

Historischer Steuerwandel: Nicht-EU-Gebietsfremde können jetzt Mietkosten in Spanien absetzen

Ein kürzliches Urteil der Audiencia Nacional öffnet die Tür zu erheblichen Steuerersparnissen und Rückerstattungen für Immobilieneigentümer mit Wohnsitz außerhalb der Europäischen Union

Wenn Sie Eigentümer einer Immobilie in Spanien sind und außerhalb der Europäischen Union wohnen, haben Sie wahrscheinlich die Frustration erlebt, mehr Steuern als andere ausländische Eigentümer zu zahlen. Ein Urteil vom Juli 2025 könnte Ihre steuerliche Situation radikal verändern und es Ihnen ermöglichen, einen Teil des in den Vorjahren Gezahlten zurückzubekommen. Die bisherige Ungleichbehandlung

Bis vor wenigen Monaten etablierte das spanische Steuersystem eine eindeutig unterschiedliche Behandlung je nach Wohnsitzland des Eigentümers:

Wenn Sie in einem Land der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums wohnten:

- Sie zahlten 19% Steuern
- Sie konnten Ausgaben wie Grundsteuer (IBI), Hausgeld, Versicherungen, Reparaturen und Abschreibungen absetzen
- Sie versteuerten den tatsächlichen Gewinn aus der Vermietung

Wenn Sie in jedem anderen Land der Welt wohnten (Amerika, Asien, Afrika, Ozeanien oder Schweiz):

- Sie zahlten 24% Steuern
- Sie konnten keine Ausgaben absetzen
- Sie versteuerten die gesamten Mieteinnahmen

Dieser Unterschied bedeutete, hunderte oder tausende Euro mehr pro Jahr für dieselbe Immobilie zu zahlen, einfach weil Sie im "falschen Land" lebten.

Der historische Wandel: Das Urteil vom Juli 2025

Am 28. Juli 2025 erließ die Audiencia Nacional ein revolutionäres Urteil, das dieser Diskriminierung ein Ende setzt. Das Gericht stellte fest, dass alle gebietsfremden Eigentümer das Recht haben, dieselben Ausgaben abzusetzen, unabhängig davon, ob sie in Europa, Amerika, Asien oder einem anderen Teil der Welt leben.

Warum ist die Diskriminierung rechtswidrig?

Das Urteil basiert auf einem grundlegenden Prinzip des europäischen Rechts: dem freien Kapitalverkehr. Der Kauf einer Immobilie in Spanien ist eine Investition, und das europäische Recht verbietet es, diese Investitionen aus Gründen der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes zu diskriminieren.

Darüber hinaus hat Spanien internationale Abkommen mit vielen Ländern unterzeichnet (wie den Vereinigten Staaten, Mexiko, Argentinien, Kanada und anderen), in denen es sich verpflichtet, deren Einwohner steuerlich nicht zu diskriminieren.

Welche Ausgaben können Sie jetzt absetzen?

Aufgrund dieses Urteils können Nicht-EU-Eigentümer dieselben Ausgaben absetzen wie EU-Ansässige:

Laufende Ausgaben:

- Grundsteuer (IBI) und andere kommunale Abgaben
- Hausgeld der Eigentümergemeinschaft
- Versicherungen der Immobilie
- Verwaltungs- und Managementkosten

Instandhaltungskosten:

- Notwendige Reparaturen zur Erhaltung der Immobilie
- Ersatz beschädigter Elemente
- Erhaltungskosten

Weitere wichtige Ausgaben:

- Abschreibung der Immobilie (jährliche Wertminderung)
- Hypothekenzinsen für Darlehen zum Kauf oder zur Verbesserung der Immobilie

Wichtiger Punkt zu den Zinsen

Hypothekenzinsen haben einen zusätzlichen Vorteil: Wenn Sie in einem Jahr nicht alle Zinsen absetzen können, weil sie die Mieteinnahmen übersteigen, können Sie den Überschuss auf die folgenden vier Jahre übertragen. Dies ist besonders nützlich in den ersten Jahren des Darlehens, wenn die Zinsen höher sind.

