

# BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN FRANKREICH

# BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN FRANKREICH

- **Gesamtkosten im Auge behalten:**
  - Kaufpreis (KP);
  - Nebenkosten: Makler, ca. 5-10 % des KP, jedoch frei vereinbar, Grundsätzlich vom Verkäufer zu tragen; Notar: ca. 1 % des KP;
  - GrEst und Katastersteuer: bei gebrauchten Objekten ca. 7 bis 8 %, bei neuen Objekten ca. 2 bis 3 % des KP, alle sind an den Notar zu entrichten;
  - Finanzierungskosten; aktuelle Zinsentwicklung beachten, aktuell in Frankreich stabilisiert.
- **Prüfung der Immobilie (sachlich)**
  - Wie in Deutschland, 3 wesentliche Punkte: 1. LAGE, 2. LAGE, 3. LAGE;
  - unabhängiger Sachverständiger;
  - technische Überprüfung.
- **Prüfung der Immobilie (rechtlich)**
  - Denkmalschutz, Naturschutz, Baurecht, Energiezertifikat, aktuell Situation der Wärmeversorgung, evtl. Heizungsaustausch erforderlich?

# BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN FRANKREICH

- Laufende Kosten nicht vergessen
  - Grundsteuer („*taxe foncière*“) (Teil der Gemeindeabgaben);
  - Wohnsteuer („*taxe d’habitation*“) (Teil der Gemeindeabgaben);
  - Hausverwaltung; Hausgelder, Umlagen;
  - Energiekosten, Gas, Wasser, Strom;
  - Renovierungskosten (bei Vermietung an Feriengäste) in kürzeren Abständen erforderlich.

# BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN FRANKREICH

- Wie sieht grundsätzlich der Ablauf beim Immobilienerwerb in Frankreich aus?
  - **Erwerb des Eigentums erfolgt bereits durch Abschluss des Kaufvertrages**, d.h. durch Einigung über Gegenstand und Preis; Eintragung ins Grundbuch ist rein deklaratorisch.
  - Üblicherweise wird ein **Vorvertrag** (sog. „*compromis de vente*“) geschlossen, der die Einigung der Parteien unter diversen **aufschiebenden Bedingungen** („*conditions suspensives*“) feststellt.
  - Grundsätzlich kann der Vorvertrag formfrei abgeschlossen werden, jedoch i.d.R. durch den Notar verfasst; die privatschriftliche „*compromis de vente*“ ist innerhalb von 10 Tagen ab Unterzeichnung beim Finanzamt anzumelden und die dort anfallende Registersteuer ist vom Käufer zu tragen.
    - Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vorvertrags leistet der Käufer i.d.R. eine Anzahlung auf den Kaufpreis i.H.v. 5 bis 10 % des vereinbarten Preises
  - Können alle aufschiebenden Bedingungen erfüllt werden, so geht mit **Unterzeichnung beim Notar des definitiven Kaufvertrages** (sog. „*acte authentique de vente*“) das Eigentum am Grundstück auf den Käufer über.
  - I.d.R. liegen ca. 2 bis 3 Monate zwischen diesem Vorvertrag und dem notariellen Kaufvertrag, damit die vorgenannten aufschiebenden Bedingungen erfüllt und die baurechtlichen Genehmigungen eingeholt werden können.

# BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN FRANKREICH

- Ist es erforderlich, für die Beurkundung eines Kaufvertrages oder anderer Urkunden nach Frankreich zu reisen?
  - **Nein:** auch in Frankreich reicht die Vollmachtserteilung. Eine nachträgliche Genehmigung ist in Frankreich nicht möglich; es bedarf daher grundsätzlich immer einer Vollmacht („*procuration*“) im Voraus.
  - Die jeweilige Vollmacht ist immer streng akzessorisch zur jeweiligen Urkunde, so dass französische Vollmachten relativ ausführlich ausgestaltet sind und teilweise auch schon den Inhalt der jeweiligen Urkunden enthalten.
  - Sollten Sie der französischen Sprache nicht oder nicht ausreichend mächtig sein, ist eine deutschsprachige Fassung der Vollmacht zu erstellen.
  - I.d.R. genügt die Unterschriftsbeglaubigung durch einen deutschen Notar, der dann sowohl die französische als auch die deutsche Fassung beglaubigt. In Ausnahmefällen wie z.B. im Rahmen einer Erbauseinandersetzung (sog. „*partage*“) ist eine beurkundete Vollmacht vorzulegen.

# BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN FRANKREICH

- Was sind die „*Diagnostics*“?
  - Nachweise darüber, dass die Immobilie nicht durch bestimmte Stoffe bzw. Organismen kontaminiert ist.
    - In der Praxis erfolgt dies durch einen Sachverständigen, der ein sog. „*dossier de diagnostics techniques*“ für die einzelnen Bereiche zusammenstellt.
  - Zu beachten ist, dass die einzelnen Gutachten teilweise eine beschränkte Verwendungsdauer haben; z.B. sind die Bescheinigungen für Termiten, Hausschwamm oder Naturgefahren nur für sechs Monate gültig.

# STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

# STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## ■ Welche Steuern fallen beim Erwerb an?

- Mit der **Grunderwerbsteuer** („*droit de mutation*“) wird der Kauf der Immobilie besteuert;
- Mit der **Katastersteuer** („*taxe de publicité foncière*“) die Kosten der Grundbucheintragung bedeckt;
- Gesamtsumme der Steuern und Gebühren die grundsätzlich vom Käufer zu tragen sind:
  - bei gebrauchten Objekten auf ca. 7 bis 8 %;
  - bei neuen Objekten auf ca. 2 bis 3 % des Kaufpreises.

## ■ Welche laufenden Steuern fallen an?

- **Grundsteuer** („*taxe foncière*“);
- **Wohnraumsteuer** („*taxe d'habitation*“);
- **Vermögenssteuer** (ehem. „*impôt de solidarité sur la fortune*“, die seit 2018 „*impôt sur la fortune immobilière*“ und damit nur auf Immobilienvermögen anwendbar ist): grundsätzlich für alle natürlichen Personen mit einem Nettovermögen von derzeit 1,3 Mio. EUR; die Steuersätze sind von 0,50 bis 1,5 % (bei mehr als 10 Mio. EUR Nettovermögen) gestaffelt;
  - Für in Frankreich Nichtansässige muss deren französisches Immobilienvermögen (Stichtag: 1. Januar eines jeden Jahres) den vorgenannten Schwellenwert übersteigen
- **Sondersteuer auf leerstehenden Wohnraum** („*taxe sur les logements vacants*“).



# RECHTLICHE ASPEKTE DER FERIENVERMIETUNG IN FRANKREICH

# RECHTLICHE ASPEKTE DER FERIENVERMIETUNG IN FRANKREICH

- Zivilrechtliche Hindernisse der Ferienvermietung
  - Zivilrechtliche Gemeinschaftsregelungen können der Ferienvermietung entgegenstehen:
    - die Satzung der Eigentümergemeinschaft („*règlement de copropriété*“) bei Wohnungseigentum;
    - das Lastenheft („*cahier des charges*“) bei zivilrechtlichen Erschließungsgemeinschaften in Form des „*lotissement*“.

# RECHTLICHE ASPEKTE DER FERIENVERMIETUNG IN FRANKREICH

- Verwaltungsrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten von Ferienvermietungen in Frankreich
  - Anzeigepflicht („déclaration“)
    - gilt in ganz Frankreich für die Vermietung möblierter Ferienwohnungen (sog. „*location d'un meublé de tourisme*“);
    - Anzeige bei der Gemeinde am Belegenheitsort der Immobilie;
    - Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt und mit Geldbuße sanktioniert.

# RECHTLICHE ASPEKTE DER FERIENVERMIETUNG IN FRANKREICH

- Genehmigungspflicht („*autorisation*“)
  - Zusätzlich zur Genehmigungspflicht für die Vermietung möblierter Ferienwohnungen;
  - Aus Sicht des fr. Rechts handelt es sich nämlich bei der Umwandlung von gewöhnlichem Wohnraum um eine Nutzungsänderung;
  - In folgenden Gemeinden: Paris, Gemeinden der *petite couronne*, Gemeinden mit mehr als 200.000 Einwohnern und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, in denen die Wohnsituation angespannt ist (sog. „*zones tendues*“);
  - Genehmigung ist oft nur unter sehr strengen Auflagen zu erhalten:
    - Z.B. in Paris wird eine Genehmigung i.d.R. nur dann erteilt, wenn der Eigentümer sich verpflichtet gleichzeitig andere Gewerbeimmobilie in eine Wohnimmobilie umzuwandeln.
  - Bei Verstoß: hohe Bußgelder und Entfall des Versicherungsschutzes.

# ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE IM WEGE DER VORWEGGENOMMENEN ERBFOLGE / ERBSCHAFT

# ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE IM WEGE DER VORWEGGENOMMENEN ERBFOLGE / ERBFALL

- Besteht im Erbfall für die Frankreichimmobilie eine Steuerpflicht in Frankreich?
  - **Ja!** (s. deutsch-französisches Doppelbesteuerungsabkommen) Auf alle Erb- und Schenkungsfälle ab dem 3. April 2009 ist eine in Frankreich belegene Immobilie immer dort zu versteuern (sog. Belegenheitsprinzip).
  - Steuersatz nach Weltvermögen (somit einschließlich solcher Güter außerhalb Frankreichs). In Frankreich wird allerdings nur derjenige Wertgegenstand, der aufgrund des DBA in Frankreich besteuert werden darf.
  - Umfang der Besteuerung richtet sich nach dem Wohnsitz des Erblassers und des Erben.
    - Z.B. Erbe mit Wohnsitz in Frankreich: Erbteil wird in Frankreich versteuert;
    - Erbfall außerhalb Frankreichs eingetreten: Abgabe der französischen Erbschaftssteuererklärung binnen 12 Monaten abzugeben bzw. Zahlung der Steuer.
  - Ist der Erblasser in Frankreich verstorben: Frist nur sechs Monate.
  - Bei untätigem Überschreiten vorgenannter Fristen: Verzugszinsen und Pönalen.
  - Aufgrund der zahlreichen Fallkombinationen und der einzuhaltenden Fristen ist es im grenzüberschreitenden Kontext dringend empfehlenswert, sich anwaltlich beraten zu lassen.

# ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE IM WEGE DER VORWEGGENOMMENEN ERBFOLGE / ERBFALL

- Ist die Gründung einer Immobiliengesellschaft („*société civile immobilière*“ oder „*SCI*“) sinnvoll?
  - Von zivil- und steuerrechtlich Interesse: ermöglicht klare Organisationsstruktur bei der Verwaltung, Führung und Übertragung der Immobilie.
  - Ist bei der Bewertung der Immobilie grundsätzlich der Verkehrswert entscheidend, so wird bei Familien-*SCIs* und der Bewertung ihrer Anteile in der Praxis oft ein Bewertungsabschlag von mindestens 10 % vorgenommen.
  - Zu beachten ist jedoch die Frage nach der laufenden Besteuerungspflicht der *SCI* (Einkommens- oder Körperschaftssteuer), die Gründungskosten, Veröffentlichungsformalitäten, Bilanzführung, jährliche Gesellschafterversammlung etc.

# ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE IM WEGE DER VORWEGGENOMMENEN ERBFOLGE / ERBFALL

- Auch güterrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten können sachdienlich und mit entsprechenden steuerlichen Vorteilen verbunden sein.

**TIPP:** Sämtliche Gestaltungsmodelle können im Einzelfall Vor- und Nachteile mit sich bringen und sind – gerade im grenzüberschreitenden Kontext – individuell (insbes. unter Berücksichtigung der Zusammensetzung sämtlicher Vermögenswerte, dem Alter und Wohnsitz der Beteiligten, der familiären und güterrechtlichen Situation, dem Vorhandensein von Pflichterben etc.) anzupassen. Dabei gilt die Faustregel: Je früher man mit der Vermögensplanung beginnt, desto effektiver lässt sich diese gestalten.



# KONTAKT



## Maurice Hartmann

Avocat à la Cour / Fr. Rechtsanwalt

Schindhelm Paris

1, rue du Faubourg-Saint-Honoré – 75008 Paris

Tel.: +33 1 55 35 37 12

[maurice.hartmann@schindhelm.com](mailto:maurice.hartmann@schindhelm.com)