



Mögliche Änderung der Vermögenssteuer für Nichtansässige.

Die spanische Regierung hat vor kurzem eine Gesetzesänderung zur Vermögenssteuer ausgearbeitet, die wahrscheinlich vor Ende 2022 verabschiedet wird und die sich negativ auf diejenigen auswirken könnte, die direkt oder indirekt über ausländische Gesellschaften Immobilien in Spanien besitzen (betroffen wären die Einwohner Deutschlands, Frankreichs und des Vereinigten Königreichs, aber glücklicherweise nicht die Einwohner Österreichs, der Schweiz und der Niederlande, wie wir später erklären werden).

Die Vermögenssteuer war schon immer ein Hindernis für nicht in Spanien ansässige Personen, die eine Luxusimmobilie oder eine hochpreisige Immobilie in Spanien erwerben wollten, und daher mussten Steuerberater Strategien empfehlen, um die hohe Steuerbelastung, die die Vermögenssteuer mit sich bringen kann, zu verringern oder zu vermeiden.

Eine häufig angewandte Strategie zur Umgehung der Vermögenssteuer beim Erwerb von Immobilien in Spanien ist der direkte Erwerb durch ausländische (nicht-spanische) Unternehmen oder durch spanische Unternehmen, die sich vollständig im Besitz von nicht-spanischen Unternehmen befinden. Der Oberste Gerichtshof der Balearen hat in seinem Urteil vom 3. Dezember 2020 und das spanische Finanzministerium selbst in den Steuerkonsultationen V2070-21 und V1947-22 anerkannt, dass beim direkten oder indirekten Erwerb von Immobilien über eine nicht-spanische Gesellschaft keine Besteuerung für die Vermögenssteuer erfolgt, Der Grund dafür ist, dass die gebietsfremde Person nicht als Person mit direktem Vermögen in Spanien angesehen wurde, sondern als Eigentümer einer nicht-spanischen Gesellschaft, die direkt oder indirekt Immobilien in Spanien als Vermögenswert hielt und daher nicht der Vermögenssteuer unterlag.

Leider kennt die Gier des spanischen Finanzministeriums keine Grenzen, und wenn diese Gesetzesänderung angenommen wird, von der wir nur einen Entwurf kennen, der möglicherweise endgültig ist, wird das spanische Finanzministerium den Besitz von Aktien dieser nicht-spanischen Unternehmen der Vermögenssteuer unterwerfen, indem es festlegt, dass Aktien von nicht-spanischen Unternehmen, die direkt oder indirekt zu mehr als 50 % aus in Spanien gelegenen Immobilien bestehen, als in Spanien gelegenes Vermögen betrachtet werden.

Für die Berechnung, ob mehr als 50 % des Vermögens dieser Gesellschaften aus Immobilien bestehen, wird bei in Spanien gelegenen Immobilien der Buchwert der Immobilien durch den höheren der folgenden Werte ersetzt:

- A) Der Kaufpreis
- B) Der Katasterwert
- C) Der von der Verwaltung bei einer Wertprüfung ermittelte Wert.
- D) Der sogenannte Referenzwert, der kürzlich von der Regierung genehmigt wurde (gilt nur für Immobilien, die ab dem 1.1.2022 erworben werden).

Und für die Berechnung der übrigen Vermögenswerte dieser Unternehmen werden die Buchwerte durch Marktwerte ersetzt.

Um die Vermögenssteuer zu vermeiden, ist es daher wichtig, dass weniger als 50 % des Vermögens aus Immobilien in Spanien bestehen.

Wir kennen noch nicht den endgültigen Inhalt des Gesetzes, der angenommen werden könnte, aber die derzeitige Situation ist sehr besorgniserregend, denn wenn dieser Entwurf angenommen wird, würden viele Eigentümer von Luxusimmobilien in Spanien mit einer sehr hohen Steuerlast belastet werden. Eine völlig ungerechte Steuerbelastung, die es in keinem anderen Land Europas gibt und die ein ernsthaftes Hindernis für ausländische Investitionen in Spanien darstellen könnte.

Wenn diese Änderung der Vermögenssteuer genehmigt wird

Was können wir tun, um die Vermögenssteuer zu vermeiden?

