



Fiscaro

Modelo 210 einfach gemacht

FISCARO MARKTREPORT 2026

Nichtresidenten & Immobilienbesteuerung in Spanien

Amtliche Marktdaten zu ausländischen Immobilienkäufern, Nichtresidentensteuer und Modelo-210-Compliance.

Stand: Juli 2026 · Datenstand: Volljahr 2025 · Herausgeber: Blue Pepper S.L.

~52.600

Neue NR-Käufer 2025

+76 %

Preisprämie NR vs. Inländer

~0,95 Mio.

Geschätzter Eigentümerbestand

17,7 J.

Ø Haltezeit (Rekord)

Hinweis

Dieser Report dient ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Steuer- oder Rechtsberatung. Maßgeblich sind stets die zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden Vorschriften der AEAT.

Inhalt

- 01 Executive Summary
- 02 Der Markt: Ausländische Käufer in Spanien
- 03 Nichtresidenten: Zahlen, Preise, Regionen
- 04 Fokus Balearen / Mallorca
- 05 Steuerliche Pflichten: Die Modelo 210
- 06 Marktpotenzial & Compliance-Lücke
- 07 Methodenhinweise & Quellen
- 08 FAQ & nächste Schritte

Kurzfassung

Spanien bleibt einer der wichtigsten grenzüberschreitenden Immobilienmärkte Europas. Für nichtresidente Eigentümer entsteht daraus eine wiederkehrende steuerliche Pflicht: Die Modelo 210 ist auch dann relevant, wenn eine Immobilie ausschließlich selbst genutzt wird. Der Report verbindet amtliche Marktdaten mit der praktischen Frage, wie groß der jährliche Compliance-Markt sein kann.

Korrekturhinweis: Die Fristen und Säumniszuschläge in dieser PDF-Version sind nach aktuellem AEAT-/BOE-Stand Juli 2026 formuliert. Insbesondere ersetzt die aktuelle Recargo-Logik die früheren 5/10/15/20-Prozent-Stufen.

01 — Executive Summary

Spanien zählt zu den größten grenzüberschreitenden Immobilienmärkten Europas. Gleichzeitig gehört die steuerliche Compliance für nichtresidente Eigentümer zu den häufig unterschätzten Pflichten.

Nichtresidente Eigentümer sind in der Regel verpflichtet, jährlich die Modelo 210 (Impuesto sobre la Renta de No Residentes, IRNR) einzureichen — auch wenn die Immobilie ausschließlich selbst genutzt wird.

Dieser Report fasst öffentlich verfügbare amtliche Daten systematisch zusammen, um Größe, Struktur und Dynamik dieses Marktes zu beschreiben.

Schlüsselzahlen 2025

Kennzahl	Wert	Quelle / Einordnung
Neue nichtresidente Käufer 2025	~52.600	Notariado CIEN: ca. 38,2 % von 137.784 ausländischen Käufen
Preisprämie Nichtresidenten	+76 %	3.242 €/m² vs. 1.839 €/m² im H2 2025
Balearen: NR-Anteil	~23 %	Banco de España, Informe Anual 2025
Ausländische Käufe gesamt 2024	~93.000	Registradores, Anuario 2024 (Rekord)
Anteil Käufe über 500.000 €	10,8 %	Registradores 2024 (Rekord)
Durchschnittliche Haltezeit 2024	17,7 Jahre	Registradores 2024 (Rekord)
Geschätzter Eigentümer-Bestand	~0,95 Mio.	Proxy: Jahreskäufe × Haltezeit

Kernbefund: Bei einer durchschnittlichen Haltedauer von 17,7 Jahren und einem geschätzten Bestand von nahezu einer Million potenzieller Einheiten deuten die Daten auf einen großen, dauerhaft bestehenden Compliance-Markt hin.

02 — Der Markt: Ausländische Käufer in Spanien

2.1 Marktentwicklung 2025

Der spanische Immobilienmarkt hat 2025 seinen Aufwärtstrend fortgesetzt. Das Gesamtjahr 2025 verzeichnete laut Consejo General del Notariado 137.784 Transaktionen durch ausländische Käufer — davon 71.155 im ersten und 66.629 im zweiten Halbjahr.

