

Besteuerung der Ferienwohnungen

Wie schon mehrfach berichtet, müssen künftig die Mieteinnahmen aus der Ferienvermietung durch den Eigentümer versteuert werden.

Bisher galt, dass die **Nichtresidentensteuer** genau diesen Bereich abdecken würde, weil der spanische Staat davon ausgeht, dass man seine span. Immobilie auch vermietet.

Dem ist nicht so!

Die Nichtresidentensteuer ist eine sogenannte Eigennutzungssteuer; also darf man damit noch zusätzlich Steuern zahlen, weil man in Spanien investiert hat, seine Ferien hier verbringt und dem Land Geld bringt.

Aber die Polemik hilft nicht darüber hinweg, dass die Vermietung einer Ferienimmobilie als „gewerblich“, aber ohne Gewerbeanmeldung zu versteuern ist.

Konkret müss(t)en alle Mieteinnahmen mit **21%** versteuert werden.

Diese Steuer hat aber nichts mit der Einkommenssteuer der Residenten zu tun, muss also auch nicht in anderen Ländern als Einkommen angegeben werden.

Allerdings kann man auch seine Unkosten, sofern mit Rechnungen belegbar, dagegen rechnen, so dass der zu zahlende Steuerbetrag nicht zu hoch ausfällt.

Achtung: Nur offiziell ausgestellte Rechnungen mit ausgewiesener IVA werden anerkannt.

Wer seine Immobilie per Agentur, z.B. Interhome, Eurohome o.ä. vermietet, muss sich darüber im Klaren sein, dass diese Agenturen die Mieteinnahmen, die ja bei ihnen auflaufen, als Einnahmen verbuchen müssen, sie also auch beim Finanzamt auftauchen.

Die Agenturen können sich hier also nicht heraushalten, auch wenn verschiedene dies in ihren AGB so ausweisen.

Zur Steuererklärung braucht man einen Steuerbevollmächtigten bzw. Steuerberater, z.B. die Firma **Fernandez Consulting** in Teulada.

Hier spricht man Deutsch, Englisch und natürlich auch Spanisch.