Januar Associats Tax Legal, S.L. • CIF: B-72678857 •

C/ Armadura, 1 E • 07500 Manacor • Teléfono: (0034) 971 553 161 • Fax: (0034) 971 551 286 email
info@januarconsulting.com

• Passatge Mestre Antoni Torrandell, 2 entresuelo. • 07003 Palma de Mallorca • Teléfono: (0034) 971 495835 •
email palma@januarconsulting.com

www.januarconsulting.com
info@januarconsulting.com

Ein reales Beispiel für Ersparnisse

Stellen Sie sich vor, Sie haben eine Wohnung in Barcelona, die Sie für 12.000 Euro pro Jahr vermieten. Ihre Ausgaben betragen:

- IBI: 600€
- Hausgeld: 1.200€
- Versicherung: 300€
- Reparaturen: 800€
- Hypothekenzinsen: 1.100€
- Gesamtausgaben: 4.000€

Altes System (bis Juli 2025):

- Steuerbemessungsgrundlage: 12.000€ (gesamte Einnahmen)
- Steuersatz: 24%
- Zu zahlende Steuer: 2.880€

Aktuelles System (seit dem Urteil):

- Steuerbemessungsgrundlage: 8.000€ (12.000€ - 4.000€ Ausgaben)
- Steuersatz: 24%
- Zu zahlende Steuer: 1.920€

Ergebnis: Sie sparen jedes Jahr 960 Euro

Wenn Sie diese Ersparnis mit den letzten vier Jahren multiplizieren, könnten Sie fast 4.000 Euro an Steuerrückerstattungen für zu viel gezahlte Steuern zurückerhalten.

Können Sie Steuern aus Vorjahren zurückbekommen?

Ja. Eine der besten Nachrichten dieses Urteils ist, dass es rückwirkende Effekte hat. Sie können:

1. Ihre Steuererklärungen der letzten vier Jahre berichtigen (die noch nicht verjährt sind)
2. Die Rückerstattung der zu viel gezahlten Steuern beantragen
3. Die Abzüge auf Ihre nächsten Steuererklärungen anwenden

Dafür benötigen Sie:

- Die eingereichten Steuererklärungen (Formular 210)
- Alle Belege für absetzbare Ausgaben
- Die Mietverträge
- Bei Darlehen die Urkunde und die Zinsbelege

Wie Sie diese Änderung anwenden

Januar Associats Tax Legal, S.L. • CIF: B-72678857 •
C/ Armadura, 1 E • 07500 Manacor • Teléfono: (0034) 971 553 161 • Fax: (0034) 971 551 286 email
info@januarconsulting.com
• Passatge Mestre Antoni Torrandell, 2 entresuelo. • 07003 Palma de Mallorca • Teléfono: (0034) 971 495835 •
email palma@januarconsulting.com

www.januarconsulting.com
info@januarconsulting.com

Für Ihre nächsten Steuererklärungen:

Bei der Einreichung des Formulars 210 (IRNR-Steuererklärung) können Sie jetzt zwischen folgenden Optionen wählen:

- Option A: Besteuerung der Bruttoeinnahmen mit 24% (ohne Abzüge)
- Option B: Besteuerung des Nettoertrags mit 24% (mit Ausgabenabzügen)

In den meisten Fällen wird Option B vorteilhafter sein.

Zur Rückforderung früherer Steuern:

1. Sammeln Sie alle Ausgabenbelege der letzten vier Jahre
2. Berechnen Sie, wie viel Sie durch Anwendung der Abzüge gespart hätten
3. Reichen Sie Anträge auf Berichtigung der Steuerfestsetzungen ein
4. Fordern Sie die Rückerstattung des zu viel Gezahlten an



Wichtiger Hinweis: Es besteht noch Unsicherheit

Obwohl dieses Urteil ein bedeutender Fortschritt ist, müssen wir transparent sein: Das Kriterium ist noch nicht vollständig gefestigt.

