MURODEL
WEALTH MANAGEMENT



PRAXISLEITFADEN · FINANZIERUNG · NICHTANSÄSSIGE

Praxisleitfaden zum Immobilienkauf in Spanien für Nichtansässige

Finanzierung, Unterlagen, Beurkundung und Steuern für Ausländer und im Ausland lebende Spanier, die in Spanien eine Wohnimmobilie erwerben.

AUSGABE NOVEMBER 2026

murodel.com

FINANZIERUNG · NICHTANSÄSSIGE

Hypotheken für Nichtansässige

Der Erwerb einer Wohnimmobilie in Spanien durch Personen, die dort nicht steuerlich ansässig sind – Ausländer oder im Ausland lebende Spanier –, unterliegt denselben zivilrechtlichen Regeln wie für jeden Käufer, weist aber Besonderheiten bei der Finanzierung, den erforderlichen Unterlagen und der Besteuerung auf.

Dieser Leitfaden fasst die besonderen Aspekte für nichtansässige Käufer zusammen: Beleihungsquote, erforderliche Unterlagen, Beurkundung aus der Ferne, Erwerbskosten und steuerliche Pflichten aus dem Eigentum an der Immobilie.

AUF EINEN BLICK

60–70 %	Übliche Finanzierung auf den niedrigeren Wert aus Kaufpreis und Gutachten.
40–50 %	Orientierungswert für den Eigenanteil einschließlich Steuern und Erwerbsnebenkosten.
NIE	Unerlässlich für Kaufvertrag, Hypothek und steuerliche Pflichten.
3 %	Einbehalt durch den Käufer, wenn der Verkäufer nichtansässig ist.

IN DIESEM LEITFADEN

01 Der Status als Nichtansässiger
02 Finanzierungsbedingungen
03 Unterlagen und Beurkundung
04 Steuern und Erwerbsnebenkosten
05 Besteuerung der Immobilie
06 Häufig gestellte Fragen
07 Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung

01 · AUSGANGSPUNKT

Der Status als Nichtansässiger

Steuerliche Ansässigkeit	Nichtansässig ist, wer sich nicht mehr als **183 Tage** im Kalenderjahr in Spanien aufhält und nicht den **Mittelpunkt seiner wirtschaftlichen Interessen** in Spanien hat. Als ansässig gilt bis zum Beweis des Gegenteils, wessen nicht getrennt lebender Ehegatte und minderjährige Kinder in Spanien leben. Die Staatsangehörigkeit ist unerheblich.
Aufenthaltsrecht	Die steuerliche Ansässigkeit ist nicht mit der Aufenthaltserlaubnis zu verwechseln. Seit dem **3. April 2025** ermöglicht der Immobilienerwerb keine Aufenthaltserlaubnis für Investoren mehr; diese wurde durch das Organgesetz 1/2025 abgeschafft.
NIE und Konto	Die **Ausländeridentifikationsnummer (NIE)** ist für die Unterzeichnung von Kaufvertrag und Hypothek sowie für die Erfüllung der steuerlichen Pflichten erforderlich. Sie wird beim spanischen Konsulat oder in Spanien beantragt. Zudem ist ein **Konto für Nichtansässige** bei einer spanischen Bank erforderlich.

02 · FINANZIERUNG

Finanzierungsbedingungen

Beleihungsquote	Banken finanzieren üblicherweise zwischen **60 % und 70 %** des niedrigeren Werts aus Kaufpreis und Gutachtenwert, gegenüber 80 % beim Hauptwohnsitz von Gebietsansässigen. Die Quote hängt vom Wohnsitzland, der Währung der Einkünfte, der Verschuldung und dem Vermögen des Käufers ab.
Laufzeit und Bonität	Übliche Laufzeiten von **20 bis 25 Jahren**, mit einem Höchstalter bei Fälligkeit von etwa 75–80 Jahren. Die Raten aller Verbindlichkeiten sollten grundsätzlich **30–35 % des Nettoeinkommens** nicht übersteigen. Berücksichtigt werden die Stabilität der Einkünfte, die Kredithistorie im Herkunftsland und das Finanzvermögen.
Währung und Zinssatz	Das Darlehen wird in der Regel in Euro gewährt. Werden die Einkünfte in einer anderen Währung bezogen, berücksichtigt die Bank das Wechselkursrisiko. Der Zinssatz kann fest, variabel oder gemischt sein; die Aufschläge für Nichtansässige liegen meist über denen für Gebietsansässige.

