

November 2020, nr. 2

# Legal Mixed Zone

Læs i dette nummer:

Side 1 - Nye tider, nyt logo, nyt website og et nyt digitalt Spanien?

Side 1 - Ejer du fast ejendom i Spanien så husk den spanske selvangivelse før 31.12.2020

Side 2 - Realisering af pant i fast ejendom

Side 2 - Spansk advokat eller uautoriseret rådgiver?

Side 3 - Spansk arveafgift i Murcia

Side 3 - Ny højesteretsdom om falske selvstændige

Side 4 - Nye regler om hjemmearbejde

Side 4 - Stor bøde til dansk feriefond for manglende turistlicens

Side 5 - Ledelsesorganer i et spansk selskab

Side 5 - Ansvarserklæring erstatter (midlertidigt) ibrugstagnings-tilladelsen i Andalusien

Side 6 - Salg af spansk ejendom for dansk bobestyrer i et kompliceret dansk insolvent dødsbo

Side 6 - Ny skattemæssig reference-værdi for fast ejendom?

Side 7 - Nye krav til ejendomsmæglere i Andalusien?

Side 7 - Værd at vide ved sportsligt skifte væk fra klub i Spanien

Side 8 - Zafo Law lancerer nyt website

November 2020, nr. 2

## Nye tider, nyt logo, nyt website og et nyt digitalt Spanien?

Spanien er i den grad ramt af corona, og det påvirker alle personer og virksomheder med relation til Spanien i større eller mindre grad.

Hos Zafo Law forsøger vi at håndtere den nye coronahverdag med optimisme. Vi er overbeviste om, at der også må ligge muligheder for udvikling af nye produkter, services og virksomheder gemt i den grå coronavirkelighed, og sådanne forretningsmuligheder ser man naturligvis kun, hvis lyset er tændt og ikke slukket.

Vi har længe haft fokus på vores egne digitale muligheder og omstilling indenfor de rammer og spilleregler, som et så papirstungt og bureaukratisk samfund, som det spanske, nu engang giver os mulighed for. Det er vores forventning, at corona vil betyde, at Spanien bevæger sig mod den digitale virkelighed med hurtigere skridt end før corona.

Selvom det er endnu et eksempel på, at de store nødvendige samfundsændringer i Spanien først sker efter udefrakommende påvirkninger, er det da i den grad positivt, hvis Spanien på bagkant af corona kan blive et mere digitalt samfund.

Samtidig bør der åbne sig gode muligheder for danske virksomheders salg af tech-løsninger til Spanien, hvor Spaniens regering sammen med den private sektor i perioden 2020-2025 vil bruge 70 mia. euro til at udbrede bl.a. 5G, kunstig intelligens, Big Data, cybersikkerhed og digitalisering af virksomheder.

### Skat, privat

## Ejer du fast ejendom i Spanien så husk den spanske selvangivelse før 31.12.2020

Alle ikke-residente ejere af fast ejendom i Spanien skal minimum én gang om året sørge for at indgive spansk selvangivelse til de spanske skattemyndigheder.

Dette gælder også, selvom man ikke har haft lejeindtægter, da det er perioden uden lejeindtægter, der skal selvangives før den 31.12.2020.

Du kan læse mere om spansk selvangivelse for ikke-residente på vores hjemmeside, hvor du også kan downloade et Fakta Ark om dette emne.

### Indhold

1 - Nye tider, nyt logo, nyt website og et nyt digitalt Spanien?

1 - Ejer du fast ejendom i Spanien så husk den spanske selvangivelse før 31.12.2020

2 - Realisering af pant i fast ejendom

2 - Spansk advokat eller uautoriseret rådgiver?

3 - Spansk arveafgift i Murcia

3 - Ny højesteretsdom om falske selvstændige

4 - Nye regler om hjemmearbejde

4 - Stor bøde til dansk feriefond for manglende turistlicens

5 - Ledelsesorganer i et spansk selskab

5 - Ansvarserklæring erstatter (midlertidigt) ibrugstagnings-tilladelsen i Andalusien

6 - Salg af spansk ejendom for dansk bobestyrer i et kompliceret dansk insolvent dødsbo

6 - Ny skattemæssig referenceværdi for fast ejendom?

