

# Vermögenssteuer Mallorca: Was zahlt ein Käufer einer Villa für 4.870.000 €?

Modellrechnung über 20 Jahre: Barkauf, Hypothek allein, Hypothek mit Lombardkredit. Stand 01.10.2026

Auf den Balearen gilt ein Freibetrag von 3.000.000 € pro Person. Darüber steigt der Satz von 0,28 % bis 3,45 %. Wer die Villa aus Eigenkapital kauft, zahlt im Muster **21.194 € pro Jahr**, in 20 Jahren **423.888 €**. Mit Hypothek und Lombardkredit liegt das Nettovermögen in allen 20 Jahren unter dem Freibetrag: **0 €**. Dieses Dokument zeigt die Rechnung Schritt für Schritt. Es ist ein Muster, keine Steuerberatung.

## 1 · Das Muster: Villa auf Mallorca

Eine Villa im Bestand, ein Käufer ohne Wohnsitz in Spanien, Alleineigentum. Der Wert der Villa bleibt in der Rechnung gleich. Gerechnet wird mit dem Stand 31. Dezember jedes Jahres.

| Position                                              | Betrag      | Anmerkung                                                                          |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>                                      | 4.870.000 € | Villa im Bestand                                                                   |
| <b>Grunderwerbsteuer (ITP), gestaffelt</b>            | 583.100 €   | 8 % bis 400.000 €, 13 % ab 2 Mio. €                                                |
| <b>Notar, Grundbuch, Gestoría, Anwalt, Bewertung</b>  | 97.400 €    | Richtwert 2 % des Kaufpreises                                                      |
| <b>Gesamtbedarf</b>                                   | 5.550.500 € | Kaufpreis und Nebenkosten                                                          |
| <b>Hypothek spanische Bank (70 % des Kaufpreises)</b> | 3.409.000 € | 2,55 % Zins, in 20 Jahren getilgt, Rate 18.148 € im Monat                          |
| <b>Lombardkredit (Rest des Gesamtbedarfs)</b>         | 2.141.500 € | 3,15 % variabel, nur Zinsen, 5.621 € im Monat, besichert durch Ihr Wertpapierdepot |
| <b>Eigenkapital aus Ersparnissen</b>                  | 0 €         | Kaufpreis und Nebenkosten sind vollständig finanziert                              |

## 2 · So wird die Vermögenssteuer auf den Balearen berechnet

Steuerpflichtig ist das Nettovermögen in Spanien: Wert der Immobilie minus abzugsfähige Schulden. Davon werden 3.000.000 € abgezogen. Auf den Rest gilt dieser Tarif (Balearen 2026, Grenzsätze):

| Steuerpflichtiger Rest von ... bis | Satz auf diese Stufe |
|------------------------------------|----------------------|
| 0 € bis 170.472 €                  | 0,28 %               |
| 170.472 € bis 340.937 €            | 0,41 %               |
| 340.937 € bis 681.870 €            | 0,69 %               |
| 681.870 € bis 1.336.740 €          | 1,24 %               |
| 1.336.740 € bis 2.727.479 €        | 1,79 %               |
| 2.727.479 € bis 5.454.958 €        | 2,35 %               |
| 5.454.958 € bis 10.909.916 €       | 2,90 %               |
| über 10.909.916 €                  | 3,45 %               |

Beispiel Barkauf: Nettovermögen 4.870.000 € minus 3.000.000 € Freibetrag = 1.870.000 € steuerpflichtig. Darauf fallen 21.194 € im Jahr an. Der Freibetrag gilt auf den Balearen laut Gesetz auch für Nicht-Residenten; ob und wie die Erklärung abzugeben ist, klären Sie mit dem Steuerberater vor Ort.

## 3 · Ergebnis über 20 Jahre

Verglichen werden drei Wege. Die Steuer wird jedes Jahr auf den Stand 31. Dezember berechnet.

| Weg                                    | Steuer pro Jahr                  | Steuer in 20 Jahren |
|----------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| <b>A · Barkauf aus Eigenkapital</b>    | 21.194 €                         | 423.888 €           |
| <b>B · Hypothek 3.409.000 € allein</b> | 0 € bis Jahr 10, danach steigend | 83.022 €            |
| <b>C · Hypothek und Lombardkredit</b>  | <b>0 €</b>                       | <b>0 €</b>          |

| Vorteil gegenüber Barkauf                                          | Betrag    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| Steuer gespart durch die Hypothek (A minus B)                      | 340.866 € |
| Steuer zusätzlich gespart durch den Lombardkredit (B minus C)      | 83.022 €  |
| Steuer gespart gesamt (A minus C)                                  | 423.888 € |
| Renditevorteil bei 4 % Depotertrag und 3,15 % Kreditzins (Annahme) | 364.055 € |

Renditevorteil: Das Depot bleibt investiert. Gerechnet ist die Spanne von 0,85 % auf 2.141.500 € über 20 Jahre, ohne Zinseszins. Die 4 % sind eine Annahme, keine Prognose.

