

SPANIEN
•
Tilladelse til korttidsudlejning (turistlicens)
Turistskat
Spansk skat ved udleje af bolig
Feriefond i Spanien

Af Lars Hovmand Mikkelsen

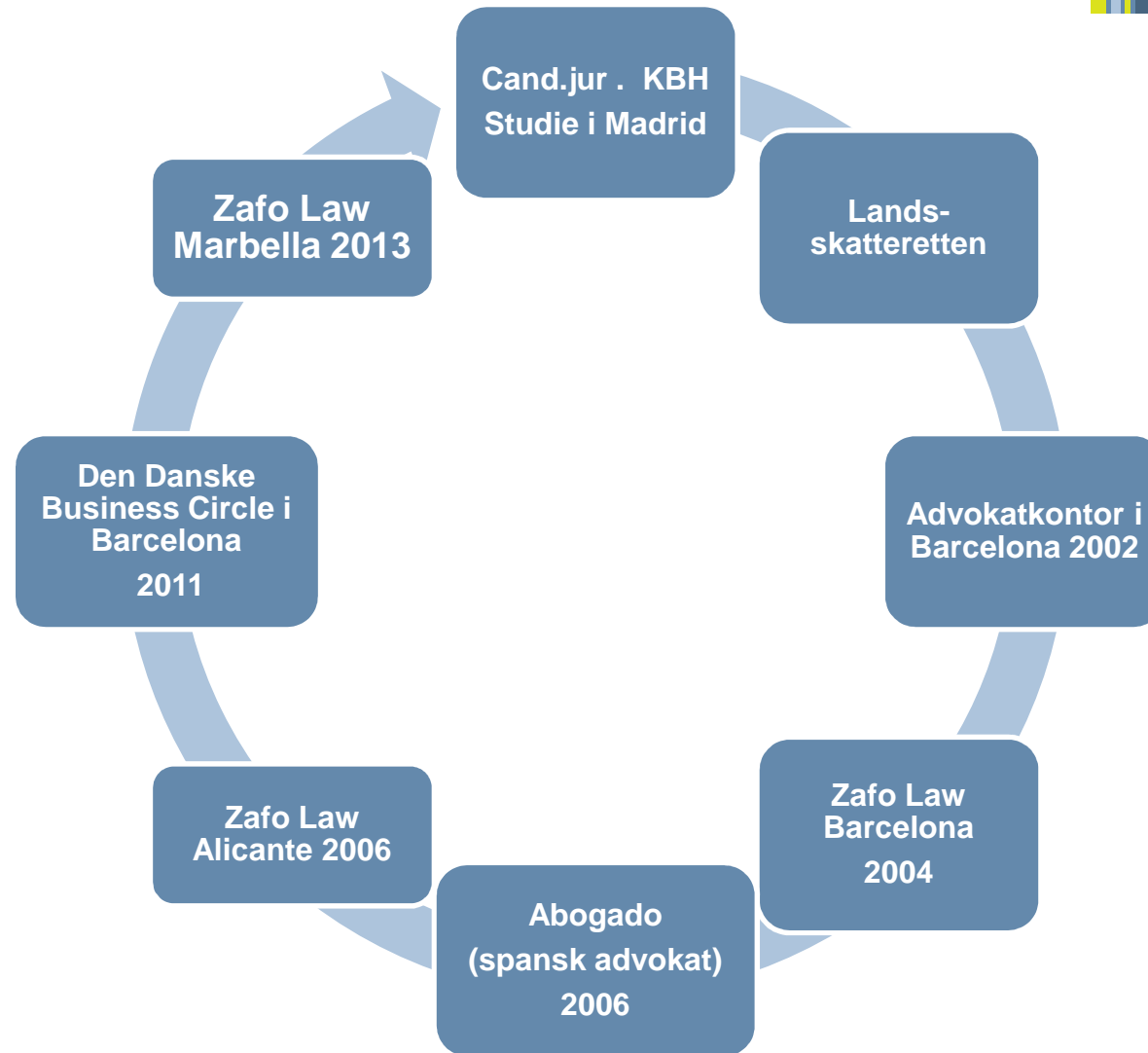
Abogado (spansk advokat) & Cand.jur.

