



## **Die spanische EINKOMMENSTEUER für ausländische Immobilienbesitzer**

Nach wie vor ist in Spanien die Eigennutzung oder Vermietung\* einer Immobilie auch für nicht residente ausländische Eigentümer steuerpflichtig (**Einkommensteuer**).

Der jeweils zu bezahlende Steuerbetrag ist vergleichsweise schwierig zu errechnen: Vom aktuellen Katasterwert wird 1,1 % berechnet, wenn der Katasterwert nach 1994 angepaßt wurde. Ansonsten wird der Berechnungswert mit 2 % errechnet, hiervon wiederum 24,75 % Steuer. Dieser Betrag ist zu bezahlen.

Die Erfahrung hat jetzt gezeigt, daß es für die meisten Ausländer schwierig ist, das entsprechende Formular (Nr. 210) ordnungsgemäß auszufüllen. Hinzu kommt die Schwierigkeit, daß es praktisch nicht möglich ist, das Geld aus dem Ausland auf Konten des spanischen Finanzamts zu überweisen, weil immer ein Eingangsstempel, entweder des Amtes selbst (bei Bareinzahlung) oder einer spanischen Bank (Gutschriftanzeige) verlangt wird.

In letzter Zeit wird die Zahlung dieser Steuern überprüft, d. h., die Grundbuchämter/Register melden an das Finanzamt, eben für Zwecke der Einkommensteuer, das Bestehen von Immobilieneigentum in ausländischem Eigentum und die werden dann wiederum gemahnt unter Androhung von Sanktionen usw. Bei uns sind schon einige solcher Briefe vorgelegt worden.

**Es geht um Formalien - aber wichtige - und wir wollen natürlich nicht, daß unsere Mitglieder oder sonstige Auftraggeber Ärger bekommen und deswegen sind wir gerne bereit, diese Steuererklärung zu übernehmen.**

**Die Frist zur Abgabe der Einkommensteuererklärung auf Eigennutzung ist der 31. 12. eines jeden Jahres.**

Für den Fall, daß Sie uns beauftragen wollen, verwenden Sie bitte den beigefügten Auftrag. (Ihr Auftrag und Ihre Unterlagen sollten spätestens zwei Monate **vor** Abgabefrist zur Bearbeitung vorgelegt werden!)

### **HINWEIS:**

**Um die Abgabe der Steuererklärung vornehmen zu können, bedarf es zusätzlich der N.I.E. (Ausländeridentifikationsnummer).**

**Diese wichtige Nummer müssen Sie**

- **persönlich in Spanien bei Ihrer zuständigen Polizeibehörde**
- **oder bei dem für Sie zuständigen Konsulat beantragen,**
- **oder über die Schutzgemeinschaft, Antrag siehe Anlage oder gesondert anfordern auf unserer homepage unter [www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de)**

**\* Im Falle einer Vermietung der Immobilie kann die Schutzgemeinschaft keinen Steuerauftrag entgegennehmen, da hierfür in Spanien vierteljährlich eine Erklärung abgegeben werden muß. Wenden Sie sich hierfür bitte an einen spanischen Steuerberater vor Ort bzw. fragen Sie die Schutzgemeinschaft nach geeigneten Adressen.**



## AUFTRAG

### zur Abgabe der Einkommensteuererklärung SPANIEN

Bitte zurück an:

**Schutzgemeinschaft - Carl Benz Str. 17a - D – 79761 Waldshut-Tiengen**

Zur Bearbeitung meiner Einkommensteuer Spanien im Zusammenhang mit meinem dortigen Immobilienbesitz (**ohne Mieteinnahmen**), beauftrage ich hiermit die

*Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz e.V., Avda. Carlota Alessandri 91  
Edificio Eurosol 105-107, Bloque 2, E – 29620 Torremolinos/Málaga*

ab dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr):**2018**.

Das jährliche Pauschalhonorar (einschließlich Auslagen) beträgt pro Liegenschaft und Eigentümer:

- Für **Nichtmitglieder** € 175 (1 weiterer Miteigentümer, z.B. Ehepartner, zusammen € 225)
- Für **Mitglieder** € 125 (1 weiterer Miteigentümer, z.B. Ehepartner zusammen € 175).

**(Hinweis: Weitere Miteigentümer, z.B. Geschwister o.ä., die im Grundbuch mit eingetragen sind, müssen jeweils auch eine Erklärung pro Liegenschaft abgeben, so will es der spanische Staat!)**

#### **Folgende Unterlagen/Angaben sind zur Erstellung und Abgabe der Erklärung(en) erforderlich:**

- Notarvertrag (escritura) in Kopie
- **Letzter gemeindlicher Grundsteuerbescheid (IBI) – ganz wichtig!!!**
- Geburtsdatum und -ort, genaue Heimatadresse
- Kopie der N.I.E. (Ausländererkennungsnummer), falls Sie noch keine haben, können wir diese für Sie beantragen, s.o.