Wenden Sie sich auf jeden Fall an einen Steuerberater und fügen Sie den Vermögenswerten Vermögenswerte hinzu (auch wenn sie mit Schulden verbunden sind), die es ermöglichen, dass Immobilien in Spanien weniger als 50 % des Vermögens ausmachen.

Da die Vermögenssteuer am 31. Dezember eines jeden Jahres fällig wird, reicht es nach unserer Auffassung aus, wenn die Immobilien in Spanien zu diesem Zeitpunkt mit weniger als 50 % des Vermögens bewertet sind.

Januar Consulting, S.L. • CIF: B-07578446 •
C/ Armagura, 1 E • 07500 Manacor • Teléfono: (0034) 971 553 161 • Fax: (0034) 971 551 286 email
info@januarconsulting.com
• Passatge Mestre Antoni Torrandell, 2 entresuelo. • 07003 Palma de Mallorca • Teléfono: (0034) 971 495835 •
email palma@januarconsulting.com

www.januarconsulting.com
info@januarconsulting.com

Betrifft sie alle Unternehmen, deren Vermögen zu mehr als 50 % aus Immobilien in Spanien besteht?

Nein, es gibt bestimmte Unternehmen mit einer wirtschaftlichen Tätigkeit, die in den Genuss einer Steuerbefreiung kommen können, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Dies gilt jedoch nicht für die Eigentümer von Wohnimmobilien, die als Ferien- oder Zweitwohnsitz genutzt werden, da sie nicht als wirtschaftlich tätig gelten.

Sind alle nicht in Spanien ansässigen Personen davon betroffen?

Nein, sie betrifft Gebietsansässige in vielen Ländern wie Deutschland, dem Vereinigten Königreich oder Frankreich, aber nicht Gebietsansässige in der Schweiz, Österreich oder den Niederlanden, da die Doppelbesteuerungsabkommen mit diesen Ländern eine Vermögenssteuer für diese Art von Unternehmen nicht zulassen.

Was empfehlen wir?

Wenden Sie sich an einen Steuerberater, der auf die Besteuerung von Gebietsfremden spezialisiert ist, und unser Büro steht Ihnen dafür zur Verfügung.



Possible modification of the Wealth Tax affecting to non-residents in Spain.

The Spanish government has recently prepared the draft of a legal modification of the wealth tax, which is likely to be approved before the end of 2022, and which may negatively affect those who own real estate in Spain, directly or indirectly, through foreign companies. (It would affect residents in Germany, France, UK, but fortunately not residents in Austria, Switzerland, Holland, as we will explain later).

The wealth tax has always been an obstacle for non-residents in Spain wishing to acquire a luxury or high-priced property in Spanish territory, and therefore tax advisors have had to recommend strategies to lessen or avoid the high tax burden that the wealth tax may entail.

One strategy that has been frequently used to avoid wealth tax on the purchase of real estate in Spain has been the direct purchase through foreign (non-Spanish) companies, or through Spanish companies that are wholly owned by non-Spanish companies. The High Court of Justice of the Balearic Islands in its ruling of December 3, 2020, and the Spanish Treasury itself in tax consultations

Januar Consulting, S.L. • CIF: B-07578446 •
C/ Armadura, 1 E • 07500 Manacor • Teléfono: (0034) 971 553 161 • Fax: (0034) 971 551 286 email
info@januarconsulting.com
• Passatge Mestre Antoni Torrandell, 2 entresuelo. • 07003 Palma de Mallorca • Teléfono: (0034) 971 495835 •
email palma@januarconsulting.com

www.januarconsulting.com
info@januarconsulting.com

V2070-21 and V1947-22 recognized that effectively if real estate was acquired directly or indirectly through a non-Spanish company, there was no taxation for wealth tax, The reason for this is that the non-resident individual was considered not to have direct assets in Spain, but rather to be the owner of a non-Spanish company, which directly or indirectly had real estate located in Spain in its assets, and therefore was not subject to wealth tax.

Unfortunately, the voracity of the Spanish Treasury has no limit, and in case of approval of this legal change, of which we only know a draft that may or may not be definitive, the Spanish Treasury will subject to wealth tax the holding of shares in these non-Spanish companies, by establishing that shares in non-Spanish companies that directly or indirectly have an asset composed of more than 50% of real estate located in Spain will be considered as wealth located in Spain.

