

STEUERERKLÄRUNG FÜR NICHT-RESIDENTEN IN SPANIEN

Steuererklärung für Nicht-Residenten in Spanien:

Das spanische Steuersystem unterscheidet zwischen den steuerlichen Pflichten von Residenten und Nicht-Residenten. Nicht-Residenten, die in Spanien entweder eine Ferienimmobilie besitzen oder Einkünfte aus Vermietungen generieren, sowie diejenigen, die durch den Verkauf einer Immobilie Gewinne erzielen, müssen ihre steuerlichen Verpflichtungen mittels des Modelo 210 deklarieren. Dieser Artikel erläutert detailliert, wer zur Abgabe dieser Steuererklärung verpflichtet ist, welche Einkünfte deklariert werden müssen, welche Steuersätze anzuwenden sind und welche Fristen dabei zu beachten sind.

Wer muss das Modelo 210 einreichen?

Jeder Nicht-Resident, der Eigentümer einer Immobilie in Spanien ist, muss eine Steuererklärung für Nicht-Residenten (Impuesto sobre la Renta de no Residentes) einreichen, selbst wenn keine Einkünfte aus der Immobilie erzielt werden. Der fiktive Selbstnutzungswert des Zweitwohnsitzes wird als Einkommen besteuert.

Für jede Immobilie muss jeder Eigentümer separat eine Steuererklärung im Selbstveranlagungsverfahren (autoliquidación) unter Verwendung des Steuermodells 210 einreichen. Es ist wichtig, dass jeder Eigentümer seinen eigenen Anteil deklariert. Bei Ehepaaren, die jeweils zu 50% Eigentümer der Immobilie sind, muss dementsprechend jeder Ehepartner 50% der Gesamtsumme in seiner Steuererklärung angeben.

Das Bild zeigt das Formular 'Modelo 210' für die Steuererklärung von Nicht-Residenten in Spanien. Es ist in vier Hauptbereiche unterteilt:

- Persona que realiza la autoliquidación:** Enthält Felder für NIF, Namen und Adressen sowie Rollen wie 'Representante del contribuyente' (S, X) oder 'Responsable solidario' (R, P, D, G, T).
- Contribuyente:** Enthält Felder für NIF, Wohnort, Geburtsdatum und -ort, sowie Kontaktdaten. In der Abbildung sind 'BERLIN' und 'ALEMANIA' eingetragen.
- Devengo:** Enthält Felder für die Steuerperiode (X, 1T, 2020) und die Art der Rente (2, 01).
- Renta obtenida:** Enthält Felder für die Art der Rente (2, 01) und die Divis (3).

Welche Einkünfte müssen deklariert werden?

Im Rahmen des Modelo 210 müssen verschiedene Arten von Einkünften deklariert werden, dazu zählen insbesondere:

- 1. Eigennutzung:** Der fiktive Selbstnutzungswert des Zweitwohnsitzes wird als Einkommen besteuert.
- 2. Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen:** Dies umfasst in der Regel Einkünfte aus Vermietungen.
- 3. Einkünfte aus Kapitalgewinnen:** Dies bezieht sich auf Gewinne aus dem Verkauf von Immobilienbesitz in Spanien.

Benötigte Dokumente und Angaben

Für die korrekte Erstellung Ihrer Steuererklärung werden folgende Unterlagen und Informationen benötigt:

Steuererklärung des Vorjahres (optional). **Grundsteuerbeleg (IBI)** von der SUMA für das entsprechende Steuerjahr. **Escritura** (optional). **Anzahl** der Eigentümer. **Reisepass oder Personalausweis**

aller Eigentümer. **NIE-Nummer** aller Eigentümer. **Steuernummer des Hauptwohnsitzes** (optional). **Adresse des Hauptwohnsitzes:** (z.B. Deutschland, Österreich, Schweiz). **Bei Vermietung:** Nachweise über Ihre Vermietungseinkünfte und die dazugehörigen Ausgaben in Spanien.

Steuersätze

Für Nicht-Residenten gelten folgende allgemeine Steuersätze in Spanien:

- **EU-Bürger: 19%**

- **Nicht-EU-Bürger: 24%**

Diese Steuersätze werden auf 2% des Katasterwertes (valor catastral) angewendet, sofern die letzte Bewertung der Immobilie mehr als zehn Jahre zurückliegt. Bei einer neueren Bewertung beträgt der Steuersatz 1,1%.

