

Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Die beiden königlichen Dekrete 933/2021 & 1312/2024

Was wissen wir?



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Vorab:

Was steht eigentlich in unseren Satzungen zur Vermietung?



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Satzung CPA Stand 01.01.2018

14.11. Wenn ein Mitglied die Suite, auf die Mitgliedszertifikate bezieht, gegen Entgelt untervermieten oder sein Belegrecht desselben gegen Bezahlung anderen überlassen möchte, so muss die Betriebsgesellschaft im voraus davon in Kenntnis gesetzt werden. Einkünfte, die durch eine solche Untervermietung oder Nutzungsrechtüberlassung erzielt werden, sind direkt an die Betriebsgesellschaft zu zahlen, welche die Einkünfte nach Abzug der Steuern, die unter Umständen von den zuständigen spanischen Behörden darauf erhoben werden, an das Mitglied weiterleiten wird.

Was sind Einkünfte?



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Aussagen basierend auf eine vorläufige rechtliche Einschätzung von
RA Steven Rudmann aus dem Herbst 2025

Partner bei Rudmann Guzek, Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
in Stuttgart und Madrid

www.rudmannguzek.com



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



- Das königliche Dekret 933/2021 vom 26.10.2021 wurde seinerseits im Kontext der COVID-19 Pandemie eingeführt.
- Der Anwendungsbereich betrifft Tätigkeiten der Vermietung gegen Entgelt, unabhängig ob privat oder gewerblich.
- Diese Vermietung erfolgt mit Registrierung über das vom spanischen Innenministerium eingerichtete Online-Portal „SES-Hospedajes“

RA Rudmann: In dem mir vorliegenden Schreiben an Herrn xxxxxx wird ihm zur Last gelegt, seine Timeshare-Einheit in den vergangenen Jahren mehrfach weitervermietet zu haben. Sollte dies zutreffen und er hierfür wirtschaftliche Gegenleistungen erhalten haben, unterliegt er nach meiner Auffassung der Pflicht, diese Unterkunftsgewährungen über das vom spanischen Innenministerium eingerichtete Online-Portal „SES-Hospedajes“ zu melden.



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



RA Rudmann: Für den Fall, dass private Gründe wie Krankheit dazu führen, dass Timeshare-Unit-Inhaber ihre Slots – unter Erhalt wirtschaftlicher Entgelte und mit Gewinn – weitervermieten, trifft sie – rein nach dem Wortlaut, bei strenger Auslegung – ebenfalls eine Meldepflicht über das SES-Hospedajes-Portal. Sofern es sich um Einzelfälle handelt, würde ich diese Vorgaben in der Praxis jedoch nicht allzu streng auslegen.

Fällt die Anzahl an Weitervermietungen jedoch in irgendeiner Weise auf, sollten die SES-Hospedajes-Meldepflichten eingehalten werden, um Bußgelder zu vermeiden, falls es zu behördlichen Kontrollen kommt - was in einem Komplex wie Anfi meiner Ansicht nach nicht im Bereich des Unmöglichen liegt.



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Das **Königliche Dekret 1312/2024** vom 23. Dezember 2024, mit dem die NRA-Nummer (Número de Registro de Alquiler) in ganz Spanien für Kurzzeitvermietung verpflichtend eingeführt wurde, betrifft in erster Linie Online Plattformen wie Airbnb.de und Booking.com.

Die NRA bekommt man nach Registrierung auf der Webseite des spanischen Innenministeriums in Madrid in spanischer Sprache.

Dies ist **am 1. Juli 2025 verpflichtend für Online Plattformen eingeführt worden.**

Diese müssen auf ihrer Webseite **bei jeder Anzeige die NRA-Nummer und Touristische Lizenznummer nennen.** Sonst drohen hohe Geldstrafen.

Da Anfi Eigentümer der Clubs ist und die Anfi-Mitglieder nur Wohnrechtinhaber, ist die **Einholung der NRA durch Wohnrechtinhaber nicht möglich.**

Eine abschließende Beurteilung kann nur durch Anfi selbst erfolgen.



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Bis hierhin kann man von einer leichten Entwarnung sprechen.

Das nachfolgende eMail spricht eine andere Sprache.