In order to calculate whether more than 50% of the assets of such companies are comprised of real estate, with respect to the real estate located in Spain, the book value of the real estate will be replaced by the higher of the following values:

- A) The purchase price.
- B) The cadastral value
- C) The value verified by the Administration in an inspection of values.
- D) The so-called reference value that has been recently approved by the government (only applicable to properties acquired as of 1.1.2022).

And for the computation of the rest of the assets of these companies, the book values will be substituted by the market values.

Therefore, it is essential, in order to avoid wealth tax, that less than 50% of the assets are composed of real estate in Spain.

We do not yet know which is the final text that can be approved, but the current situation is very worrying, since if this draft is approved, many owners of luxury real estate in Spain would be subject to taxation, with a very serious and very high tax burden. A totally unfair tax burden that does not exist in any other country in Europe, and that could be a serious obstacle to foreign investment in Spain.

If this modification of the wealth tax is approved:

What can we do to avoid wealth tax?

Undoubtedly contact a tax advisor and add assets to the assets (even if they are associated to debts) that allow real estate in Spain to be less than 50% of the assets.

In addition, taking into account that the wealth tax is due on December 31 of each year, our interpretation is that it would be sufficient that the real estate located in Spain has a valuation of less than 50% of the assets, on that date.

Does it affect all companies with more than 50% of their assets comprised of real estate in Spain?

No, there are certain companies with economic activity that can benefit from an exemption if they meet certain requirements, but this does not apply to the owners of a residential property used as a holiday home or second home, since they are not considered to be carrying out an economic activity.

Does it affect all non-residents in Spain?

No, it affects residents in many countries, such as Germany, United Kingdom or France, but not residents in Switzerland, Austria or Holland, since the double taxation agreements with these countries do not allow these types of companies to be subject to wealth tax.

What do we recommend?

Undoubtedly contact a tax advisor specialized in taxation of non-residents, and for this purpose, our office is at your disposal.



Posible modificación del Impuesto de Patrimonio que afecta a no residentes.

El gobierno español ha preparado recientemente el borrador de una modificación legal del impuesto de patrimonio, que es posible que se apruebe antes de final de 2022, y que puede afectar negativamente a aquellos que sean propietarios de inmuebles en España, de forma directa o indirecta, a través de sociedades extranjeras. (Afectaría a residentes en Alemania, Francia, Reino Unido, pero afortunadamente no a residentes en Austria, Suiza, Holanda, como más adelante explicaremos).

El impuesto de patrimonio ha sido siempre un obstáculo para los no residentes en España que deseaban adquirir un inmueble de lujo o de precio elevado en territorio español, y por tanto los asesores fiscales han tenido que recomendar estrategias para minorar o evitar la elevada carga fiscal que puede suponer el impuesto de patrimonio.

Una estrategia que se ha utilizado frecuentemente para evitar el impuesto de patrimonio en la compra de inmuebles en España ha sido la compra directa mediante sociedades extranjeras (no españolas), o mediante sociedades

Januar Consulting, S.L. • CIF: B-07578446 •
C/ Armadura, 1 E • 07500 Manacor • Teléfono: (0034) 971 553 161 • Fax: (0034) 971 551 286 email
info@januarconsulting.com
• Passatge Mestre Antoni Torrandell, 2 entresuelo. • 07003 Palma de Mallorca • Teléfono: (0034) 971 495835 •
email palma@januarconsulting.com

www.januarconsulting.com
info@januarconsulting.com

españolas que estuvieran íntegramente participadas por sociedad no españolas. El Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares en sentencia de 3 de diciembre de 2020, y la propia Hacienda española en las consultas tributarias V2070-21 y V1947-22 reconocieron que efectivamente si se adquirían inmuebles de forma directa o indirecta por medio de una sociedad no española, no había tributación por impuesto de patrimonio, y el motivo, es que se consideraba que la persona física no residente no tenía patrimonio directo en España, sino que dicha persona, en todo caso era propietario de una sociedad no española, que en su activo tenía de forma directa o indirecta bienes inmuebles situados en España, y por tanto, no quedaba sujeta al impuesto de patrimonio.