Zusätzliche Sicherheiten

Die **Verpfändung von Finanzanlagen** des Käufers kann die Finanzierung stärken oder ergänzen, ohne dass Anlagen veräußert werden müssen.

03 · UNTERLAGEN

Unterlagen und Beurkundung

Im Ausland ausgestellte Unterlagen erfordern in der Regel eine beglaubigte Übersetzung und eine Haager Apostille oder eine konsularische Legalisation.

Unterlagen

- **Identität:** Reisepass, NIE und Bescheinigung über die steuerliche Ansässigkeit im Herkunftsland.
- **Einkünfte:** Gehaltsabrechnungen, Arbeitsvertrag und Einkommensteuererklärungen der letzten zwei Jahre; bei Unternehmern Steuererklärungen und Jahresabschlüsse der Gesellschaft.
- **Vermögen und Verbindlichkeiten:** Bank- und Depotauszüge, Kreditauskunft aus dem Wohnsitzland und Aufstellung bestehender Darlehen.
- **Herkunft der eingebrachten Mittel**, wie vom Gesetz 10/2010 zur Verhinderung der Geldwäsche gefordert.
- **Immobilie:** Anzahlungsvertrag (contrato de arras) und Grundbuchauszug (nota simple).

Phasen

1. Vorabprüfung der Machbarkeit und des finanzierbaren Betrags.
2. Beantragung der NIE und Eröffnung eines Kontos für Nichtansässige.
3. Bewertung der Immobilie und Genehmigung der Finanzierung.
4. Übergabe von FEIN und FiAE mindestens **10 Kalendertage** vor der Unterzeichnung.
5. Notarielle Transparenzurkunde und Unterzeichnung von Kaufvertrag und Hypothekendarlehen.

Unterzeichnung aus der Ferne

Kann der Käufer nicht in Spanien erscheinen, kann er einer Vertrauensperson vor einem ausländischen Notar oder beim spanischen Konsulat eine **notarielle Vollmacht** erteilen, gegebenenfalls mit Apostille. Die Transparenzurkunde ist vorab mit dem Notar abzustimmen.

Rechtlicher Schutz

Das Gesetz 5/2019 über Immobiliarkreditverträge gilt unabhängig von Staatsangehörigkeit und Wohnsitz des Darlehensnehmers als natürliche Person: Die Bank trägt die Notar-, Grundbuch- und Bearbeitungskosten der Hypothek sowie die AJD auf das Darlehen, Vorfälligkeitsentschädigungen sind begrenzt und Zinsuntergrenzen (cláusulas suelo) verboten.

04 · KOSTEN

Steuern und Erwerbsnebenkosten

Die Sätze der Grunderwerbsteuer (ITP) und der Stempelsteuer (AJD) legt jede Autonome Gemeinschaft fest. Nichtansässige wenden die allgemeinen Sätze an.

Steuern

Posten	Spanien (allgemeine Spanne)	Madrid	Andalusien
Bestandsimmobilie: ITP	6 % bis 11 %	6 %	7 %
Neubau: Mehrwertsteuer	10 %	10 %	10 %
Neubau: AJD	0,5 % bis 1,5 %	0,75 %	1,2 %

Hinzu kommen Notar-, Grundbuch- und Bearbeitungskosten des Kaufvertrags sowie die Bewertung, die zusammen meist **1 % bis 2 %** des Kaufpreises ausmachen.

05 · BESTEUERUNG

Besteuerung der Immobilie

Fiktive Einkünfte

Nicht vermietete Immobilie

Nichtansässige werden jährlich in der Einkommensteuer für Nichtansässige mit fiktiven Einkünften von **1,1 % oder 2 % des Katasterwerts** besteuert, zu **19 %** bei Wohnsitz in der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum und zu **24 %** in allen anderen Fällen.

Vermietung

Ansässige in der EU oder im EWR werden mit 19 % auf die Nettoeinkünfte nach Abzug der Kosten besteuert; alle übrigen mit 24 % auf die Bruttoeinnahmen. Die Erklärung erfolgt mit **Formular 210**, grundsätzlich als jährliche Selbstveranlagung vom 1. bis 20. April des Folgejahres.