Partner i det spanske advokatfirma Zafo Law

Parasollen • Hotel Pejsegården i Brædstrup

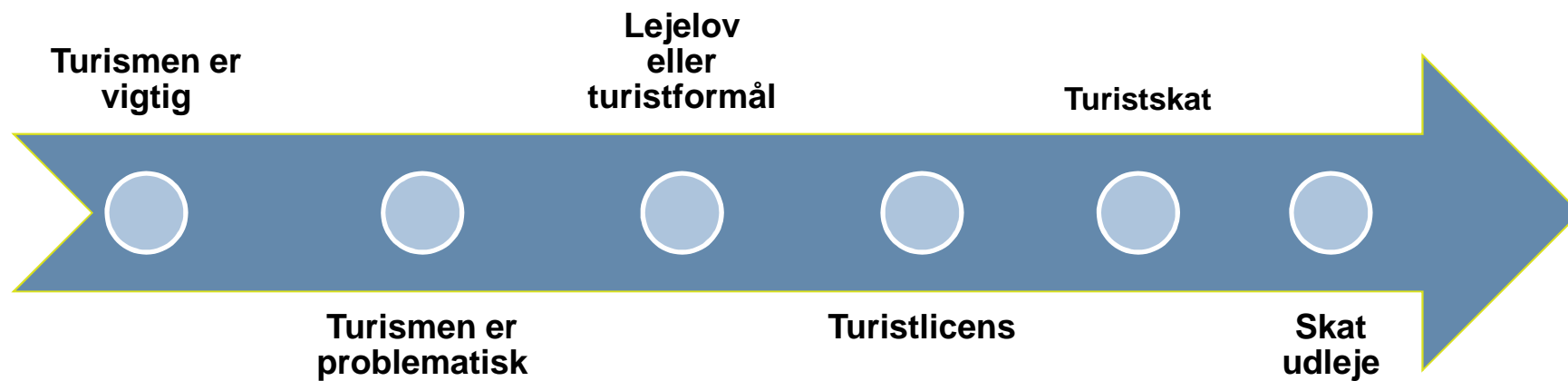
13/04/2018

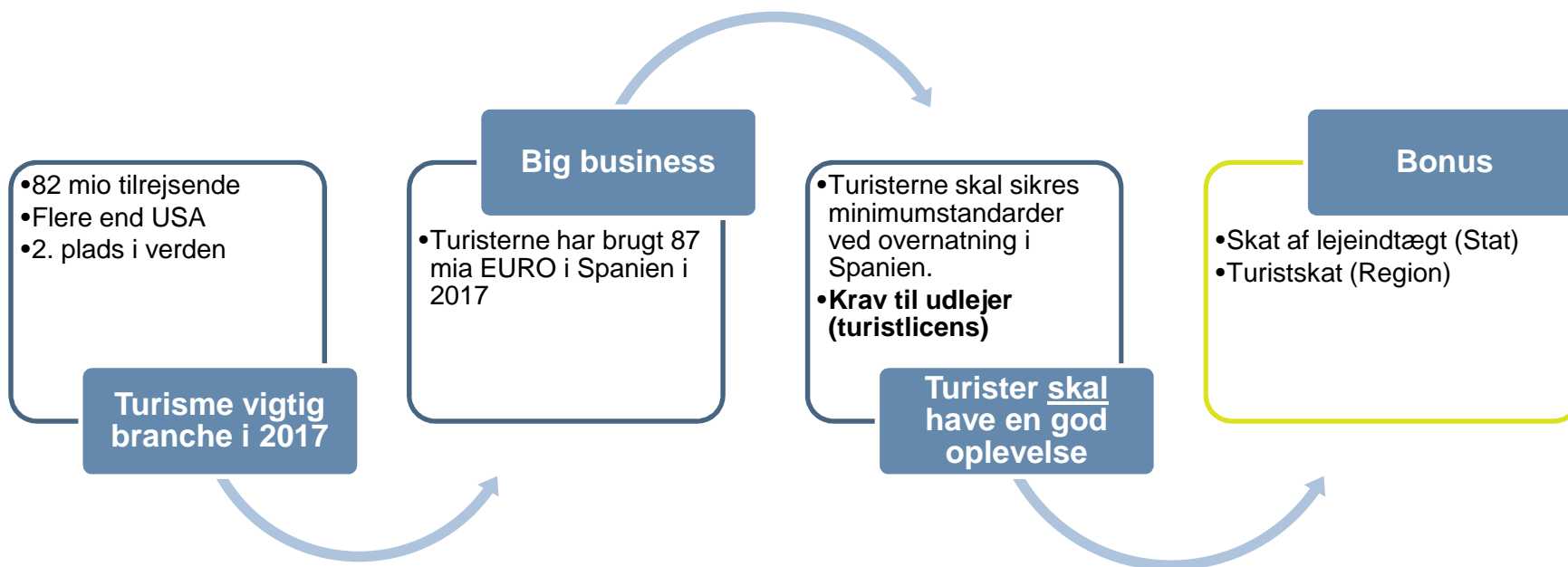
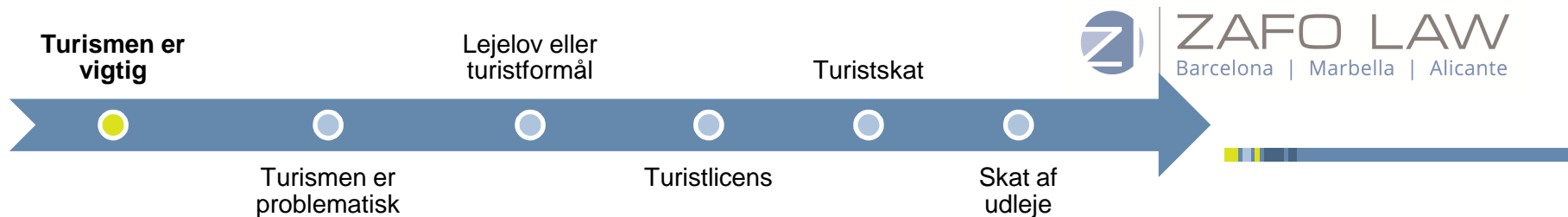
Min baggrund:

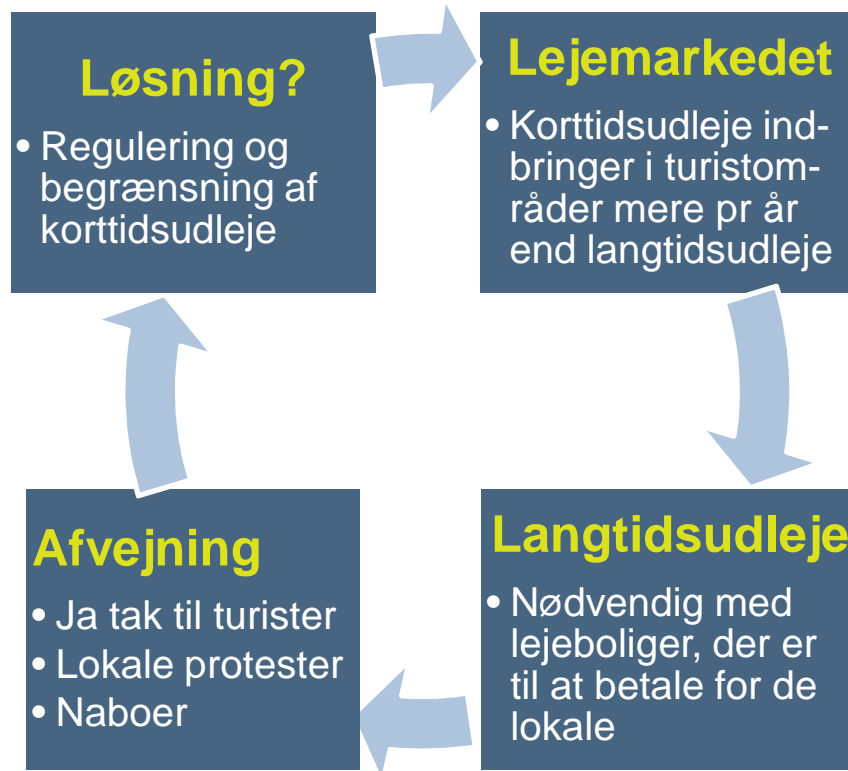
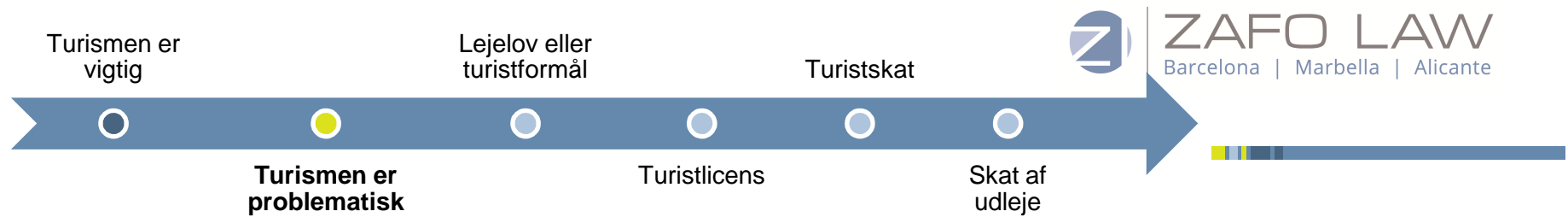


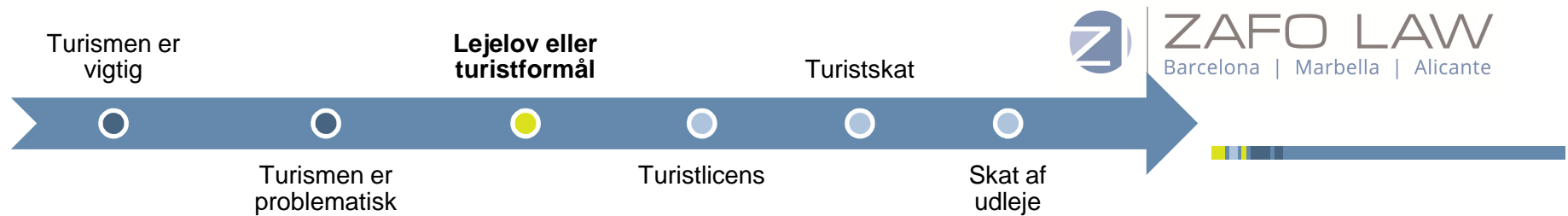
SPANIEN

Turistlicens og skat





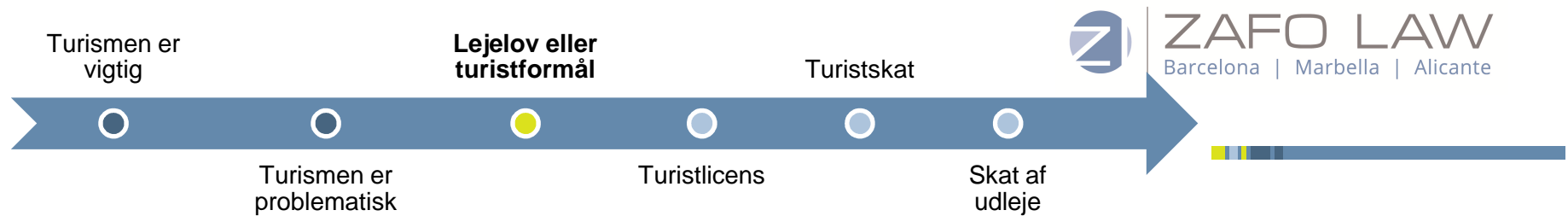




Den spanske lejelov (LAU):

- Gælder nationalt.
- Udleje som primær bolig for lejer (1-3 år) og for midlertidig udleje indtil 12 måneder.
- Hvis intet andet angivet i regional lovgivning, er følgende undtaget den spanske lejelov:

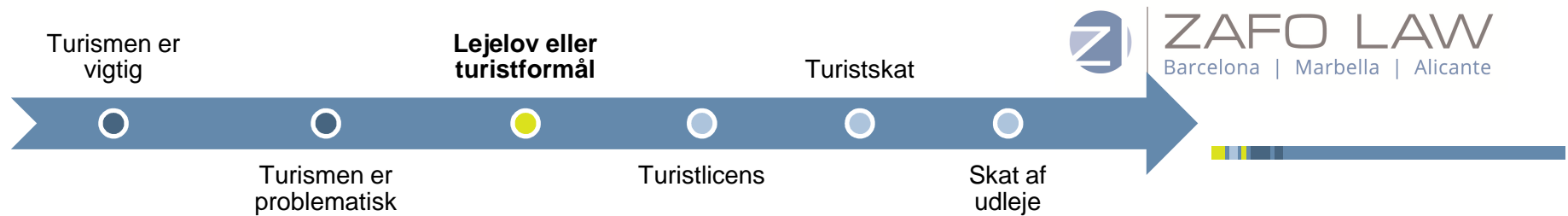
”Midlertidig udlejning af en møbleret bolig tilstrækkelig udstyret til øjeblikkelig anvendelse, markedsført via turistsalgskanaler med økonomisk vinding for øje, når der herfor findes en særskilt lov for denne aktivitet.”



Regionale love om boliger med turistformål (turistlicens):

Andalusien

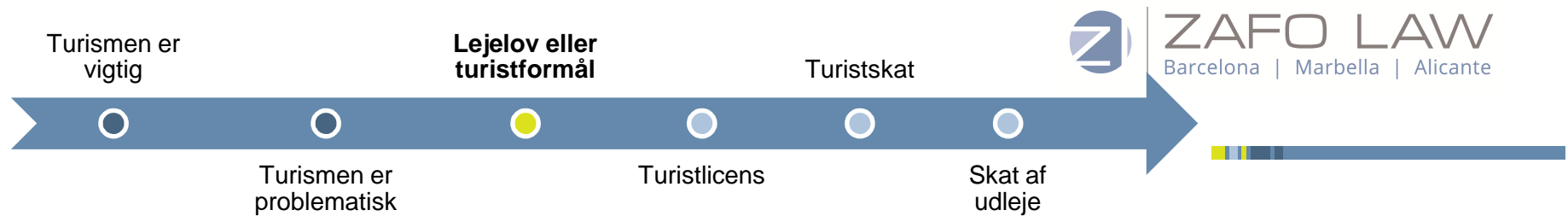
- *”...bolig i beboelsesområde, hvor udlejning sker mod betaling, tilbydes regelmæssigt og med turistformål”.*
- Formodning for regelmæssigt og med turistformål, når boligen udlejes via turistsalgskanaler.
- Som turistsalgskanal anses blandt andet virksomheder, der *formidler* eller *organiserer* turistydelser.
- I Andalusiens lov om turisme er tilbud om overnatning blandt andet defineret som en turistydelse.
- Korttidsudlejning er mindre end 2 måneder ad gangen.



Regionale love om boliger med turistformål (turistlicens):

Katalonien (Barcelona)

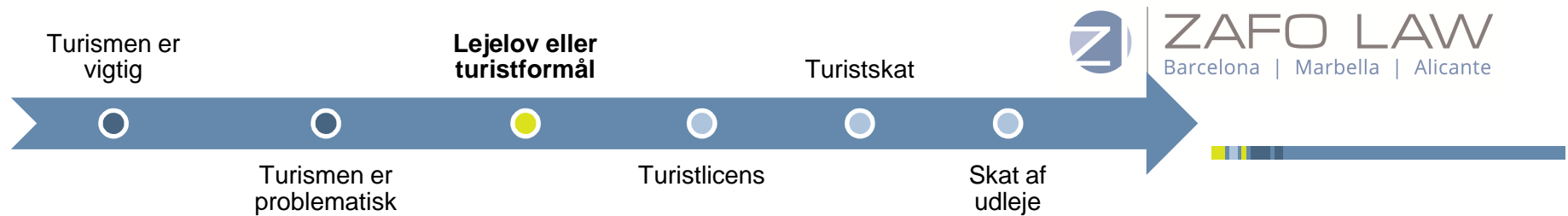
- *”...udlejes af sin ejer, direkte eller indirekte, til tredjemand, gentagne gange og mod betaling, for et midlertidigt ophold til øjeblikkelig anvendelse..”*
- Gentagne gange er to eller flere indenfor ét år.
- Midlertidigt ophold er 31 dage eller mindre.



Regionale love om boliger med turistformål (turistlicens):

Valencia (Alicante, Torrevieja...)

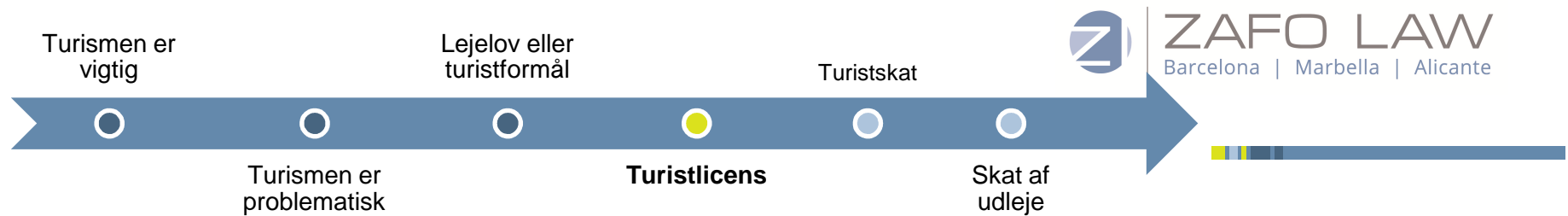
- *”...hvilken som helst type bolig, der udlejes mod betaling af en pris, som en almindelig handling, til øjeblikkelig anvendelse med turist-, ferie- eller fritidsformål.”*
- Der foreligger en almindelig handling, når der samtidig tilbydes en typisk hotelserviceydelse.
- Som typisk hotelserviceydelse anses blandt andet rengøring, skift af sengetøj, opbevaring af kufferter, vedligeholdelse, reparationer og lignende.