7 - Nye krav til ejendomsmæglere i Andalusien?

7 - Værd at vide ved sportsligt skifte væk fra klub i Spanien

8 - Zafo Law lancerer nyt website

Boutique, pant i fast ejendom

## Realisering af pant i fast ejendom

En afgørende EU-dom fra 2017 gør det i øjeblikket vanskeligt for banker at realisere deres spanske pantebrev i fast ejendom i Spanien, i tilfælde hvor der er misligholdelse af det lån, der er sikret ved pantebrevet.

Ved dommen blev det nemlig fastslået, at det af forbrugerhensyn skal vurderes, hvorvidt bestemmelser i låneaftaler, hvorefter hele det skyldige beløb i form af lånets hovedstol og renter kan kræves indfriet i tilfælde af manglende betaling af ydelser på lånet, er rimelige og gyldige.

Ved denne rimelighedsvurdering skal de spanske domstole blandt andet kigge på, om debtors (forbrugerens) misligholdelse af lånet er tilstrækkelig alvorlig i forhold til lånets varighed og størrelse, og om der via debtors imødegående handlinger, er blevet givet debitor en mulighed for at undgå at hele lånet forfalder til indfrielse.

Der foreligger endnu ikke hverken lovgivning eller en retspraksis, der klart definerer, hvornår dette er tilfældet, og en afklaring heraf vil forventelig først komme til at foreligge, når den spanske højesteret har haft mulighed for at forholde sig til denne problemstilling.

I mellemtiden vil realisering af et pant i fast ejendom kun indbringe dækning for de ydelser, der måtte være misligholdt, mens den resterende del af lånet efter en realisering af pantet ikke vil være sikret ved det nu realiserede pant.

Erhverv, Privat

## Spansk advokat eller uautoriseret rådgiver?

I Spanien støder man desværre på en lang række uautoriserede rådgivere, der ulovligt tilbyder juridisk rådgivning.

Det kan som dansker være vanskeligt at finde ud af, om den rådgivning, man bliver tilbudt nu også kommer fra en rigtig spansk advokat, eller om der er tale om en uautoriseret og dermed ulovlig aktør.

I henhold til spansk ret er det kun spanske og udenlandske advokater, der er medlem af det spanske advokatsamfund, Colegio de Abogados, der må rådgive om juridiske forhold i Spanien. Det gælder både i forhold til retslige som ikke-retslige forhold.

Advokater kan drive deres virksomhed i et selskab, og Zafo Law S.L.P. er et eksempel herpå. Forkortelsen S.L.P. efter selskabsnavnet indikerer "Sociedad Limitada Profesional".

Et S.L.P. skal registreres hos Colegio de Abogados, hvorved der sikres kontrol med advokatvirksomheden, og det er derfor også kun i selskabsformen S.L.P., at juridisk rådgivning må tilbydes.

Flertallet af aktionærene i et S.L.P. skal have spansk advokatbestalling, og i bestyrelsen skal mere end ½ af bestyrelsesmedlemmerne ligeledes have spansk advokatbestalling. Har selskabet ikke en bestyrelse, skal administrator for selskabet være uddannet advokat og have spansk advokatbestalling.

Du kan læse mere på vores hjemmeside, hvor du også kan downloade et Fakta Ark om dette emne.

Tilmeld dig  
**Legal Mixed Zone**  
på [zafolaw.com](http://zafolaw.com)

Skat, privat

## Spansk arveafgift i Murcia

I Spanien beregnes og betales den spanske arveafgift individuelt af hver arving og ikke af et dødsbo. De forskellige spanske regioner har kompetence til at lave egne fradrag, der kan benyttes, når den konkrete regions regler finder anvendelse.

I regionen Murcia har man benyttet denne kompetence til at give et stort fradrag for arvinger i arveklasse 1 og 2. Disse arveklasser omfatter børn og ægtefælle, men ikke arv til ens partners særbørn.