Periode	Käufe (Ausl.)	Marktanteil	NR-Anteil	Preis NR (€/m²)
H1 2025	71.155 (+2,0 %)	19,3 %	39,1 % = ~27.826	3.126
H2 2025	66.629 (-4,4 %)	18,4 %	37,2 % = ~24.786	3.242
Gesamt 2025	137.784	~18,9 %	~38,2 % = ~52.612	Ø 3.184
Vgl.: Inländer H2	—	—	—	1.839

Quelle: Consejo General del Notariado (CIEN), Informe H1 2025 & H2 2025.

2.2 Historischer Vergleich: Bestandsbildung

Die Registradores de España weisen für 2024 einen neuen Höchstwert von rund 93.000 Käufen durch Ausländer aus — ein Anstieg von 6,4 % gegenüber 2023. Der Anteil von Transaktionen über 500.000 € erreichte mit 10,8 % ebenfalls einen historischen Höchstwert. Die durchschnittliche Haltezeit betrug 2024 17,7 Jahre.

Jahr	Ausl. Käufe	Anteil Gesamt	Anteil >500k €	Ø Haltezeit
2024	~93.000 (Rekord)	14,6 %	10,8 % (Rekord)	17,7 J. (Rekord)
2023	~87.400	~15,0 %	9,7 %	17,3 J.
Q1 2025	—	~14,5 %	—	—

~93.000 Immobilienkäufe durch Ausländer in 2024 — neuer historischer Höchstwert.

03 — Nichtresidenten: Zahlen, Preise, Regionen

3.1 Wer sind die Nichtresidenten-Käufer?

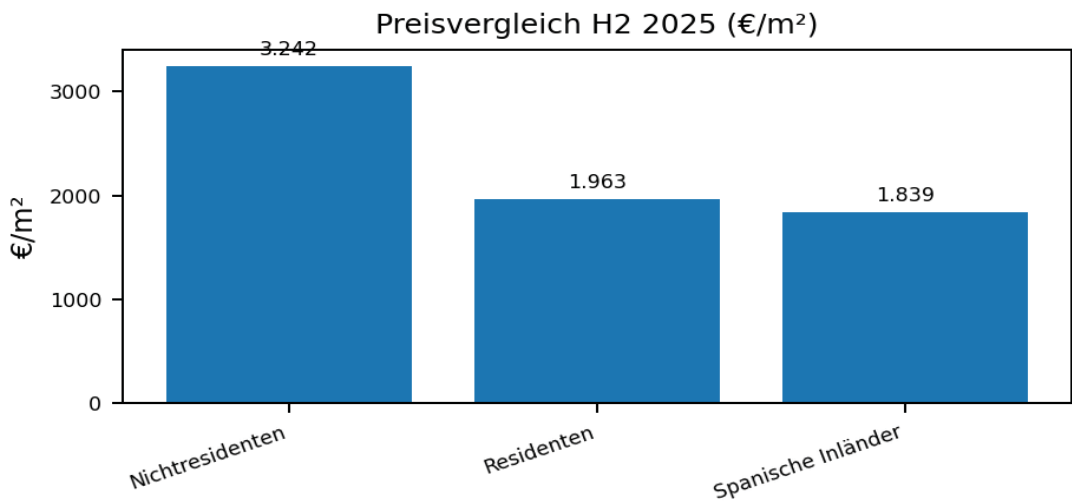
Nichtresidente Käufer stellen konsistent den kaufkräftigsten Ausländeranteil. Im H1 2025 machten sie 39,1 %, im H2 2025 noch 37,2 % aller ausländischen Käufe aus.

Nationalität	H1 2025	%	H2 2025	%
Vereinigtes Königreich	5.731	8,1 %	5.178	7,8 %
Deutschland	~4.745 (est.)	6,7 %	4.351	6,5 %
Marokko	~5.589 (est.)	7,9 %	5.154	7,7 %
Italien	~4.600 (est.)	~6,5 %	4.397	6,6 %
Rumänien	—	—	4.339	6,5 %
UK + DE zusammen	~10.476	~14,8 %	~9.529	~14,3 %

(est.) = Schätzung auf Basis publizierten Anteils.

