grupomallorca.es
info@grupomallorca.es · +34 971 273 551

11. NOVEMBER 2026 · NICHTRESIDENTEN, VERKAUF

Immobilie in Spanien verkaufen als Nichtresident: Fristen und Schritte, vom 3-%-Einbehalt bis zum Modelo 210

Wenn Sie außerhalb Spaniens leben und hier eine Immobilie verkaufen, ist der Verkauf mit dem Notartermin nicht abgeschlossen. Ab dem Tag der Unterschrift laufen drei Fristen: die kommunale Plusvalía, das Modelo 211 des Käufers und Ihr eigenes Modelo 210. Wir erklären, was in jedem Schritt passiert, wer ihn erledigt und bis wann.

In 30 Sekunden

- Der Käufer behält 3 % des Kaufpreises ein und zahlt sie mit dem Modelo 211 innerhalb eines Monats nach der Beurkundung an die spanische Steuerbehörde (AEAT).
- Diese 3 % sind nicht Ihre Steuer, sondern eine Vorauszahlung.
- Sie reichen das Modelo 210 mit Ihrem tatsächlichen Gewinn innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Frist für das Modelo 211 ein. Insgesamt also vier Monate ab der Unterschrift.
- Der Gewinn wird mit 19 % besteuert. Übersteigt der Einbehalt die Steuer oder verkaufen Sie mit Verlust, beantragen Sie die Erstattung im selben Modelo 210.
- Die kommunale Plusvalía ist innerhalb von 30 Werktagen nach der Beurkundung fällig.

Der Ablauf Schritt für Schritt

Schritt	Wer	Was	Frist
1. Vor der Unterschrift	Sie und Ihr Berater	Gewinn schätzen, Rechnungen für Kauf und Renovierung sammeln	Vor der Beurkundung
2. Kaufurkunde (Escritura)	Käufer	Behält 3 % des Preises ein und zieht sie von der Zahlung ab	Am Tag der Unterschrift
3. Kommunale Plusvalía	Käufer, für Sie	Selbstveranlagung bei der Gemeinde	30 Werktage ab Beurkundung

Schritt	Wer	Was	Frist
4. Modelo 211	Käufer	Zahlt die 3 % an die AEAT und gibt Ihnen eine Kopie	1 Monat ab Beurkundung
5. Modelo 210 für den Gewinn	Sie	Erklärt den Gewinn mit 19 % und rechnet den Einbehalt an	3 Monate nach Ablauf der Frist für das Modelo 211
6. Erstattung	AEAT	Erstattet den Überschuss, falls vorhanden	Bis zu 6 Monate; danach mit Zinsen
7. Modelo 210 für das Verkaufsjahr	Sie	Unterstellte Einkünfte für die Tage, an denen Sie in dem Jahr Eigentümer waren	Im Laufe des Folgejahres
8. Ihr Wohnsitzland	Sie	Verkauf erklären und Doppelbesteuerungsabkommen anwenden	Nach den Regeln Ihres Landes

1. Vor der Unterschrift: den Gewinn berechnen

Der Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem, was Sie die Immobilie gekostet hat. Zum Kaufpreis kommen die damaligen Kosten hinzu: Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer und alle Renovierungen, die Sie mit Rechnungen belegen können. Vom Verkaufspreis werden die Verkaufskosten abgezogen, etwa die Maklerprovision oder die kommunale Plusvalía. Jede fehlende Rechnung bedeutet mehr steuerpflichtigen Gewinn.

2. Die Beurkundung und der 3-%-Einbehalt

Da Sie nicht in Spanien ansässig sind, muss der Käufer 3 % des Kaufpreises einbehalten. Diesen Betrag erhalten Sie nicht: Der Käufer zahlt ihn in Ihrem Namen direkt an die AEAT. Bringen Sie Ihre NIE zum Notar mit, denn der Käufer braucht sie für das Modelo 211.

3. Kommunale Plusvalía: 30 Werktage

Das ist die Steuer der Gemeinde auf den Wertzuwachs des Grundstücks. Sie schuldet der Verkäufer, doch ist er Nichtresident, verpflichtet das Gesetz den Käufer, sie an seiner Stelle zu zahlen. In der Praxis behält der Käufer auch diesen Betrag bei der Unterschrift ein. Seit 2021 gibt es zwei Berechnungsmethoden, und die günstigere kann gewählt werden; ergibt der Verkauf keinen tatsächlichen Gewinn, fällt keine Steuer an.