**Im Falle einer Vermietung Ihrer Liegenschaft, kann die Schutzgemeinschaft KEINEN Steuerauftrag entgegennehmen, da hierfür in Spanien vierteljährlich eine Erklärung abgegeben werden muß.**

**Wenden Sie sich hierfür bitte an einen spanischen Steuerberater vor Ort.**

**Wir können Ihnen bei Bedarf einige Anschriften mitteilen.**

**Um die Steuererklärung beim Finanzamt einreichen zu können, ist es notwendig, die erforderliche N.I.E. (siehe nächste Seite) steuerlich registrieren zu lassen (Formular 030). Die Kosten hierfür betragen je Antrag 50 €. Diese Nummer wird individuell vergeben und wird von der Schutzgemeinschaft direkt beantragt, geht Ihnen nach Erteilung des Steuerauftrags separat zu.**

Name, Anschrift .....

Geburtsdatum und -ort, genaue Heimatadresse .....

Datum, Ort .....

Unterschrift:.....

### **Beitrittserklärung:**

Die Leistungen im Rahmen einer Mitgliedschaft bei der Schutzgemeinschaft finden Sie unter [www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de)

Ich(wir) erkläre(n) hiermit meinen/unseren Beitritt zur Schutzgemeinschaft.

**Der Jahresbeitrag beträgt € 265 (Kalenderjahr).**

**Bei Beitritt im 4. Quartal gilt der Jahresbeitrag auch für das folgende Jahr, Verlängerung automatisch (Kündigung schriftlich drei Monate zum Jahresende).**

Datum, Ort .....

Name, Anschrift .....

Unterschrift:.....

Deutsche und Schweizerische Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz e.V.

Carl Benz Str. 17 a, D – 79761 Waldshut-Tiengen

Tel. 07741 – 2131, Fax 07741 – 1662

e-mail: [kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de](mailto:kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de)

[www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de)



## N.I.E.-Nummer – Selbst beantragen oder per Vollmacht?

Die Steuernummer, die Número de Identificación Fiscal (N.I.F.), begleitet jeden Spanier sein ganzes Leben lang. Für Unternehmen gibt es diesen Zahlencode auch. Da heißt er nur C.I.F.

Bei volljährigen Spaniern besteht die Steuernummer aus den acht Ziffern und dem abschließenden Kontrollbuchstaben der Kennnummer des spanischen Ausweises „Documento Nacional de Identidad“ (D.N.I.).

Bei minderjährigen oder im Ausland lebenden spanischen Staatsbürger tritt an die Stelle der ersten Ziffer ein Buchstabe. Gleiches ist bei Ausländern der Fall. Sie werden durch ein „X“ oder „Y“ gekennzeichnet, auch das „Z“ ist für diesen Zweck reserviert.

Ob Auto- oder Immobilienkauf: Kein Rechtsgeschäft in Spanien beziehungsweise die Ausübung der „wirtschaftlichen, beruflichen und sozialen Interessen“, so wird es im Gesetz umschrieben, ist ohne die Angabe dieser Zahlenfolge möglich. Sogar in den Finanzbuchhaltungsprogrammen nimmt sie ein Pflichtfeld ein: Eine Banküberweisung von Konto zu Konto ohne Angabe der Steuernummer ist i.d.R. nicht durchführbar.

Der erste Schritt von Ausländern beim Kauf oder Verkauf von beweglichen und unbeweglichen Gütern in Spanien ist deshalb die Beantragung der „Número de Identidad de Extranjeros“, der Identitätsnummer für Ausländer, abgekürzt auch N.I.E. genannt. Aus ihr leitet sich die spätere Steuernummer ab. Die Vergabe dieser Nummer wird durch den Artikel 206 des Real Decreto 557, einer gesetzmäßigen Anordnung, geregelt.

Dieses Dekret wurde am 20. April diesen Jahres aktualisiert. Die entscheidende Änderung dabei (persönliche Beantragung) betrifft Veräußerer und Erwerber von beweglichen und unbeweglichen Gegenständen ebenso wie Begünstigte von Schenkungen und Erbschaften, da sich das Vergabeverfahren dadurch etwas verkompliziert.

Die Beantragung der „persönlichen, einzigen und ausschließlichen“ Steuernummer erfolgt bei den zuständigen Stellen. Das ist auf spanischem Territorium die Generaldirektion der Nationalpolizei, die „Dirección General de la Policía“.