Die spanische Steuerverwaltung könnte gegen diese Entscheidung beim Obersten Gerichtshof Berufung einlegen, und es besteht sogar die Möglichkeit, dass der Fall vor den Europäischen Gerichtshof in Luxemburg gelangt.

Es gibt einen technischen Aspekt des europäischen Rechts (die sogenannte "Stillhalteklausele"), der es Spanien in einigen spezifischen Fällen erlauben könnte, bestimmte Einschränkungen aufrechtzuerhalten. Das aktuelle Urteil ist jedoch klar und günstig für die Steuerpflichtigen.

Was bedeutet das für Sie?

- Wenn Sie vorsichtig sind: Sie können auf mehr rechtliche Klarheit warten
- Wenn Sie lieber handeln: Sie können jetzt vom günstigen Kriterium profitieren, wobei Sie wissen, dass ein kleines Risiko besteht, dass es sich in Zukunft ändern könnte

Viele Eigentümer entscheiden sich bereits jetzt zu handeln, insbesondere um Steuern aus Vorjahren zurückzufordern, die verjähren könnten.

Sie sind damit nicht allein

Diese Änderung betrifft tausende Nicht-EU-Eigentümer in Spanien: Amerikaner, Kanadier, Mexikaner, Argentinier, Briten (nach dem Brexit), Australier, Chinesen und viele andere Nationalitäten, die in den spanischen Immobilienmarkt investiert haben.

Endlich erkennt das Steuersystem an, dass alle gebietsfremden Eigentümer fair auf ihre tatsächlichen Gewinne besteuert werden sollten, nicht auf die Gesamteinnahmen.

Empfohlene nächste Schritte

1. Überprüfen Sie Ihre Situation: Berechnen Sie, wie viel Sie mit den Abzügen sparen könnten
2. Sammeln Sie Unterlagen: Organisieren Sie alle Ausgabenbelege
3. Konsultieren Sie einen Fachmann: Ein spezialisierter Steuerberater kann Ihnen helfen, Ihre Ersparnisse zu maximieren und die Berichtigungen zu verwalten
4. Handeln Sie schnell: Die Verjährungsfristen laufen weiter

Fazit

Das Urteil der Audiencia Nacional vom Juli 2025 stellt einen Meilenstein in der steuerlichen Gleichbehandlung ausländischer Eigentümer in Spanien dar. Zum ersten Mal können Sie, unabhängig davon, wo Sie auf der Welt leben, die tatsächlichen Ausgaben Ihrer Mietimmobilie absetzen.

Dies bedeutet:

- Erhebliche Steuerersparnisse jedes Jahr
- Rückforderung zu viel gezahlter Steuern
- Größere Attraktivität für Investitionen in spanische Immobilien
- Faire und gleichberechtigte Behandlung mit anderen Gebietsfremden

Wenn Sie Mietimmobilien in Spanien haben und außerhalb der Europäischen Union wohnen, ist jetzt der richtige Zeitpunkt, Ihre steuerliche Situation zu überprüfen. Die Änderung kann tausende Euro Unterschied für Sie bedeuten.

Haben Sie Fragen? Benötigen Sie Beratung zu diesem Thema?

Zögern Sie nicht, sich mit unserer Kanzlei in Verbindung zu setzen, indem Sie eine E-Mail an palma@januarconsulting.com senden oder über das Kontaktformular auf unserer Website.

Miquel Angel Riera Vallés
Abogado-Asesor fiscal
Rechtsanwalt-Steuerberater
Lawyer-Accountant
m.a.riera@januarconsulting.com

JANUAR
Associats Tax Legal

Januar Associats Tax Legal, S.L. • CIF: B-72678857 •
C/ Armagura, 1 E • 07500 **Manacor** • Teléfono: (0034) 971 553 161 • Fax: (0034) 971 551 286 email
info@januarconsulting.com
• Passatge Mestre Antoni Torrandell, 2 entresuelo. • 07003 **Palma de Mallorca** • Teléfono: (0034) 971 495835 •
email palma@januarconsulting.com

www.januarconsulting.com
info@januarconsulting.com