**Bundfradrag:** Ved opgørelse af afgiftsgrundlaget kan det generelle nationale bundfradrag på 16.000 euro anvendes, og herudover er der kun mulighed for ekstra bundfradrag for arveklasse 1 og 2 ved overtagelse af en virksomhed i Murcia, hvis denne bevares i Murcia de følgende 5 år.

**99% fradrag:** I Murcia gives et fradrag i den beregnede arveafgift på 99% for arveklasse 1 og 2. Dermed er der så godt som ingen spansk arveafgift at betale, når arvinger er børn og ægtefælle.

**Ugifte samlevende:** Ugifte samlevende sidestilles med ægtefæller i arveafgiftsmæssig henseende, hvis samlivsforholdet er dokumenteret i overensstemmelse med de regler der gælder herfor i Murcia.

Erhverv, ansættelsesret

## Ny højesteretsdom om falske selvstændige

Den spanske højesteret har afsagt dom i en sag omhandlende den spanske start-up *Glovo*, der er en tjeneste, hvor igennem private kan få bragt forskellige former for indkøb, såsom medicin, fødevarer, fastfood, osv. fra butik til hjem. Dette foregår via bude, i Spanien kendt som *“riders”*, der har en høj grad af frihed til at planlægge deres arbejdsdag. De forskellige domstole rundt omkring i Spanien har haft vanskeligheder ved at identificere, om der var tale om selvstændige eller ansatte, og den nye højesteretsdom fastlægger de vigtigste retningslinjer herfor.

Højesteretsdommen er fra den 25. september 2020, og den omhandler udelukkende bude fra *Glovo*. Dommen fastslår, at disse bude skal anses for at være ansatte og ikke selvstændige.

Begrundelsen herfor er, at det er *Glovo*, der fastlægger de væsentligste betingelser for levering af tjenesten, og som også ejer de væsentligste aktiver for at kunne udføre aktiviteten, mens budene ikke har deres egen og selvstændige organisation, der leverer en service indsat i arbejdsgiverens organisation.

Selvom dommen kun gælder for bude fra *Glovo*, vil retningslinjerne kunne anvendes på tilsvarende tjenester såsom *Amazon*, *Deliveroo* m.fl.

Konsekvensen af at der er tale om et ansættelsesforhold og ikke en freelancerrelation er, at virksomheden skal indbetale sociale bidrag for medarbejderen til seguridad social for de seneste 4 år med tillæg af et gebyr på 20%. Det sociale bidrag betales udover bruttolønnen og som en tommelfingerregel udgør beløbet ca. 30% af bruttolønnen.

Derudover vil der kunne idømmes en bøde i størrelsesorden 3.126 euro – 10.000 euro.

*“I Murcia gives et fradrag i den beregnede arveafgift på 99% for arveklasse 1 og 2.”*

## Erhverv, ansættelsesret

### Nye regler om hjemmearbejde

Den spanske regering har vedtaget ny lovgivning for hjemmearbejde i ansættelsesforhold, der udføres ved anvendelse af IT og telekommunikation. En aftale om hjemmearbejde skal herefter være skriftlig for at være gældende, og der er i loven angivet en række forhold, som skal fremgå af den skriftlige aftale.

Der er tale om hjemmearbejde, når der på regulær basis arbejdes hjemmefra, forstået som mindst 30% af arbejdstiden i en periode på 3 måneder. En ordning om hjemmearbejde skal være frivillig for både arbejdstager og arbejdsgiver.

De nye regler er trådt i kraft den 13. oktober 2020, men loven finder ikke anvendelse på aftaler om hjemmearbejde indgået som følge af COVID-19. Andre eksisterende skriftlige aftaler om hjemmearbejde gælder frem til den 12. oktober 2021, men kan forlænges af parterne med 3 år. Er den eksisterende aftale ikke indgået skriftligt gælder de nye regler fra den 13. januar 2021, hvormed ikke skriftlige aftaler om hjemmearbejde, skal gøres skriftlige.