Desgraciadamente la voracidad de la Hacienda española no tiene límite, y en caso de aprobarse este cambio legal, del que conocemos solo un borrador que puede ser o no definitivo, la Hacienda española sujetará al impuesto de patrimonio la tenencia de participaciones en estas sociedades no españolas, al establecer que se considerará como patrimonio situado en España, las participaciones en sociedad no españolas que de forma directa o indirecta tengan un activo compuesto en más de un 50% por bienes inmuebles situados en España.

Para calcular si más del 50% del activo de dichas sociedades está compuesto por inmuebles, respecto de los inmuebles situado en España se sustituirá el valor contable del inmueble por el mayor de los siguientes valores:

- A) El precio de compra
- B) El valor catastral
- C) El valor comprobado por la Administración en una inspección de comprobación de valores.
- D) El llamado valor de referencia que ha sido aprobado recientemente por el gobierno (solo aplicable a inmuebles adquiridos a partir del 1.1.2022)

Y para el computo del resto de bienes del activo de dichas sociedades se sustituirán los valores contables por los de mercado.

Por tanto, es esencial, para evitar el impuesto de patrimonio, que menos del 50% del activo esté compuesto por inmuebles en España.

No conocemos aún cual es texto definitivo que puede aprobarse, pero la situación actual resulta muy preocupante, ya que en caso de aprobarse este borrador se sometería a tributación, con una carga impositiva gravísima y muy elevada a muchos propietarios de inmuebles de lujo en España. Una presión fiscal totalmente injusta y que no existe en ningún otro país de Europa, y que puede suponer un grave obstáculo a la inversión extranjera en España.

En caso de aprobarse esta modificación del impuesto de patrimonio:

¿Qué podemos hacer para evitar el impuesto de patrimonio?

Januar Consulting, S.L. • CIF: B-07578446 •
C/ Armagura, 1 E • 07500 Manacor • Teléfono: (0034) 971 553 161 • Fax: (0034) 971 551 286 email
info@januarconsulting.com
• Passatge Mestre Antoni Torrandell, 2 entresuelo. • 07003 Palma de Mallorca • Teléfono: (0034) 971 495835 •
email palma@januarconsulting.com

www.januarconsulting.com
info@januarconsulting.com

Sin duda contactar con un asesor fiscal, y añadir bienes al activo (aunque están asociados a deudas) que permitan que los bienes inmuebles en España sean menos del 50% del activo.

Además, teniendo en cuenta que el impuesto de patrimonio se devenga a 31 de diciembre de cada año, nuestra interpretación es que sería suficiente que los inmuebles sitos en España tuvieran una valoración inferior al 50% del activo, en esa fecha.

¿Afecta a todas las sociedades con un activo compuesto en más de un 50% por inmuebles en España?

No, hay determinadas sociedades con actividad económica que cumpliendo algunos requisitos pueden acogerse a una exención, pero ello no es aplicable a los propietarios de un inmueble residencial usado de forma vacacional o como segunda residencia, ya que se considera que no ejercen actividad económica.

¿Afecta a todos los no residentes en España?

No, afecta a los residentes en muchos países, como por ejemplo Alemania, Reino Unido o Francia, pero no a los residentes en Suiza, Austria o Holanda, ya que los convenios de doble imposición con dichos países no permiten sujetar al impuesto de patrimonio a este tipo de sociedades.

¿Qué recomendamos?

Sin duda contactar con un asesor fiscal especializado en tributación de no residentes, y al efecto, nuestro despacho está a su disposición.

Miquel Angel Riera
Asesor Fiscal-Abogado
Rechtsanwalt-Steuerberater
Lawyer-Accountant
m.a.riera@januarconsulting.com

JANUAR
Consulting
1957

Januar Consulting, S.L. • CIF: B-07578446 •
C/ Armadura, 1 E • 07500 Manacor • Teléfono: (0034) 971 553 161 • Fax: (0034) 971 551 286 email
info@januarconsulting.com
• Passatge Mestre Antoni Torrandell, 2 entresuelo. • 07003 Palma de Mallorca • Teléfono: (0034) 971 495835 •
email palma@januarconsulting.com

www.januarconsulting.com
info@januarconsulting.com