Steuerberechnung

Mieteinnahmen:

Die Mieteinnahmen werden auf Basis des Bruttoertrags berechnet. Notwendige und nachweisbare Ausgaben, die direkt aus der Vermietung resultieren, sind

STEUERERKLÄRUNG FÜR NICHT-RESIDENTEN IN SPANIEN

abzugsfähig. Diese umfassen Instandhaltung und Reparaturen, Gemeinschaftsgebühren (Comunidad), Versicherungen, Abschreibungen, Nebenkosten wie Wasser und Strom, Grundsteuer (IBI), Gebäudeversicherung sowie monatliche Kreditzinsen. EU-Bürger können diese Ausgaben von den Bruttoeinnahmen abziehen, während diese Möglichkeit Nicht-EU-Bürgern nicht zur Verfügung steht. Der zu besteuerte Betrag ergibt sich somit aus den Mieteinnahmen abzüglich der notwendigen Ausgaben, die zur Erzielung dieser Einnahmen anfallen.

Kapitalgewinnsteuer:

Bei Immobilienverkäufen wird der Kapitalgewinn als Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Kaufpreis der Immobilie berechnet, wobei alle anfallenden Nebenkosten berücksichtigt werden. Sollte der so ermittelte Gewinn den bereits entrichteten Betrag der 3% Steuervorauszahlung (Retención) übersteigen, ist der Verkäufer verpflichtet, die Differenz als Gewinnsteuer innerhalb von vier Monaten nach der Beurkundung des Kaufvertrags nachzuzahlen. Falls der Gewinn geringer als die vorausgezahlten 3% ist, kann der Verkäufer eine Rückerstattung beantragen.

Um die Steuerlast weiter zu reduzieren, können bestimmte, mit dem Kauf oder Verkauf verbundene Kosten vom zu versteuernden Gewinn abgezogen werden. Dazu zählen Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Kosten für die Grundbucheintragung, Maklerprovisionen, notwendige Investitionen in die Immobilie sowie Beratungs- und Abwicklungskosten. Diese

abzugsfähigen Posten müssen jedoch durch entsprechende Rechnungen nachgewiesen werden.

Fristen

Die Fristen für die Abgabe des Modelo 210 variieren je nach Art der Einkünfte.

Bei regelmäßigen Einkünften, wie beispielsweise Mieteinnahmen, musste die Steuererklärung bis 2023 noch vierteljährlich eingereicht werden. Die Frist dafür endete jeweils innerhalb von 20 Tagen nach dem Ende des Quartals, also unmittelbar nach dem vermieteten Quartal, innerhalb desselben Jahres. Ab 2024 trat jedoch eine signifikante Änderung in Kraft: Die Frist für die Zahlung von Steuern auf Mieteinnahmen wurde von quartalsweise auf jährlich umgestellt. Dies bedeutet, dass die Steuerzahlungen nun innerhalb der ersten zwanzig Kalendertage des Januars des auf das Einkunftsjahr folgenden Jahres erfolgen müssen, also müssen die Steuern für Mieteinnahmen des Jahres 2024 spätestens zwischen dem 1. und 20. Januar 2025 entrichtet werden.

Hinweis: Zeiträume, die vom Eigentümer selbst genutzt (Eigennutzung) oder nicht vermietet werden, müssen in einer separaten jährlichen Steuererklärung im Modelo 210 als fiktiver Nutzungswert deklariert werden. Die Abgabe dieser Steuererklärung erfolgt bis zum 31. Dezember des Folgejahres für das vergangene Steuerjahr.

Für einmalige Einkünfte, wie sie beim Verkauf einer Immobilie anfallen, ist die Steuererklärung innerhalb von vier Monaten nach dem Verkaufsdatum einzureichen.

Fazit

Das Verständnis des Modelo 210 ist entscheidend für alle Nicht-Residenten, die in Spanien eine Immobilie besitzen oder daraus Einkünfte erzielen. Durch die Beachtung der oben genannten Hinweise und Fristen kann der Prozess effizient und fehlerfrei gestaltet werden.

Das spanische Steuersystem unterscheidet zwischen den steuerlichen Pflichten von Residenten und Nicht-Residenten.

Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass die Informationen in diesem Beitrag nicht als Ersatz für individuelle steuerliche Beratung dienen. Sie bieten lediglich einen ersten Überblick über die Thematik. Bei konkreten steuerlichen Fragen oder Unklarheiten sollte immer professioneller steuerlicher Rat eingeholt werden. Wenn Sie unsicher sind, empfehlen wir Ihnen, einen Beratungstermin zu vereinbaren, damit wir Ihre steuerliche Situation klären können. Unser Experten-Team steht Ihnen gerne zur Verfügung und unterstützt Sie bei der korrekten Abgabe dieser Steuererklärung.



RECHT | STEUERN | IMMOBILIEN

ALLES AUS EINER HAND

Autor: Serkan Nurdogan
Dipl.-Betriebswirt & Steuerberater (zugelassen bei der Steuerberatervereinigung ASOCIAE in Madrid mit der Nummer 7220)
Avenida del Mar 2
03187 Los Montesinos (Alicante)
☎: +34 - 966 177 940
📱: +34 - 663 575 501
✉: info@bismark.es
🌐: www.bismark.es