På vores hjemmeside kan du læse mere om de vigtigste aspekter i de nye regler om hjemmearbejde.

## Privat, fast ejendom

### Stor bøde til dansk feriefond for manglende turistlicens

Zafo Law er gentagne gange blevet anmodet om at forholde sig til spørgsmålet, om det er nødvendigt for en dansk feriefond at få en spansk turistlicens til en feriebolig beliggende i Spanien. Argumentet for at det ikke skulle være nødvendigt, har hver gang lydt, at der er tale om en begrænset personkreds, da udlejning kun foretages til feriefondens medlemmer.

Zafo Law har hver gang måtte svare, at det vil være meget vanskeligt for en spansk myndighed at forstå, hvad en dansk feriefond er for en størrelse, da tilsvarende ikke kendes i Spanien, og da en feriefonds aktivitet netop består i udlejning af feriebolig til sine ferierende medlemmer (turister), er det vanskeligt at se, hvorfor denne aktivitet skulle være undtaget kravet om turistlicens.

Kravet om turistlicens findes i lokale regler, men alle anvender nogenlunde samme definitioner. I den katalanske lov om boliger med turistformål er en bolig med turistformål eksempelvis defineret således:

- Som boliger med turistformål anses de boliger, der udlejes af sin ejer, direkte eller indirekte, til tredjemand gentagne gange og mod et økonomisk vederlag, for et midlertidigt ophold i en stand egnet til øjeblikkelig anvendelse.
- I samme lov er det præciseret, at man anser et ophold for midlertidigt, når opholdet er på 31 dage eller derunder, og at der er tale om gentagne gange, når man udlejer boligen to eller flere gange indenfor ét år.

En dansk feriefond har for nyligt fået en bøde på 30.000 euro for ikke at have en turistlicens, og vi anbefaler fortsat alle danske feriefonde at få en turistlicens til deres ferieboliger i Spanien.

*“En dansk feriefond har for nyligt fået en bøde på 30.000 euro for ikke at have en turistlicens...”*

## Erhverv, selskabsret

### Ledelsesorganer i et spansk selskab

I Spanien skal ledelse, administration og repræsentation af et selskab ske ved at vælge én af tre mulige ledelsesformer, hvoraf nogle juridiske aktører ikke kendes i de skandinaviske lande.

1. Én administrator
2. To administratorer (sammen / hver for sig).
3. En bestyrelse (minimum tre personer).

Mellem bestyrelsesmedlemmerne er det muligt at udnævne en *Consejero Delegado*, der kan få delegeret de fleste af bestyrelsens beføjelser. Dermed kan denne aktør optræde på bestyrelsens og selskabets vegne og vil således kunne underskrive ansættelsesaftaler og andre kontrakter samt agere i forhold til selskabets bankkonto mv.

Der kan indsættes en *sekretær for bestyrelsen (secretario no miembro)*, typisk selskabets advokat, der kan underskrive og attestere notarielle dokumenter på bestyrelsens og generalforsamlingens vegne såsom godkendelse af årsregnskab og vedtægtsændringer. Dermed skal bestyrelsen ikke personligt give møde foran notar i Spanien.

I selskaber med en selskabskapital på over 300.000 euro eller en omsætning på mere end 600.000 euro eller med mere end 50 ansatte skal der udpeges en *rådgivende advokat (Letrado asesor)*, til at rådgive på bestyrelsesmøderne. Hovedformålet er at undgå, at bestyrelsen indgår aftaler, der er i strid med loven eller kan føre til et ansvar.

Du kan læse mere på vores hjemmeside, hvor du også kan downloade et Fakta Ark om dette emne.

## Privat, fast ejendom

### Ansvarserklæring erstatter (midlertidigt) ibrugstagningstilladelsen i Andalusien

På grund af de lammende konsekvenser af COVID-19, er der i lov 7/2002 om byplanlægning i Andalusien (LOUA) tilføjet et nyt afsnit til artikel 169, hvorved ibrugstagningstilladelse (Licencia de Primera Ocupacion) erstattes af en ansvarserklæring (Declaracion Responsable), der frigør sælger af nybyggeri for forpligtelsen til at indhente ibrugstagningstilladelse.