Verkauf

Der Veräußerungsgewinn wird mit **19 %** besteuert. Der Käufer muss **3 % des Kaufpreises einbehalten** und mit Formular 211 abführen; der Verkäufer rechnet anschließend mit Formular 210 ab. Zudem fällt die kommunale Wertzuwachssteuer (plusvalía municipal) an.

Weitere Steuern

Vermögensteuer auf das in Spanien belegene Vermögen mit einem Freibetrag von 700.000 € sowie Grundsteuer (IBI). Die **Doppelbesteuerungsabkommen** bestimmen die Behandlung im Wohnsitzstaat.

FAQ

Häufig gestellte Fragen

Kann ohne Reise nach Spanien unterzeichnet werden?	Ja, mittels einer notariellen Vollmacht, die vor einem ausländischen Notar oder beim spanischen Konsulat erteilt und gegebenenfalls mit Apostille versehen wird.
Kann die Immobilie über eine Gesellschaft erworben werden?	Das ist möglich, verändert aber die steuerliche und die Risikobetrachtung, und der Vorgang fällt nicht unter den Schutz des Gesetzes 5/2019.
Ermöglicht der Kauf einer Wohnung eine Aufenthaltserlaubnis?	Nein. Seit dem 3. April 2025 gewährt eine Immobilieninvestition keinen Zugang mehr zur Aufenthaltserlaubnis. Es gibt andere Wege, etwa den Aufenthalt ohne Erwerbstätigkeit, mit eigenen Voraussetzungen.
Was geschieht, wenn der Käufer später seinen Wohnsitz nach Spanien verlegt?	Er wird dann als Gebietsansässiger mit seinem Welteinkommen besteuert. Erfolgt der Umzug aus beruflichen Gründen, kann die Anwendung der Sonderregelung für entsandte Arbeitnehmer geprüft werden.

QUELLEN

Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung

In diesem Leitfaden zitierte Vorschriften und Entscheidungen. Die jeweils geltende Fassung ist im spanischen Staatsanzeiger (BOE), in den Amtsblättern der Autonomen Gemeinschaften und auf dem elektronischen Portal der spanischen Steuerverwaltung zu prüfen.

Rechtsgrundlagen

- Gesetz 5/2019 über Immobiliarkreditverträge und Königliches Dekret 309/2019.
- Königliches Gesetzesvertretendes Dekret 5/2004, konsolidierte Fassung des Gesetzes über die Einkommensteuer für Nichtansässige, Artikel 13, 24, 25 und 31.
- Verordnung HAC/623/2026 zur Änderung der Fristen und des Inhalts von Formular 210.
- Organgesetz 1/2025 zur Abschaffung der Aufenthaltserlaubnis für Immobilieninvestoren nach dem Gesetz 14/2013.
- Königliches Gesetzesvertretendes Dekret 1/1993, konsolidierte Fassung des ITPAJD-Gesetzes; Gesetzesvertretendes Dekret 1/2010 der Autonomen Gemeinschaft Madrid und Gesetz 5/2021 Andalusiens.
- Gesetz 10/2010 zur Verhinderung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung.

MURODEL

WEALTH MANAGEMENT

Vermögensverwaltung mit Sitz in Madrid. Wir verbinden Anlage, Finanzierung und Steuern für Unternehmer, Investoren und Familien.

BÜRO · NACH VEREINBARUNG

Paseo de la Castellana 7, 1. Stock
28046 Madrid

KONTAKT

info@murodel.com
+34 627 788 744

WEB

murodel.com
Online-Termin vereinbaren

WICHTIGER HINWEIS

Dieser Leitfaden dient ausschließlich der allgemeinen Information und gibt die Rechtslage sowie die Verwaltungs- und Rechtsprechungspraxis mit Stand November 2026 wieder. Er stellt weder eine Rechts- oder Steuerberatung noch eine individuelle Anlage- oder Finanzierungsempfehlung dar. Jeder Fall ist individuell und gegebenenfalls mit Unterstützung eines Steuer- oder Rechtsberaters zu prüfen; Rechtsvorschriften können sich ändern, und Finanzierungskonditionen stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Institut. Vergangene Wertentwicklungen sind keine Garantie für künftige Erträge; jede Anlage ist mit dem Risiko eines Kapitalverlusts verbunden.

AGMUDEL 4460, S.L. (MURODEL Wealth Management), Steuernummer B22642177, exklusiver Finanzagent der Bankinter, S.A., eingetragen im Agentenregister der CNMV.