## Steuer Jahr für Jahr

| Jahr  | Restschuld Hypothek | A · Barkauf | B · nur Hypothek | C · Hypothek und Lombard |
|-------|---------------------|-------------|------------------|--------------------------|
| 1     | 3.276.619 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 2     | 3.140.822 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 3     | 3.001.522 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 4     | 2.858.628 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 5     | 2.712.047 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 6     | 2.561.685 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 7     | 2.407.443 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 8     | 2.249.221 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 9     | 2.086.918 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 10    | 1.920.427 €         | 21.194 €    | 0 €              | 0 €                      |
| 11    | 1.749.640 €         | 21.194 €    | 337 €            | 0 €                      |
| 12    | 1.574.448 €         | 21.194 €    | 990 €            | 0 €                      |
| 13    | 1.394.735 €         | 21.194 €    | 2.103 €          | 0 €                      |
| 14    | 1.210.385 €         | 21.194 €    | 3.375 €          | 0 €                      |
| 15    | 1.021.280 €         | 21.194 €    | 5.598 €          | 0 €                      |
| 16    | 827.295 €           | 21.194 €    | 8.003 €          | 0 €                      |
| 17    | 628.305 €           | 21.194 €    | 10.470 €         | 0 €                      |
| 18    | 424.182 €           | 21.194 €    | 13.602 €         | 0 €                      |
| 19    | 214.792 €           | 21.194 €    | 17.350 €         | 0 €                      |
| 20    | 0 €                 | 21.194 €    | 21.194 €         | 0 €                      |
| Summe |                     | 423.888 €   | 83.022 €         | 0 €                      |

## 4 · Warum zusätzlich ein Lombardkredit?

Die Hypothek wird jedes Jahr getilgt. Mit der Restschuld sinkt auch der Abzug beim Nettovermögen, und ab Jahr 11 liegt das Nettovermögen über 3.000.000 €. Der Lombardkredit wird nicht getilgt und hält die Schulden dauerhaft oben. Im Muster bleibt das Nettovermögen damit in allen 20 Jahren unter dem Freibetrag. Gleichzeitig bleibt das Depot investiert, weil Sie es nicht verkaufen müssen.

## 5 · Kosten und Risiken

**Was die Struktur kostet:** Hypothek 18.148 € im Monat, zusammen mit den Lombardzinsen 23.769 € im Monat. Die Zinsen der Hypothek betragen über 20 Jahre 946.410 €. Der Lombardkredit läuft nach 20 Jahren weiter und ist dann noch 2.141.500 € hoch.

**Das Risiko:** Der Zins des Lombardkredits ist variabel und kann steigen. Fällt der Wert des Depots, kann die Bank Nachschuss verlangen oder Wertpapiere verkaufen. Der Renditevorteil ist nicht sicher.

## 6 · Was stimmen muss, damit die Rechnung trägt

- **Verwendung der Schuld.** Abzugsfähig ist eine Schuld, die zum Kauf oder zur Renovierung der Immobilie aufgenommen wurde (Tribunal Supremo, Urteil 167/2023). Erkennt die Steuerverwaltung die Schuld für die Nebenkosten nicht an, rechnet das Muster in Jahr 19 und 20 mit 2.221 € Steuer.
- **Ihr steuerlicher Status.** Ansässigkeit, Vermögen und Eigentumsverhältnisse entscheiden. Bei Ehepaaren mit je einer Hälfte im Grundbuch gilt der Freibetrag je Person.
- **Das Depot.** Der Lombardkredit setzt ein Wertpapierdepot voraus, das die Bank beleiht. Welche Beleihungsquote gilt, hängt von den Papieren ab.
- **Die Bank.** Hypothek bis 70 % des Kaufpreises für Nicht-Residenten ist der Regelfall, nicht die Zusage. Die Bank entscheidet nach Bonität und Objekt.
- **Der Steuerberater vor Ort.** Diese Struktur ist kein Standardprodukt. Sie muss vor dem Kauf mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

## 7 · Nächster Schritt

Schicken Sie uns die Eckdaten, bevor Sie unterschreiben: Objekt, Region, Kaufpreis, geplante Struktur und die Lage Ihres Depots. Wir rechnen Ihren Fall mit Ihren Zahlen durch und sagen Ihnen, ob die Struktur trägt. E-Mail [info@perini.es](mailto:info@perini.es) · [perini.es](http://perini.es)

Vermittelt wird durch Olga Nikushkina, Immobiliendarlehensvermittlerin nach §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95, für Spanien über die BAFA notifiziert. Vor Ort betreut Sie Siegfried Perini.

**Annahmen der Rechnung:** Kaufpreis 4.870.000 €, Immobilienwert konstant, Alleineigentum, Nicht-Resident, Freibetrag 3.000.000 € je Person, Tarif Balearn 2026 (0,28 % bis 3,45 %), Stichtag 31. Dezember. ITP Balearn gestaffelt 8 / 9 / 10 / 12 / 13 %, sonstige Kosten 2 %. Hypothek 70 %, 2,55 % fest, 20 Jahre, monatliche Annuität. Lombardkredit 3,15 % variabel, ohne Tilgung. Alle Werte gerundet. Modellrechnung, kein Angebot.