Außerhalb Spaniens ist für die Erteilung der N.I.E.-Nummer das KONSULAT zuständig. Die Ausstellung der N.I.E.-Nummer ist an die Bedingungen geknüpft, daß der Antragsteller sich nicht illegal in Spanien aufhält und den Grund für die Beantragung der Steuernummer im Antragsformular angibt.

### **NEU und ab sofort:**

Die N.I.E.-Nummer kann  
persönlich oder  
**durch einen Bevollmächtigten** (z.B. die Schutzgemeinschaft) **gemäß polizeilicher Anordnung vom 13. April 2012 wieder beantragt werden**, siehe nachfolgende Übersetzung:

#### **Anordnung Nr. 3/2012**

##### **Angelegenheit:**

##### **Beantragung einer N.I.E.-Nummer über einen Bevollmächtigten**

Seit der Verabschiedung der jetzigen Verordnung des Ausländergesetzes, durch das Königliche Dekret Nr. 557/2011 vom 20. April 2012, hat es zahlreiche Beschwerden und Anfragen gegeben, hinsichtlich darauf, die N.I.E.-Nummer wieder über einen Bevollmächtigten beantragen zu können, und zwar für Ausländer, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen, beruflichen oder sozialen Interessen eine Beziehung zu Spanien haben (Artikel 206.3 des erwähnten Königlichen Dekrets).

Auch wenn der Wortlaut des Artikels „persönliches Erscheinen“ anordnete, hat eine weite Auslegung des Artikels in Übereinstimmung mit der bisherigen Regelung, das Generalkommissariat zur Auffassung gebracht, die NIE-Nummer über einen Vertreter beantragen zu können.

Dennoch haben die entsprechenden Behörden des Ministeriums für Beschäftigung und Sozialversicherung eine wörtliche Auslegung der Vorschrift bevorzugt, so dass sie den N.I.E.-Antrag über einen Bevollmächtigten verweigerten.

Die notwendige Einheit, die bei der Migrationspolitik zwischen den beiden leitenden Anstalten herrschen muss, bestimmte jedoch, dass man in solchen Fällen, zur Erleichterung der Ausführung der Ausländerregelung bei den verschiedenen Amtsstellen, einen gemeinsamen Standpunkt einhielt.

Die Untergeneraldirektion des Ministeriums für Beschäftigung und Sozialversicherung, hat am 11. April 2012 die Grundlagen für die (Verwaltungs-)Ausführung (oder das Verwaltungsmanagement) Nr. 12/2012 herausgegeben, die in dieser Angelegenheit eine Auslegungsänderung der Zentralbehörde mit sich gebracht hat, in ähnlicher Haltung wie die des Generalkommissariats.

In Anbetracht des vorewähnten Sachverhalts und nach Empfang dieser Anweisung, WERDEN in den Verfahren zur N.I.E.-Beantragung aufgrund wirtschaftlicher, beruflicher oder sozialer Interessen so wie es in Art. 557/2011 des Königlichen Dekrets vom 20. April vorausgesetzt wird, die Anträge zur N.I.E.-Beschaffung sowohl persönlich wie über eine Vertretung ANGENOMMEN.

Der Bevollmächtigte muß gleichfalls eine Vertretungsvollmacht vorzeigen, in der ausdrücklich die Befugnisse zur N.I.E.-Beantragung und Einholung beinhaltet sind.

#### **Einen entsprechenden Auftrag mit Vollmachtstext finden Sie anbei.**

Sie brauchen also nicht extra nach Spanien reisen oder eines der Generalkonsulate Spaniens in ihrem Land aufsuchen.

Sobald uns der notarielle Vollmachtstext mit Ausweis (nebst jeweiligen Apostillen) vorliegen, wird der Antrag nach Spanien geschickt, dort übersetzt und im Anschluss beantragt. Dauer: 3 – 4 Wochen!

**(Die Erfahrung der Schutzgemeinschaft hat gezeigt: Bis die N.I.E. über ein Konsulat erteilt wird, vergehen immer noch 4 - 6 Wochen!!!)**





## N.I.E. (Ausländeridentifikationsnummer) für ausländische Eigentümer in Spanien (N.I.E. - Numero de Identificación de Extranjeros)

### **Nochmals:**

In Spanien werden ohne die N.I.E. (Ausländeridentifikationsnummer) von Ausländern keine Steuererklärungen mehr angenommen und bearbeitet, auch im sonstigen Behördenverkehr ist die Nummer anzugeben.