Regionale love om boliger med turistformål (turistlicens):

Baleariske Øer (Mallorca)

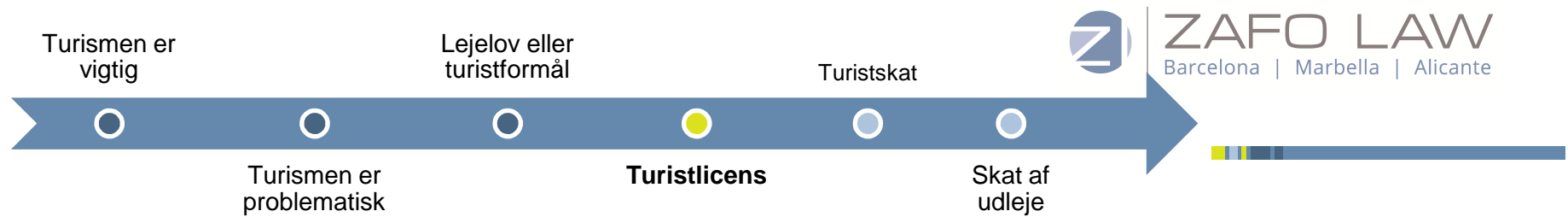
- *”Som kommercialiserende virksomheder af turistophold i boliger anses fysiske eller juridiske personer, der kommercialiserer brugen af bolig, der fremstår som enfamiliesbolig (hus eller rækkehus) egnet til beboelse, og tilbyder turistopholdsydelser.*
- Det antages, at der er tale om kommerciel brug, når det ikke kan dokumenteres, at lejemålet er indgået i overensstemmelse med lejelovgivningens regler (typisk når der er tilknyttet visse serviceydelser).



Hvad kræves for at kunne få en turistlicens:

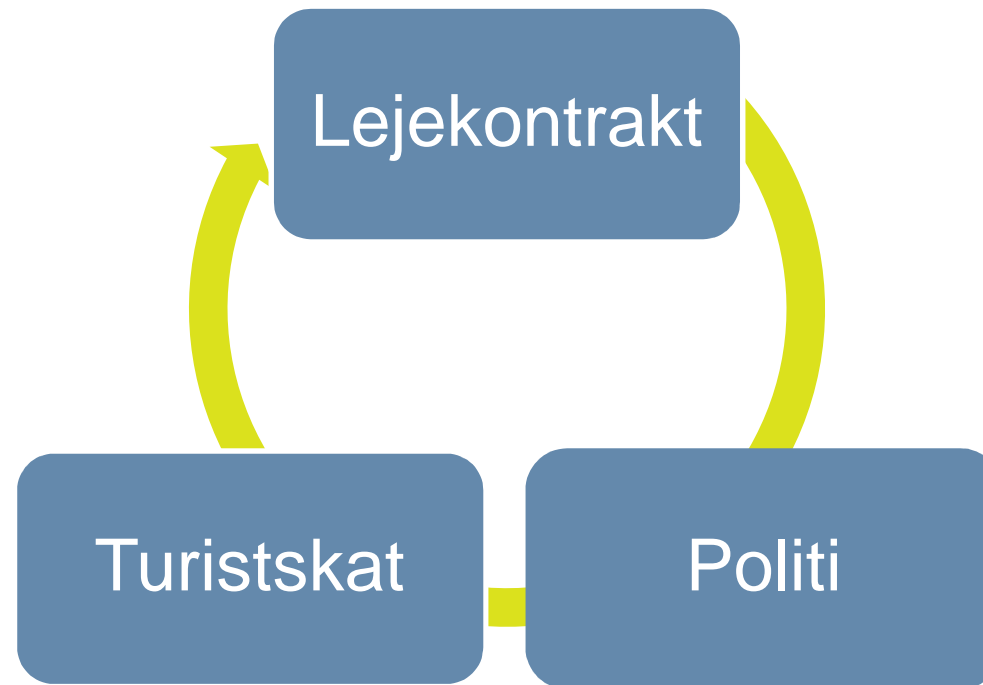
Varierer fra region til region

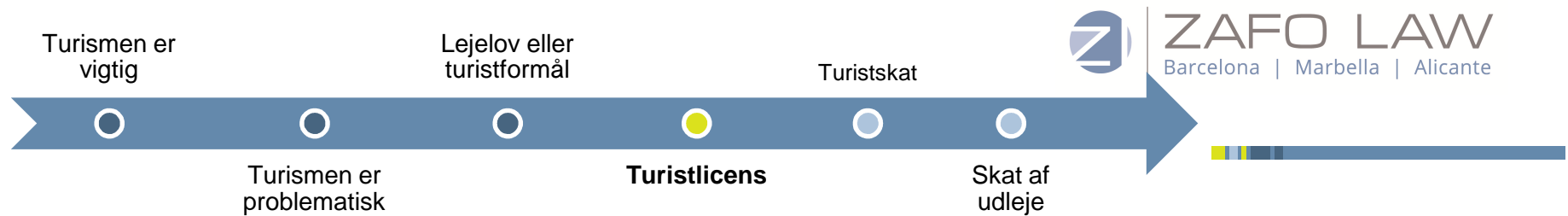
- Ansvarserklæring
- Krav til bolig (ibrugstagningstilladelse...)
- Visse serviceydelser skal tilbydes (rengøring...)
- Krav til sikkerhed (nødhjælpskasse, brandslukker...)
- Forsikring (skader på bolig og tredjemand)