Det forenkler processen med overtagelse af nybyggeri, da man herved tillader benyttelse af nybyggeri fra det øjeblik, hvor bygningen teknisk set er afsluttet, og hvor ansvarserklæringen er indleveret hos kommunen.

Regeringen i Spanien har imidlertid anlagt en sag mod regionsstyret, Junta de Andalucia, vedrørende muligt forfatningsbrud, men indtil videre gælder den nye bestemmelse i forhold til ansvarserklæring / ibrugstagningstilladelse.

I henhold til forfatningsdomstolens praksis vil en fremtidig domsafsigelse ikke gælde med tilbagevirkende kraft, og således kan det forventes, at ansvarserklæringer, der er indgivet til kommunen i stedet for at afvente udstedelse af en ibrugstagningstilladelse, vil være gældende og ikke blive annulleret, såfremt forfatningsdomstolen senere måtte komme frem til, at der er tale om forfatningsstridighed.

*“Administrator / bestyrelsesmedlemmer kan (let) ifalde et personligt ansvar for selskabets forpligtelser overfor tredjemand, og der hæftes med den personlige formue.”*

Privat, arv

## Salg af spansk ejendom for dansk bobestyrer i et kompliceret insolvent dødsbo

I en kompliceret arvesag, der allerede var flere år gammel, da den landende på bordet hos Zafo Law, er det lykkedes os at få solgt boets spanske ejendom og sendt provenuet til bobestyreren i det insolvente dødsbo i Danmark.

Sagens udfordring bestod i, at den tinglyste ejer af den spanske ejendom i følge det spanske ejendomsregister var et dansk selskab, men dette selskab var i følge det danske selskabsregister helt tilbage i år 2009 blevet opløst og likvideret i Danmark som følge af en konkurs, hvor samtlige kreditorer var blevet fyldestgjort.

Selskabets ejendom i Spanien var derfor af skifteretten i Danmark blevet udlagt til selskabets to ejere. Denne transaktion var dog aldrig blevet tinglyst i Spanien, og ved den ene ejers senere dødsfald i 2014, stod ejendommen derfor fortsat registreret med det nu ikke eksisterende danske selskab som tinglyst ejer.

Den danske bobestyrer stod derfor med et dansk insolvent dødsbo, der set med danske briller nok var ejer af et ikke ubetydningsfuldt aktiv i Spanien, men uden udsigt til at kunne sælge ejendommen på grund af sagens kompleksitet.

Imidlertid lykkedes det Zafo Law at gennemføre de nødvendige ekspeditioner så ejendommen kunne sælges.

Det er en sag, som vi omtaler med en vis portion af stolthed, da vi føler os overbeviste om, at meget få andre spanske advokatfirmaer ville kunne have løst denne opgave på tilsvarende vis.

Privat, skat

## Ny skattemæssig referenceværdi for fast ejendom?

Ministerrådet har godkendt et udkast til lov om forebyggelse og bekæmpelse af skattesvindler, der nu vil begynde sin parlamentariske proces. Vedtages lovforslaget vil der blive introduceret en ny referenceværdi for fast ejendom, der skal anvendes ved beregning af spansk transfer- og dokumentafgift (*ITPAJD*), formueskat (*IP*) og gave-/arveafgift (*ISD*).

Lovforslaget er motiveret af de mange retssager om værdiansættelsen af aktiver og rettigheder, og de heraf afledte skatter, og det er dermed formålet at øge retssikkerheden for skatteydere.

Tanken er at den nye referenceværdi skal fastsættes af det spanske ejendomsregistreringsregister (*Catastro*), og at referenceværdien herefter skal udgøre det beskatningsmæssige grundlag for beregning af *ITPAJD*, *IP* og *ISD*.

Udgangspunktet for fastsættelsen af referenceværdien vil være de notarielle skødeprisoplysninger, der er registreret for køb / salg af fast ejendom.

Samtlige spanske regioner støtter op om denne nye referenceværdi, og det er derfor forventningen, at lovforslaget senere vil blive godkendt.