Grundsätzlich ist die Steuernummer in der spanischen Belegenheitsgemeinde der Immobilie bei der örtlichen Polizeibehörde, persönlich, unter Ausweisvorlage, zu beantragen.

Wenn Sie noch keine N.I.E. haben und jetzt allein deswegen nicht nach Spanien fahren wollen, so geben wir anheim, uns zu beauftragen, dazu benötigen wir eine **notarielle Vollmacht (siehe beigefügter Text) nebst Apostille**. Diese wird von der Schutzgemeinschaft ins Spanische übersetzt. Für Mitglieder beträgt die Gebühr inkl. Auslagen und Übersetzung ins Spanische 140 €. Für Nicht-Mitglieder beträgt die Gebühr 190 €.

(Die Mitgliedschaft kann über [www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de) beantragt werden).

**HINWEIS:** Soll die N.I.E. auch für steuerliche Zwecke genutzt werden (z.B. bei einem Immobilienkauf /-verkauf / Erbschaftsteuerzahlungen o.ä. ist zusätzlich das **Formular 030** notwendig. Bitte hier dann ankreuzen (siehe Auftrag), dass diese Nummer separat angefordert werden soll. (Kosten hierfür: 50 € pro Antrag).

### **AUFTRAG zur Einholung der N.I.E.**

- Ich beauftrage und bevollmächtige den Repräsentanten der Schutzgemeinschaft in Spanien, oder dessen Vertreter, für mich die Ausländeridentifikationsnummer (N.I.E.) zu beantragen.
- Gleichzeitig soll auch die **steuerliche Registrierung** erfolgen. Der Auftrag (Formular 030) geht mir/uns separat zu, die Kosten belaufen sich auf 50 € pro Antrag.

Ich bin Eigentümer einer Immobilie in Spanien, gelegen in der Provinz .....

#### **Für den Antrag sind folgende Unterlagen beigefügt:**

- Mitteilung Ihres Personenstandes sowie die beiden Vor- und Nachnamen Ihrer Eltern
- **Notarielle Vollmacht** mit Unterschriftsbeglaubigung **und Apostille** (vereidigte Übersetzung wird durch die Schutzgemeinschaft vorgenommen und ist im Preis enthalten)
- **Ausweisbeglaubigung durch einen Notar nebst Apostille**
- Scheck über **140 € (Mitglied)**                      -  Scheck über **190 € (Nicht-Mitglied)**
- Scheck für Beantragung der steuerlichen Registrierung 50 €
- Überweisung auf das Konto der Schutzgemeinschaft bei der Sparkasse Hochrhein, Kto.Nr. DE31 6845 2290 0003 3661 01, BIC: SKHRDE6W

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_



## Textvorschlag für den Notar: **VOLLMACHTSTEXT** zur Beantragung einer N.I.E.-Nummer (Ausländeridentifikationsnummer) für Spanien

Urkundenrolle-Nr.: .....

Verhandelt

in ....., meinem Amtssitz, in .....

Vor mir, ....., Notar, in .....

erschein(en)t

Herr/Frau (Name, Vorname) .....

Geburtsname .....

geb. am ..... in ....., volljährig, Beruf.....

Zivilstand: ..... Anschrift.....

ausgewiesen durch Personalausweis-Nr. ....

Er/Sie handelt in eigenem Namen und Recht.

Der/die Erschienene ist m.E. voll geschäftsfähig, um folgende Vollmacht zu beurkunden, zu welchem Zweck er/sie erklärt:

**Hiermit erteile(n) ich/wir Spezialvollmacht auf**

**Manuel Barba González, Sekretär, mit Wohnsitz in der  
Urbanización Eurosol 105-107,  
E – 29620 Torremolinos / Málaga (Spanien)  
mit spanischer Ausweisnummer: 34.046.363S**

**damit er im Namen und Vertretung des/der Vollmachtgebers/in folgende**

### **Befugnisse**

**ausüben kann:**

- **Beantragung der Ausländer-Identifikationsnummer (N.I.E.)**
- **Bescheinigung über den Nichtresidentenstatus**
- **Unterschreiben sämtlicher mit besagtem Antrag verbundenen erforderlichen Dokumente und Erhalt derselben.**

Es folgen

- Unterschriftsbeglaubigung der Erschienenen

- Unterschrift des Notars

- Siegel

- **Apostille**

Deutsche und Schweizerische Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz e.V.

Carl Benz Str. 17 a, D – 79761 Waldshut-Tiengen

Tel. 07741 – 2131, Fax 07741 – 1662 e-mail: kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de

www.schutzgemeinschaft-ev.de

Stand: 15.01.2019