3.2 Preise: Nichtresidenten als Premiumkäufer

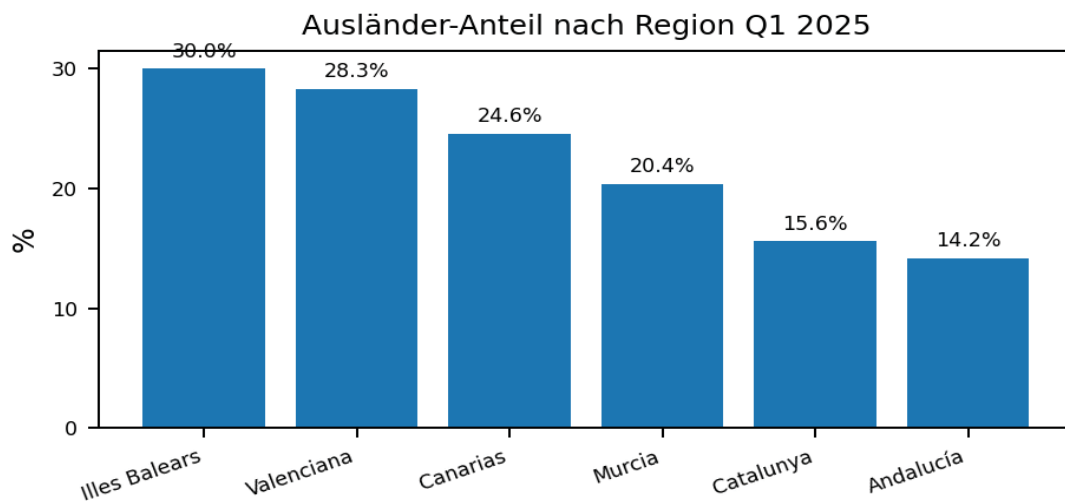
Käufergruppe	H1 2025 (€/m²)	H2 2025 (€/m²)	Prämie
Nichtresidenten (Ausländer)	3.126	3.242	+73 % / +76 %
Residenten (Ausländer)	1.912	1.963	+6 % / +7 %
Spanische Inländer	1.809	1.839	Referenz



3.3 Regionale Konzentration

Ausländische Käufe konzentrieren sich stark auf touristische Regionen. Die Balearen liegen in den verfügbaren Registradores-Daten deutlich über der nationalen Referenz.

Region	Ausländer-Anteil	Trend
Illes Balears	30,0 %	strukturell hoch
Comunitat Valenciana	28,3 %	stabil
Canarias	24,6 %	stabil
Región de Murcia	20,4 %	steigend
Catalunya	15,6 %	stabil
Andalucía	14,2 %	leicht rückläufig
Nationale Referenz	~14,5 %	—



Quelle: Registradores de España, Estadística Registral Inmobiliaria Q1 2025.

Conversion-Hinweis: Auf der Webversion sollte nach diesem Abschnitt ein CTA stehen, weil der Leser die Marktgröße verstanden hat. Der CTA sollte inhaltlich anknüpfen: „Prüfen Sie, ob Ihre Immobilie betroffen ist“ statt nur „Jetzt Steuer berechnen“.

04 — Fokus Balearen / Mallorca

Die Balearen nehmen unter den spanischen Regionen eine Sonderstellung ein: Der Anteil ausländischer und nichtresidenter Käufer ist besonders hoch, und Deutschland ist 2025 die wichtigste einzelne Käufernationalität auf den Balearen.

Eckdaten Balearen 2025

Kennzahl	Wert	Quelle
Ausländer-Anteil Käufe	38,88 %	Portal Estadístico Notariado
NR-Anteil aller Käufe	~23 %	Banco de España 2025
Nationales NR-Mittel	7,4 %	Banco de España 2025
Wichtigste Nationalität	Deutschland	Portal Estadístico Notariado
Preis phys. Personen (2024)	2.484 €/m ²	Registradores 2024
Preis jur. Personen (höchster ES)	3.137 €/m ²	Registradores 2024
Preiswachstum real 2014–2025	+4,7 % p.a.	Banco de España 2025
Anstieg NR-Anteil seit 2007	+13,3 PP	Banco de España 2025
Wohnbestand: NR + Tourismus	10,6 %	Banco de España 2025
Nationales Mittel (Vergl.)	3,2 %	Banco de España 2025

Steuerliche Relevanz

Von der Nichtresidenten-Käuferrate und dem historisch gewachsenen Bestand ergibt sich für die Balearen eine besonders dichte Modelo-210-Pflichtdichte. Für die überwiegende Mehrheit nichtresidenter Privatkäufer entsteht eine langfristige, jährliche Erklärungspflicht nach dem IRNR.