Det skal bemærkes, at referenceværdien vil være forskellig fra ligningsværdien (*valor catastral*), og den vil derfor ikke påvirke de skatter, hvor det er ligningsværdien, der anvendes som beskatningsgrundlag såsom personlig indkomstskat (*IRPF/IRNR*), ejendomsskat (*IBI*) eller den lokale værdistigningskat (*plus valia municipal*).

## Privat, fast ejendom

# Nye krav til ejendomsmæglere i Andalusien?

I den andalusiske lov nr. 1/2018 af 26. april 2018 er det bestemt, at ejendomsmægling blandt andet af hensyn til forbrugerbeskyttelse skal reguleres nærmere ved et dekret indenfor 1 år fra lovens ikrafttræden den 8. maj 2018.

Dette skal ske ved oprettelsen af et register, hvori ejendomsmæglere skal registrere en række oplysninger:

- Identifikation og en fysisk adresse i Spanien
- Tilhørsforhold eller ej til fagforening (*Colegio Profesional*)
- Dokumenteret uddannelse og ren straffeattest
- Ansvarsforsikring og bankgaranti

*“Ejendomsmæglere vil skulle have en gyldig ansvarsforsikring og stille en bankgaranti”*

I dekretforslaget angives de nærmere krav til at kunne agere som ejendomsmægler, herunder skal minimum én af følgende være opfyldt:

- Minimum 2 års forudgående erfaring som ejendomsmægler.
- Universitetsuddannelse i samfundsvidenskab, jura, ingeniør eller som arkitekt.
- Anden uddannelse på minimum 200 timers undervisning i fast ejendom.

Det præciseres, at kravet gælder både for et selskabs administrator og for den ansvarshavende person for hvert kontor der måtte være tilgængeligt for offentligheden. Drives ejendomsmæglervirksomheden kun online, gælder det for den person, der repræsenterer virksomheden, og det er samme person, der skal indgive ansøgning om registrering.

Der kræves tegning af en ansvarsforsikring på minimum 100.000 euro pr. skade og 600.000 euro pr. år, og der skal også stilles en bankgaranti på 60.000 euro pr. kontor, der er åbent for offentligheden eller pr. person hvis virksomheden kun drives online.

Det endelige dekret er fortsat under udarbejdelse, og det er dermed endnu ikke gældende.

