

Modelo-210-Checkliste 2026–2027

Fristen und Unterlagen für Eigentümer einer spanischen Immobilie ohne Wohnsitz in Spanien ·
kostenloser Leitfaden

**Allgemeine Informationen, am 11. Oktober 2026 anhand amtlicher Quellen geprüft. Keine Steuerberatung
– Regeln können sich ändern. Klären Sie Ihren Fall mit einem spanischen Steuerberater.**

Wer erklären muss

Jeder Eigentümer, der **nicht in Spanien steuerlich ansässig** ist und dort eine Wohnung besitzt, gibt jedes Jahr ein Modelo 210 ab – auch wenn nie vermietet wurde. Jeder Miteigentümer erklärt seinen eigenen Anteil.

- **Vermietete Tage** → Steuer auf die Mieteinnahmen.
- **Nicht vermietete Tage** (Eigennutzung oder Leerstand) → Steuer auf *fiktives Einkommen*: 1,1 % oder 2 % des Katasterwerts, anteilig.

Ihr Steuerwohnsitz	Satz	Ausgaben abziehbar?
EU, Island, Norwegen, Liechtenstein	19 %	Ja, für den vermieteten Teil des Jahres
Großbritannien, Schweiz, USA und alle anderen	24 %	Nein – Steuer auf die Bruttomiete (ein Urteil von 2025 liegt beim Obersten Gerichtshof)

Wichtige Termine

Wann	Was
1.–20. Oktober 2026	Nur bei quartalsweiser Erklärung: Mieten Juli–September 2026
bis 31. Dezember 2026	Fiktives Einkommen 2025 (nicht vermietete Tage im Jahr 2025)
1.–20. Januar 2027	Mieteinnahmen 2026 mit Ergebnis null (cuota cero) – z. B. EU-Eigentümer mit Ausgaben über den Einnahmen
Februar 2027	Jährliche Meldung der Kurzzeitvermietungen mit Registriernummer (NRUA) – über das Grundbuchamt
1.–20. April 2027	Mieteinnahmen 2026 mit Zahlung – NEUE Frist (bisher Januar)
1. April – 31. Dezember 2027	Fiktives Einkommen 2026 (Zeitraum beginnt jetzt im April)

Diese Unterlagen jetzt sammeln

- ☐ NIE / spanische Steuernummer aller Eigentümer
- ☐ IBI-Bescheid (Katasterwert: gesamt und Gebäude)
- ☐ Kaufvertrag und Rechnungen zum Kauf (für die Abschreibung)
- ☐ Jahresübersichten der Plattformen (Airbnb, Booking.com, Vrbo ...)
- ☐ Mietverträge oder Buchungsbestätigungen
- ☐ Rechnungen für jede Ausgabe, auf den Eigentümer ausgestellt
- ☐ Kontoauszüge mit den Zahlungen
- ☐ Zinsbescheinigung der Bank
- ☐ Ansässigkeitsbescheinigung Ihres Finanzamts (EU-Eigentümer mit Ausgabenabzug)
- ☐ Touristenlizenz und NRUA-Registriernummer
- ☐ Aufzeichnung der Tage, an denen Sie die Wohnung selbst genutzt haben

Fünf häufige Fehler

1. Das fiktive Einkommen für die Wochen ohne Vermietung vergessen.
2. Die Airbnb-Auszahlung statt des Bruttobetrags des Gastes erklären.
3. Miteigentümer geben eine gemeinsame Erklärung ab – jeder muss seine eigene abgeben.
4. Gemeinschaftskosten und IBI fürs ganze Jahr abziehen, obwohl nur ein Teil des Jahres vermietet war.
5. Britische Eigentümer ziehen Ausgaben ab, als wären sie in der EU ansässig.

Ihre eigenen Zahlen in zwei Minuten mit dem kostenlosen Rechner: <https://modelo210-organiser.pages.dev/de/rechner>

Quellen: Orden HAC/623/2026 (BOE 23.06.2026), Orden HAC/56/2024, Gesetz über die Einkommensteuer von Nichtresidenten Art. 24–25, Einkommensteuergesetz Art. 85, Real Decreto 1312/2024 und Orden VAU/1560/2025, Hinweise der AEAT.