„Deutschland stellt 2025 die größte einzelne Käufernationalität auf den Balearen.“

05 — Steuerliche Pflichten: Die Modelo 210

Nichtresidente Eigentümer einer spanischen Immobilie unterliegen grundsätzlich dem Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) und sind in der Regel verpflichtet, die Modelo 210 bei der AEAT einzureichen — unabhängig davon, ob die Immobilie vermietet wird oder ausschließlich selbst genutzt wird.

5.1 Steuerpflichtige Nutzungsarten & Fristen

Nach aktuellem Stand gelten seit der Orden HAC/623/2026 geänderte Fristen für Immobilien-Eigennutzung und für Vermietungseinkünfte. Für 2025 bleibt bei imputierten Immobilieneinkünften noch die bisherige Frist 1. Januar bis 31. Dezember 2026 bestehen. Für 2026 beginnt die neue Eigennutzungsfrist am 1. April 2027.

Nutzungsart	Steuergrundlage	Steuersatz	Frist / Hinweis
Eigennutzung / Leerstand	1,1 % oder 2,0 % des Valor Catastral	19 % (EU/EWR) · 24 % (Drittstaaten)	Steuerjahr 2025: 1.1.–31.12.2026. Ab Steuerjahr 2026: 1.4.–31.12. des Folgejahres.
Vermietung, jährlich gruppiert	Nettomieteinnahmen (EU/EWR) / Brutto (Drittstaaten)	19 % / 24 %	Für 2026 grundsätzlich 1.–20. April 2027.
Vermietung, getrennte Erklärung	Je Einkunft / Zeitraum	19 % / 24 %	Neuer April-Termin greift bei Devengos im Q4 2026; Q3 2026 bleibt beim alten Oktober-Termin.
Mischnutzung	Anteilig nach Nutzungstagen	Wie oben, je Anteil	In der Praxis regelmäßig getrennte Erklärungen/Anteile prüfen.
Immobilienverkauf	Verkaufspreis minus Anschaffungskosten	Regelmäßig 19 % für Veräußerungsgewinn	Binnen drei Monaten nach Ablauf eines Monats ab Übertragung; Sonderfall separat prüfen.

Quelle: AEAT, Instrucciones Modelo 210; AEAT-Nota zur Orden HAC/623/2026; BOE-A-2026-13573.

5.2 UK-Eigentümer nach Brexit

Seit dem 1. Januar 2021 gelten britische Staatsbürger steuerrechtlich grundsätzlich als Drittstaatsangehörige. Für Vermietungseinnahmen können britische Eigentümer in der Regel keine Betriebsausgaben wie EU-/EWR-Residenten abziehen; in der Praxis ist dieser Punkt besonders prüfungsrelevant.

5.3 Säumniszuschläge (Recargos) - korrigierte Darstellung

Begriffstrennung: Recargos nach Art. 27 LGT gelten bei freiwilliger verspäteter Nacherklärung ohne vorherige Aufforderung. Intereses de demora sind Verzugszinsen. Sanciones sind Sanktionen. Diese drei Kategorien sollten nie zusammengefasst werden.

Verspätung	Recargo nach aktueller Art.-27-Logik	Hinweis
Bis 12 Monate	1 % Grundzuschlag + 1 % je voller Monat Verspätung	Keine Säumniszinsen bis zur Einreichung; keine Sanktion, wenn ohne vorherige Aufforderung.
Mehr als 12 Monate	15 %	Zusätzlich Verzugszinsen ab Ablauf der ersten 12 Monate.
Nach Aufforderung / entdeckt	Sanktionsverfahren möglich	Art.-27-Schutz greift dann nicht wie bei freiwilliger Nacherklärung.

Wichtig: Die alten Stufen 5 % / 10 % / 15 % / 20 % sollten in Content, Rechnern und PDF nicht mehr verwendet werden.