## Sportsret

# Værd at vide ved sportsligt skifte væk fra klub i Spanien

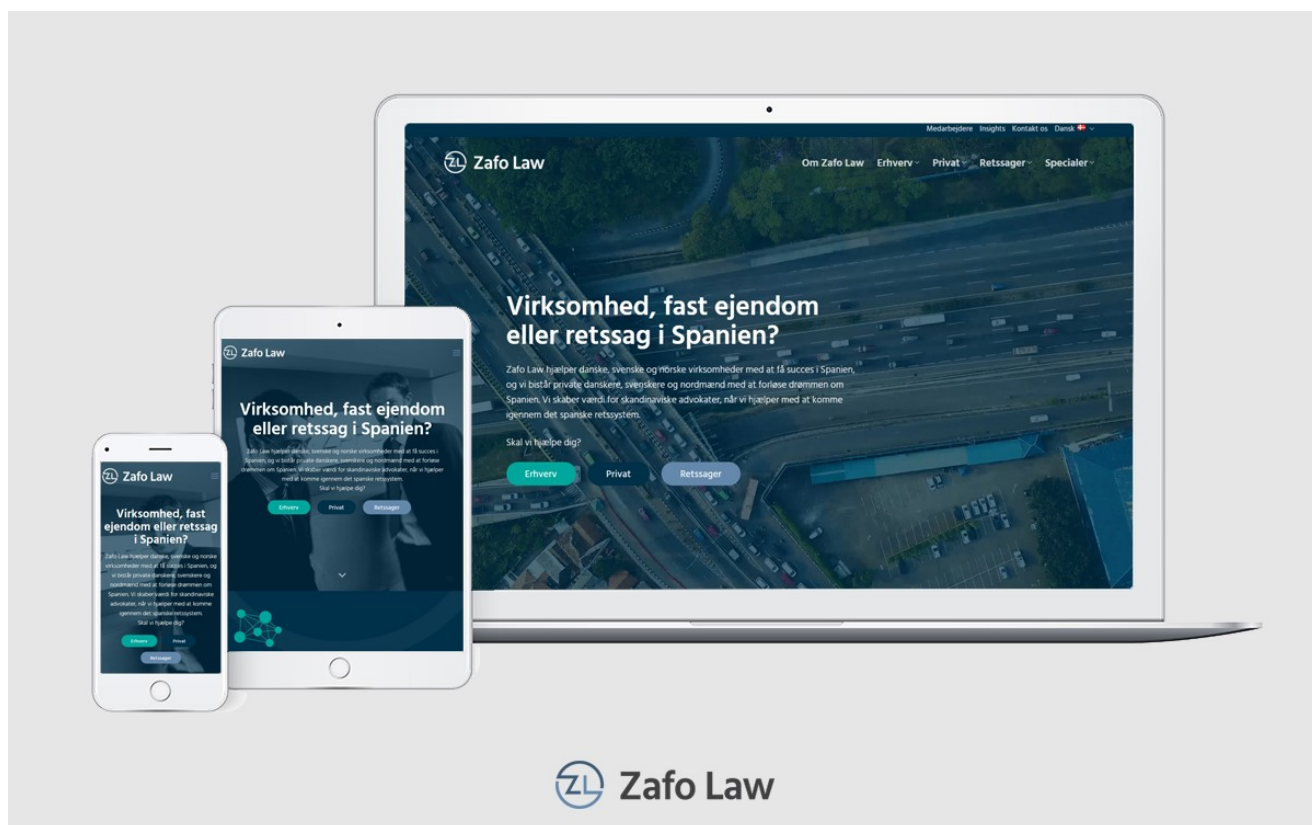
Når en fodbold- eller håndboldspiller skifter fra en klub i Spanien til en klub udenfor Spanien vil det enten ske i et sommer- eller et vintertransfervindue. I nogle tilfælde betales der også en transfersum fra den nye klub til spillerens spanske klub. Ofte er store beløb på spil i denne situation, og det er derfor værd at stille følgende spørgsmål:

- *Har jeg som spiller krav på del af transfersummen?*
- *Har jeg som spiller mulighed for at få tilbagebetalt A-skat hvis jeg planlægger min fraflytning optimalt?*

I følge den spanske lov om professionelle sportsudøveres særlige ansættelsesforhold og overenskomsten mellem fodboldklubber /-spillere, kan spilleren have ret til modtage 15% af transfersummen ved skifte til en anden klub.

I Spanien kan man kun være skattemæssig resident eller ikke-resident i et indkomstår, og dette gælder for hele indkomståret. Det betyder, at en transfer i et sommervindue bør planlægges således, at det senere vil kunne dokumenteres, at spilleren er fraflyttet Spanien før udløbet af juni måned. Dermed vil spilleren kunne kræve for meget indbetalt A-skat for den første halvdel af året tilbagebetalt af de spanske skattemyndigheder.





## Zafo Law lancerer nyt website

Det er med stor glæde, at vi kan præsentere vores nye logo og nye website.

Navnet og værdierne er de samme, men vi har følt, at tiden var inde til et mere moderne og tidssvarende udtryk. Samtidig sætter vi mere fokus på vores digitale profil og vil i den kommende tid aktivere vores nye digitale platform.

Har du ris, ros, kommentarer eller spørgsmål generelt til Zafo Law er du velkommen til at skrive til os på [info@zafolaw.com](mailto:info@zafolaw.com).

Zafo Law er ét af de spanske advokatkontorer, der er mest orienteret mod danske klienter. Zafo Law henvender sig i særlig grad til private danskere, danske virksomheder og danske advokater med relationer til Spanien. Vi har kontorer i Barcelona, Marbella og Alicante, hvorfra vi dækker hele Spanien.