4. Modelo 211: ein Monat ab der Beurkundung

Der Käufer reicht das Modelo 211 ein und zahlt die 3 % innerhalb eines Monats ab dem Datum der Kaufurkunde. Lassen Sie sich eine Kopie des Belegs geben: Sie brauchen sie für Ihr Modelo 210. Zahlt der Käufer nicht, haftet er, nicht Sie.

5. Modelo 210: drei weitere Monate

Sie reichen das Modelo 210 für den Gewinn innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Frist für das Modelo 211 ein. Ein Beispiel: Unterschreiben Sie am 15. Januar, ist das Modelo 211 bis zum 15. Februar fällig und Ihr Modelo 210 bis zum 15. Mai. Die Steuer beträgt 19 % des Gewinns, abzüglich der bereits einbehaltenen 3 %:

- Ist die Steuer höher als der Einbehalt, zahlen Sie die Differenz.
- Ist sie niedriger oder haben Sie mit Verlust verkauft, beantragen Sie die Erstattung.

Reichen Sie kein Modelo 210 ein, behält die AEAT die 3 %, auch wenn sie ihr nicht zustehen, oder fordert die Differenz mit Zuschlägen nach.

6. Die Erstattung

Ergibt das Modelo 210 eine Erstattung, hat die AEAT sechs Monate Zeit für die Zahlung. Dauert es länger, zahlt sie Verzugszinsen. Für eine schnellere Erstattung reichen Sie früh und mit vollständigen Unterlagen ein: Urkunden, Rechnungen und den Beleg zum Modelo 211.

7. Das Verkaufsjahr nicht vergessen

Für den Teil des Jahres, in dem Sie noch Eigentümer waren, fällt die jährliche Steuer für Nichtresidenten an. Haben Sie nicht vermietet, erklären Sie die unterstellten Einkünfte für die Tage bis zum Verkauf mit dem Modelo 210, das im Laufe des Folgejahres eingereicht wird. Haben Sie vermietet, erklären Sie die Mieteinnahmen dieser Monate.

8. Und in Ihrem Land

Der Verkauf ist in der Regel auch in Ihrem Wohnsitzland zu erklären. Das Doppelbesteuerungsabkommen ermöglicht es, die in Spanien gezahlte Steuer dort anzurechnen. Bewahren Sie das Modelo 210 und den Zahlungsbeleg auf.

Ein Rechenbeispiel

Marta lebt in Deutschland. Sie kaufte 2015 eine Wohnung in Palma für 300.000 €, mit 30.000 € Kaufnebenkosten und einer Renovierung für 20.000 € mit Rechnung. Sie verkauft sie am 15. Januar 2027 für 500.000 €, mit 20.000 € Verkaufskosten.

- Einbehalt des Käufers: 3 % von 500.000 € = 15.000 €, gezahlt mit dem Modelo 211 bis zum 15. Februar.
- Gewinn: (500.000 − 20.000) − (300.000 + 30.000 + 20.000) = 130.000 €.
- Steuer: 19 % von 130.000 € = 24.700 €.
- Mit ihrem Modelo 210 zahlt sie bis zum 15. Mai 24.700 − 15.000 = 9.700 €.
- Ohne die Renovierungsrechnungen läge der Gewinn bei 150.000 € und sie zahlte 3.800 € mehr.

Fehler, die wir oft sehen

- Die 3 % für die endgültige Steuer halten und kein Modelo 210 einreichen.
- Die Rechnungen für Kauf und Renovierung verlieren.
- Den Käufer nicht um eine Kopie des Modelo 211 bitten.
- Die Erstattung verpassen, wenn mit Verlust verkauft wurde.
- Die jährliche Steuer für das Verkaufsjahr vergessen.

Wir kümmern uns um alles

Wir berechnen den Gewinn vor der Unterschrift, prüfen das Modelo 211 des Käufers und reichen Ihr Modelo 210 ein, einschließlich des Erstattungsantrags. Ab 295 € zzgl. MwSt., zum Festpreis und in Ihrer Sprache. Nennen Sie uns das geplante Datum der Beurkundung, und wir sagen Ihnen, welche Fristen für Sie gelten.

Festpreisangebot anfordern →

Allgemeine Information, Stand November 2026. Sie ersetzt keine Beratung zu Ihrem konkreten Fall.

https://grupomallorca.es/de/blog/immobilie-spanien-verkaufen-nichtresident-fristen/