Krav i forbindelse med udlejning:

Kan variere fra region til region og kommune til kommune



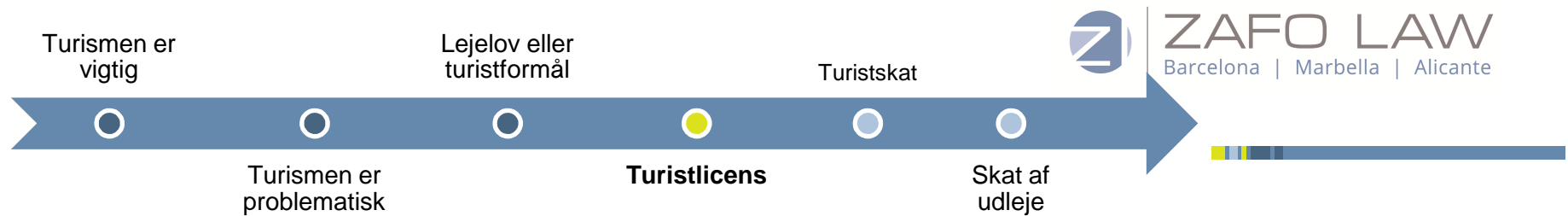


Sanktioner og bøder:

Andalusien

- Administrativ forseelse og der ifaldes bøde afhængig af overtrædelsens karakter.
- Korttidsudlejning uden at have indleveret en underskrevet ansvarserklæring (ansøgning om turistlicens) anses for en alvorlig overtrædelse.

OVERTRÆDELSE	BØDE (euro)
Mindre overtrædelse	0 - 2.000
<i>Alvorlig overtrædelse</i>	2.001 - 18.000
Meget alvorlig overtrædelse	18.000 - 150.000

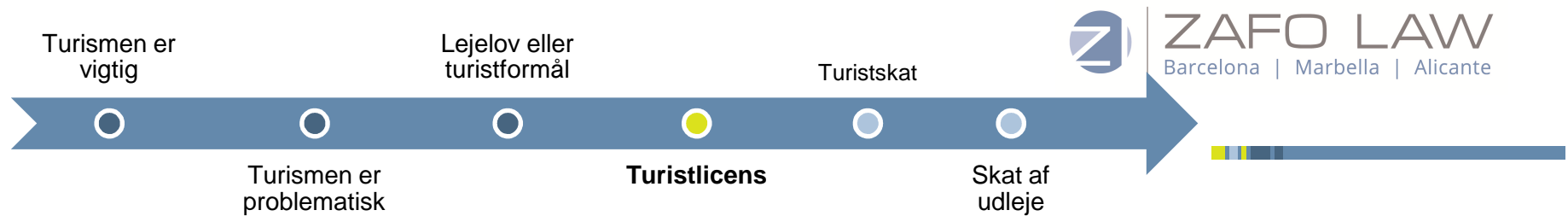


Sanktioner og bøder:

De Baleariske Øer (Mallorca..)

- **Mindre overtrædelse:** Udlevering af mangelfuld turistinformation...
- **Alvorlig overtrædelse:** Mindre ændringer der forringer kvalitet af bolig, uden at dette kommunikeres til turistmyndigheden...
- **Meget alvorlig overtrædelse:** Unøjagtig, falsk eller manglende indgivelse af ansvarserklæring forud for start at aktivitet...

OVERTRÆDELSE	BØDE (euro)
Mindre overtrædelse	Max 4.000
Alvorlig overtrædelse	4.001 – 40.000
Meget alvorlig overtrædelse	40.001 – 400.000

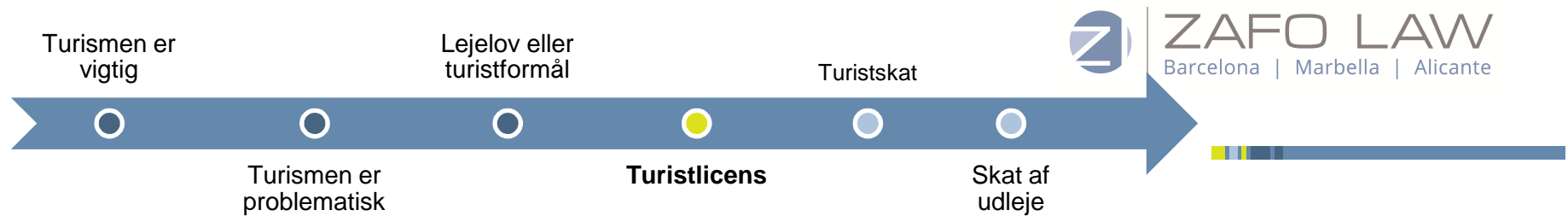


Sanktioner og bøder:

Valencia (Alicante, Torrevieja..)