06 — Marktpotenzial & Compliance-Lücke

6.1 Der schlummernde Markt

Die Modelo-210-Pflicht betrifft nicht nur Neukäufer, sondern den gesamten Bestand nichtresidenter Eigentümer in Spanien. Da es keine öffentlich zugängliche amtliche AEAT-Statistik zum gesamten Modelo-210-Einreichungsvolumen gibt, wird ein Bestandsproxy verwendet.

Rechengröße	Wert	Basis
Jährliche NR-Käufe (2025)	~52.612	Notariado 2025
Durchschn. Haltezeit	17,7 Jahre	Registradores 2024
Bestandsproxy ($52.612 \times 17,7$)	~931.232 Einheiten	Eigene Berechnung
Korridor konservativ/optimistisch	~790k – ~1,16 Mio.	Szenarioannahmen
Pflicht-Faktor Eigentümer je Einheit	~1,3	Miteigentumsschätzung
Potenzielle jährliche Erklärungen	~1,2 – 1,5 Mio.	Proxy

6.2 Beispielrechnung

Hinweis: Vereinfachte Beispielrechnung. Tatsächliche Steuerbeträge und Honorare variieren erheblich. Keine Steuerberatung.

Annahme	Berechnung	Ergebnis
EU-Resident, Eigennutzung, Valor Catastral 200.000 €, Revision nach 2012	$200.000 \times 1,1 \% \times 19 \%$	418 € jährliche Steuer
Fiscaro-Servicegebühr	pro Erklärung	34,95 €
Kosten über Ø Haltezeit	$34,95 € \times 17,7 \text{ Jahre}$	~618 €
Bei 2 Eigentümern	$2 \times 34,95 € \times 17,7 \text{ Jahre}$	~1.238 €

6.3 Ausblick: Strukturelles Marktwachstum

Spanien bleibt für internationale Immobilieninvestoren attraktiv. Steigende Immobilienpreise und eine hohe Haltedauer bedeuten zugleich, dass steuerliche Compliance nicht als einmaliger Kaufprozess, sondern als wiederkehrende jährliche Pflicht verstanden werden muss.

07 — Methodenhinweise & Quellen

Methodische Grenzen

- Notariado-Daten und Registradores-Daten verwenden unterschiedliche administrative Serien; Quellen werden nicht vermischt.
- Der Bestandsproxy von rund 0,95 Mio. Einheiten ist eine Näherung, kein offiziell erhobener Wert.
- Catastro-Daten decken nur das gemeinrechtliche Gebiet ab; Navarra und País Vasco folgen eigenen Systemen.
- Nationalitätendaten bilden Käuferstrom (Flow) ab, nicht den Eigentümer-Bestand (Stock).
- Offizielle AEAT-Statistiken zu Modelo-210-Einreichungsvolumina sind öffentlich nicht zugänglich (Stand Juli 2026).
- Balearen-Angaben beziehen sich auf das gesamte Archipel, nicht spezifisch auf Mallorca.

Primärquellen

Institution	Dokument	Domain
Consejo General del Notariado	Compraventa de viviendas por extranjeros, H1 & H2 2025	notariado.org
Registradores de España	Estadística Registral Inmobiliaria Anuario 2024 & Q1 2025	registradores.org
Banco de España	Informe Anual 2025; Síntesis de Indicadores	bde.es
CaixaBank Research	Informe Sectorial Inmobiliario 2S 2025	caixabankresearch.com
AEAT	Instrucciones Modelo 210; Tipos de gravamen IRNR; Nota HAC/623/2026	sede.agenciatributaria.gob.es
BOE	Orden HAC/623/2026	boe.es
INE	Padrón Municipal 2025; Censos 2021	ine.es
Ministerio de Vivienda	Observatorio de Vivienda y Suelo 2024	lamoncloa.gob.es

Impressum & Haftungsausschluss

Herausgeber: Hanns-Christopher Deppe / Blue Pepper S.L., Port d'Andratx, Mallorca, Spanien. Vertrieb: modelo210online.com (Fiscaro). Stand: Juli 2026. Alle Angaben ohne Gewähr. Dieser Report stellt keine Steuerberatung dar. Reproduktion mit Quellenangabe erlaubt.

© 2026 Blue Pepper S.L. | modelo210online.com