



Steuerliche Absetzbarkeit von Ausgaben aus der Vermietung spanischer Immobilien durch Nicht-EU-Steuerzahler

Steuerzahler, die außerhalb der EU und des EWR steuerlich ansässig sind, sind laut dem spanischen Gesetz über die Einkommensteuer für Nicht-Ansässige (LIRNR) nicht berechtigt, Ausgaben in Verbindung mit in Spanien vermieteten Immobilien steuerlich abzusetzen.

Allerdings hat das jüngst vom spanischen Nationalen Gerichtshofs (Audiencia Nacional) gefällte Urteil Nr. 3630/2025 diesen Nicht-EU-Steuerzahlern das Recht zuerkannt, dieselben Ausgaben steuerlich absetzen zu dürfen wie Personen, die in der EU und im EWR steuerlich ansässige sind, also Ausgaben für Instandhaltung, Reparaturen, Abschreibungen, Versicherungen, Grundsteuer (IBI), Zinsen, Gemeinschaftskosten und andere.

Der Gerichtshof stützt seine Entscheidung auf:

- Artikel 63 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) in Bezug auf den freien Kapitalverkehr
- die Gleichbehandlungsklausel im Artikel 24.1 des OECD-Musterabkommens
- analoge Rechtsprechung zur Gleichbehandlung

Folglich wurden das Urteil der zentralen spanischen Rechtsbehelfsbehörde in Verwaltungssachen (TEAC) und der Verwaltungsbeschluss, der zu dem Fall geführt hatte, für nichtig erklärt. Man betrachtet sie als den Grundsätzen der Europäischen Union zuwiderlaufend.

Folgen des Gerichtsurteils:

Nicht-EU-Steuerzahler, die Immobilien in Spanien vermieten, können:

- die genannten Ausgaben in ihren regelmäßigen Steuererklärungen zur Einkommensteuer für Nicht-Ansässige absetzen.
- die Berichtigung früherer Steuererklärungen und die Rückerstattung zu viel gezahlter Steuern zuzüglich Zinsen beantragen, sofern nicht die vierjährige Verjährungsfrist abgelaufen ist.



Risiken und mögliche Szenarien

Die spanische Steuerbehörde (AEAT) könnte vor Spaniens Oberstem Gerichtshof Berufung einlegen und die Festlegung einer Rechtsprechung für das gesamte Staatsgebiet beantragen. In einem solchen Fall:

- könnte die AEAT die Aussetzung des Urteils beantragen, die jedoch nicht automatisch erfolgen würde.
- könnte der spanische Oberste Gerichtshof letztlich das Urteil des spanischen Nationalen Gerichtshofs aufheben und die Nichtabsetzbarkeit von Ausgaben für Nicht-EU-Steuerzahler wiederherstellen.

Wir halten allerdings eine Aufhebung der Gerichtsentscheidung für höchst unwahrscheinlich.

Mögliche Geltendmachung

Um die Rückerstattung ungerechtfertigt gezahlter Einkünfte zu beantragen, müssen Steuerzahler das Formular 210 für diejenigen Zeiträume einreichen, für die die vierjährige Verjährungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Wichtige praktische Überlegungen und Hinweise

Trotz des vorteilhaften Urteils ist in diesem neuen Szenario Vorsicht geboten:

- Einreichung von Steuererklärungen mit Absetzung von Ausgaben: Reicht dem Urteil zufolge ein Nicht-EU-Steuerzahler künftig Steuererklärungen ein und setzt darin Ausgaben ab, so kann die AEAT eine Steuerprüfung einleiten. In Ermangelung einer rechtskräftigen Entscheidung des spanischen Obersten Gerichtshofs könnte die Verwaltung die Absetzung dieser Ausgaben entsprechend dem aktuellen Wortlaut des Gesetzes ablehnen.



- Anträge auf Berichtigung vergangener Jahre: Beantragt der Steuerzahler die Berichtigung der Steuerklärungen für die letzten vier nicht verjährten Jahre, so kann die AEAT die Erstattungsforderungen ferner mit der Begründung ablehnen, dass der derzeitige Rechtsrahmen solche Abzüge für Nicht-EU-Steuerzahler noch nicht anerkennt.
- Es kann ein Gerichtsverfahren erfordern: In beiden Fällen müsste wahrscheinlich eine Verwaltungsbeschwerde, gefolgt von einem Widerspruchsverfahren beim spanischen Finanzgericht, eingereicht werden. Sollte diese abgelehnt werden, wäre eine gerichtliche Überprüfung bei den Verwaltungsgerichten erforderlich. Das Verfahren kann mit Rechtskosten und dem Risiko verbunden sein, dass man zur Zahlung der Gerichtskosten verurteilt wird, wenn die Auslegung des spanischen Nationalen Gerichtshofs am Ende nicht vom spanischen Obersten Gerichtshof bestätigt wird.

Fazit

Das Urteil ist ein bedeutender Fortschritt, aber noch keine endgültige Entscheidung. Der spanische Nationale Gerichtshof hat Nicht-EU-Steuerzahlern die Möglichkeit eröffnet, Mietausgaben in Spanien steuerlich abzusetzen, doch die endgültige, verbindliche Entscheidung muss vom spanischen Obersten Gerichtshof getroffen werden. Bis dahin bleibt die Rechtslage offen und recht unsicher. Diese Entwicklung könnte auch den Weg dafür ebnen, dass die Gerichte weitere zentrale Fragen behandeln, wie etwa die Ungleichheit der Steuersätze zwischen EU- und Nicht-EU-Ansässigen (19% gegenüber 24%) sowie die mögliche Anwendung des Abzugs für die Vermietung einer ständigen Wohnstätte (*vivienda habitual*).

Kontakt

German Desk | Andersen

germandesk@es.andersen.com