- **Mindre overtrædelse:** Mangelfuld rengøring, manglende opvaring af dokumentation for udleje...
- **Alvorlig overtrædelse:** Ikke besidde den påkrævede dokumentation, manglende vedligeholdelse af installationer...
- **Meget alvorlig overtrædelse:** Udøvelse af turistaktivitet uden at have kommunikeret denne...

OVERTRÆDELSE	BØDE (euro)
Mindre overtrædelse	Max 600
Alvorlig overtrædelse	Max 6.000
Meget alvorlig overtrædelse	Max 90.150

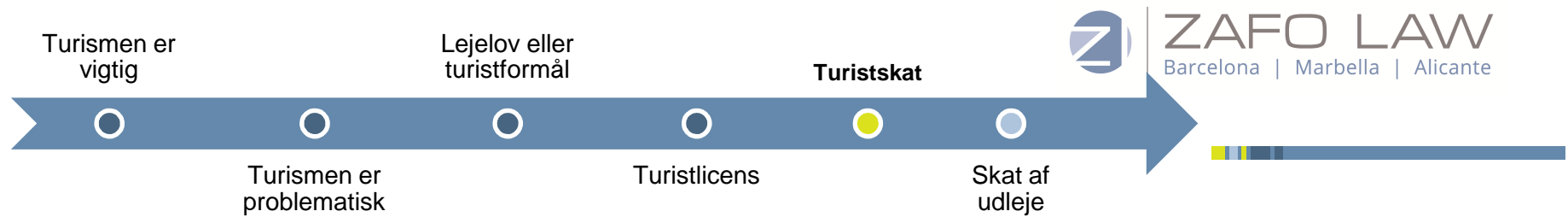


Sanktioner og bøder:

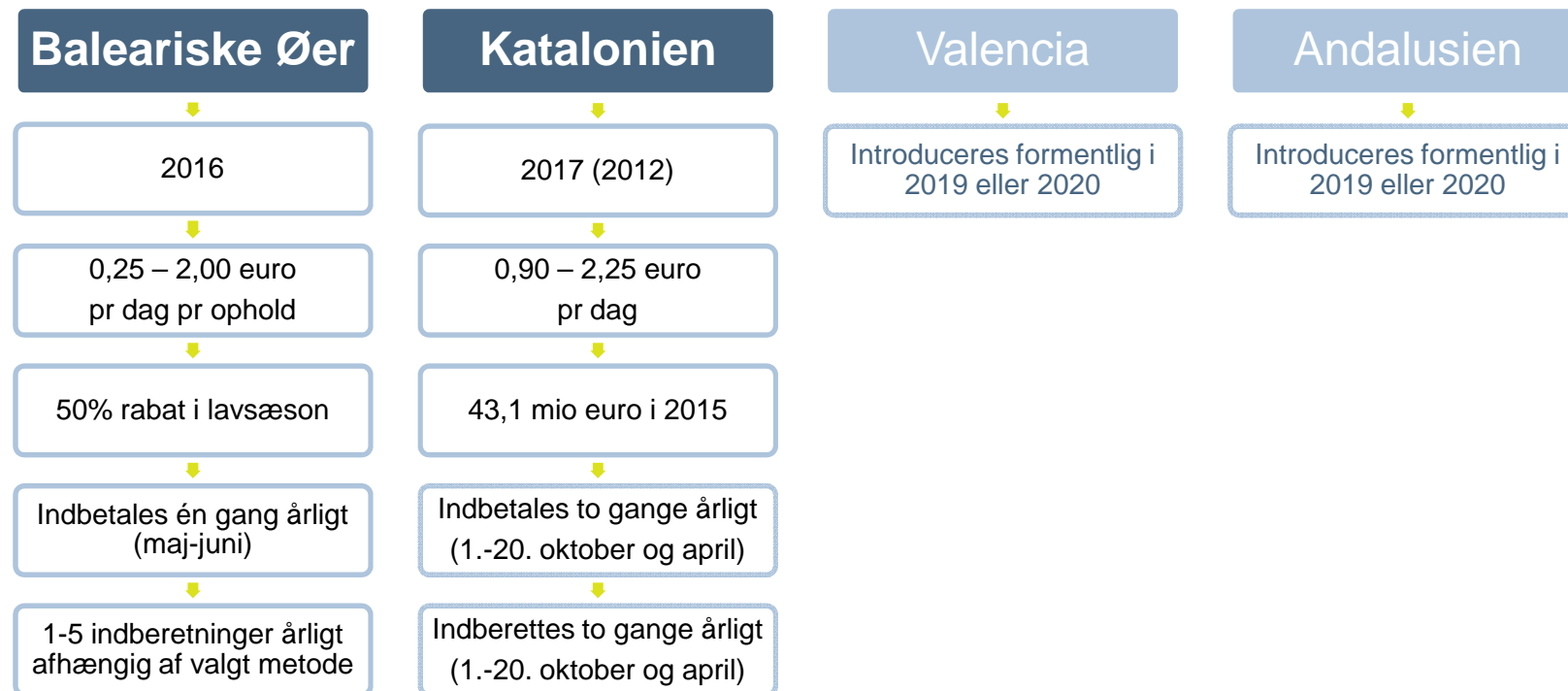
Katalonien (Barcelona)

