabhängige rechtliche Prüfungen erfolgt sind.
- ☐ **Fehlende Nutzungsgenehmigung** oder nicht eingetragene Anbauten — ein häufiges und teures Problem.

Was eine saubere Prüfung bestätigt

- ☐ Klares **Eigentum** und dass der Verkäufer rechtmäßiger Eigentümer ist (Certidão de Teor).
- ☐ Eine gültige **Nutzungsgenehmigung** und dass alle Bauten legalisiert sind.
- ☐ Keine **Schulden, Hypotheken oder Lasten** auf der Immobilie.
- ☐ **Bau- und Denkmalstatus** — was Sie rechtlich bauen oder renovieren dürfen.
- ☐ Bei Küstenhäusern etwaige Auflagen der **öffentlichen maritimen Domäne**.

DAS PRINZIP

Jede Immobilie sollte **geprüft**, jeder Preis **aktuell** und jeder Schritt — von der Due Diligence bis zur Escritura — transparent gehandhabt sein. Kann ein Makler das nicht bieten, gehen Sie weiter.

Ihre Checkliste vor dem Kauf

Arbeiten Sie diese Punkte ab, bevor Sie Angebote abgeben — gut vorbereitet stehen Sie stärker da und alles geht schneller.

- ☐ Beantragen Sie Ihre **NIF** (Steuernummer) und bestellen Sie einen **Steuervertreter**, wenn Sie außerhalb der EU/des EWR leben.
- ☐ Eröffnen Sie ein **portugiesisches Bankkonto** für Anzahlung, Steuern und Abwicklung.
- ☐ Beauftragen Sie einen **unabhängigen Anwalt**, der Sie vertritt — nicht den Verkäufer oder den Makler der Anzeige.
- ☐ Legen Sie Ihr **Gesamtbudget** fest, inklusive 7–11 % Steuern und Kosten zusätzlich zum Preis.
- ☐ Bei Finanzierung: sichern Sie eine **Finanzierungszusage** (als Nicht-Ansässiger 30–40 % Eigenkapital).
- ☐ Bestimmen Sie Ihre **bevorzugten Lagen** und Must-haves — Ort, Küste, Raum oder Vermietungspotenzial.
- ☐ Bestehen Sie auf **geprüften Angeboten** und unabhängiger Due Diligence vor jeder Anzahlung.
- ☐ Bei Umzug: holen Sie **grenzüberschreitende Steuerberatung** ein, bevor Sie sich binden — die Reihenfolge zählt.

Bewahren Sie diesen Leitfaden auf. Wenn Sie ernsthaft suchen, ist der schnellste Weg zum richtigen Zuhause — ohne Phantom-Anzeigen und Papierkram-Überraschungen — ein lokaler Partner, der Ihnen nur Reales zeigt. Genau das tun wir.

FINDEN WIR IHR ZUHAUSE IN SINTRA

Ein Partner für jeden Schritt

Wir begleiten internationale Käufer durch Sintras schönste Immobilien — mit Diskretion, Ortskenntnis und absoluter Klarheit — von der ersten Besichtigung bis zur Escritura und allem, was danach kommt.

— Immobilienkauf

— Innenarchitektur

— Renovierung

— Gartengestaltung

— Technische Wartung

— Vermietungsverwaltung

Bereit für ein Gespräch — oder möchten Sie geprüfte Angebote passend zu Ihren Wünschen?

Vertrauliche Beratung anfragen

sintra.house/de · ola@sintra.house

sintra.house