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



eMail von Anfi an ein Mitglied vom 07.08.2025 zu 933/2021 – Auszüge

Diese Anforderungen gelten nicht nur für professionelle Beherbergungsbetriebe, sondern auch für jede Person oder Einrichtung, die Unterkünfte vermietet — einschließlich Timeshare-Eigentümer, die ihre Nutzungswochen vermieten.

Anfi Resorts S.L. ... als Betreiber ... sind verantwortlich für die Einhaltung aller geltenden Vorschriften.

Wir fordern daher alle Mitglieder, die ihre Wochen an Dritte vermieten, dazu auf, die im Königlichen Dekret 933/2021 festgelegten Pflichten einzuhalten.



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



... **tragen Mitglieder**, die ihre Nutzungsrechte eigenständig vermieten ebenfalls **persönliche Verantwortung für die Einhaltung der spanischen Gesetze.**

Wir empfehlen Ihnen dringend, sich beraten zu lassen, wie Sie sich im entsprechenden System registrieren und Aufenthalte gesetzeskonform melden können.

Bitte beachten Sie, dass **keine neuen Gästebescheinigungen mehr ausgestellt werden, es sei denn, das Mitglied weist die Registrierung beim Gastgewerberegister des spanischen Innenministeriums sowie die Einhaltung der entsprechenden Meldepflichten nach.**



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Meldepflichten 933/2021 in Online Portal des spanischen Innenministeriums

Auf dem Portal in 'spanischer Sprache' muss man seine Identität digital (z.B. digitaler Personalausweis mit Chip und Ausweis-App auf Smartphone) als Vermieter registrieren.

Residente und Spanier benötigen zudem ihre NIE (Número de Identificación de Extranjero)

Bemerkung: Soll nicht ganz einfach sein ☹️



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Meldepflichten 933/2021 in Online Portal des spanischen Innenministeriums

Bei Buchung

- innerhalb von 24 Stunden nach der Buchung/Reservierung
- Betriebsdaten
 - Adresse, PLZ, Name der Gemeinde, Land, Code der Unterkunft
- Vertrag
 - Referenz (Reservierungs-ID)
 - Vertragsdatum
 - Ankunftsdatum und Abreisedatum
 - Anzahl der Personen
- Zahlungen
 - Zahlungsart (Bargeld, Karte, Überweisung, Mobiltelefon, Sonstiges)



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Bei Buchung Teil II

- Reiseteilnehmer (Alle Personen)
 - Rolle (Eigentümer oder Reisender)
 - Name, Nachname 1, Nachname 2 (nur bei spanischen Namen)
 - Telefon
 - eMail



Anfi Mitglieder Club Deutschland e.V.

Königliche Dekrete 933/2021 & 1312/2024



Datenübermittlung bei Anreise

Der Inhaber der Ferienimmobilie muss seinen Gästen bei Anreise ein **von ihm selbst erstelltes Formular** mit den geforderten Daten des Ministerio del Interior (Innenministerium) vorlegen, welches von seinen Gästen **ausgefüllt und unterschrieben** werden muss.



Datenübermittlung bei Anreise Teil II

Die auf dem Formular erfassten Daten muss der Inhaber der Ferienimmobilie **innerhalb von 24 Stunden** an das Ministerio del Interior (Innenministerium) übermitteln:

- Betriebsdaten
- Vertrag
 - Referenz (Reservierungs-ID)
 - Vertragsdatum (Formalisierung der Reservierung)
 - Ankunftsdatum und Abreisedatum
 - Anzahl der Personen und Anzahl der Zimmer / Internet
- Zahlungen
 - Zahlungsart / Zahltag / Teilzahlung / Kontoinhaber / Ablaufdatum der Karte



Datenübermittlung bei Anreise Teil III

- Reiseteilnehmer (Alle Personen)
 - Rolle (Eigentümer oder Reisender)
 - Name / Nachname 1 / Nachname 2 (nur bei spanischen Namen)
 - Art des Dokuments / Dokumentennummer
 - Geburtsdatum / Staatsangehörigkeit / Geschlecht
 - Adresse / Ort / Postleitzahl / Land
 - Telefon / Telefon 2 / Email
 - Verhältnis zwischen den Reisenden (falls einer von ihnen minderjährig ist)