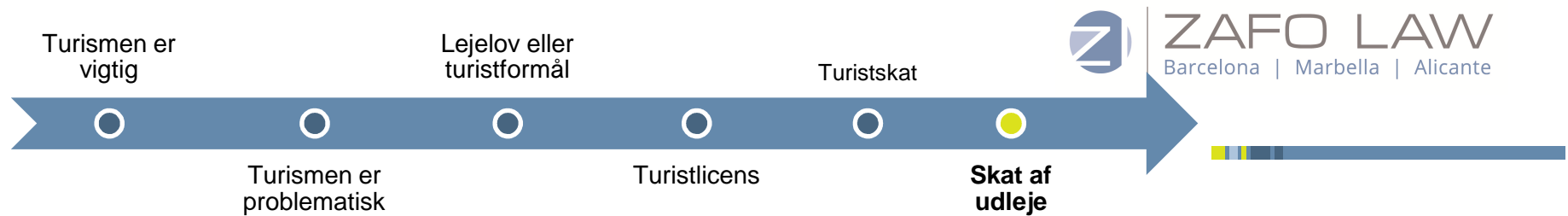
- **Mindre overtrædelse:** Udvide manglende respekt for turister...
- **Alvorlig overtrædelse:** Udvide alvorlig manglende respekt for turister...
- **Meget alvorlig overtrædelse:** Udøve turistaktivitet uden at opfylde betingelserne herfor... (*Airbnb 600.000 euros, 6.200 nye sager 08.2016-08.2017, 15% heraf er fremleje af lejet bolig*)

OVERTRÆDELSE	BØDE (euro)
Mindre overtrædelse	Max 3.000
Alvorlig overtrædelse	3.001 – 60.000
Meget alvorlig overtrædelse	60.000 – 600.000



Indtil videre kun Katalonien og Baleariske Øer (Mallorca):





Spanske skatter i ejerperioden

Ejendomsskat (IBI)

- Lokal skat
- Betales én gang om året typisk via spansk bank (betalingservice)
- 0,3-1,1% af ligningsværdi
- Ca. 1.000,00 – 1.500,00 euro årligt

Indkomstskat (IRNR)

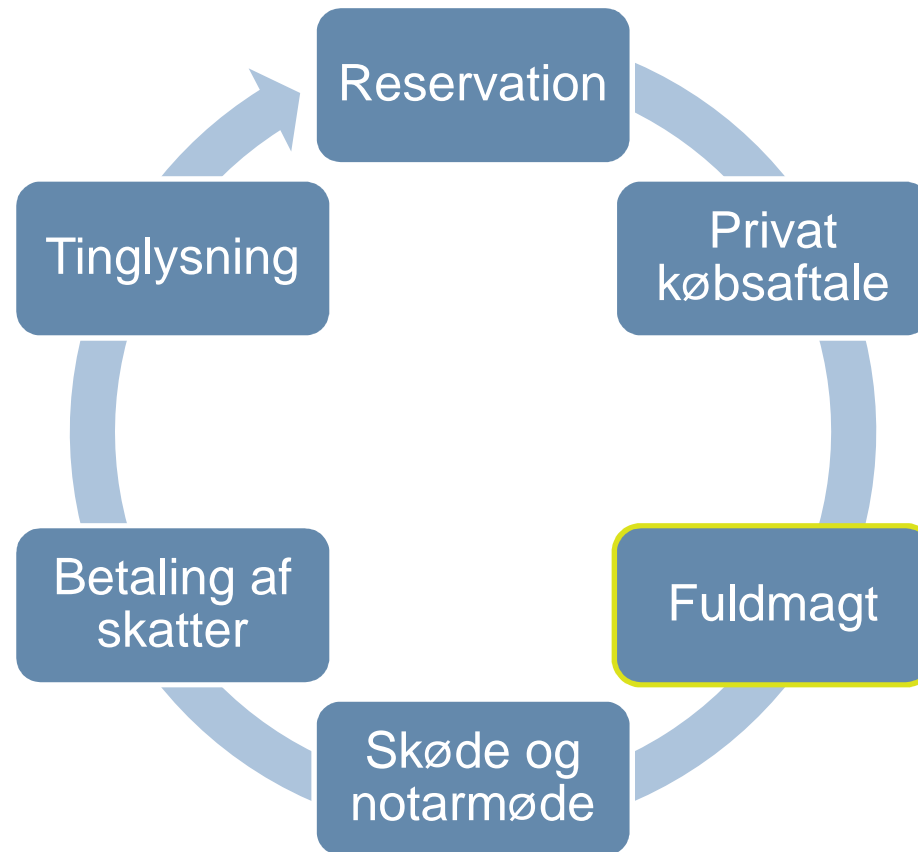
- Lejeindtægter. Omkostninger kan trækkes fra.
- Skattesats 19%
- Selvangivelse af lejeindtægter kvartalsvist (fra 2018 én samlet opgørelse pr kvartal 😊😊).

DANSK FERIEFOND I SPANIEN

KØB AF EJENDOM

KØB AF EJENDOM

Købsproces:



SPANIEN ER IKKE DANMARK!



ZAFO LAW
Barcelona | Marbella | Alicante



DANMARK	TILLID	DIGITAL	FERIEFOND
SPANIEN	MISTILLID	OFFICIEL DOKUMENTATION	KORRUPTION?

**ZAFO LAW S.L.P. HAR KONTORER I
BARCELONA, MARBELLA OG ALICANTE,
HVORFRA VI DÆKKER HELE SPANIEN**