

Häufige Fragen rund um Ihre Frankreichimmobilie

Woher weiß ich, was die Immobilie wert ist?

Grundsätzlich ist für eine Verkauf oder einer anderen Verfügung über ein Grundstück – vorbehaltlich steuerrechtlicher Besonderheiten – der Verkehrswert („*valeur vénale*“) entscheidend, der im Wesentlichen dem realen und objektiven Marktwert entspricht.

In der Praxis ist es üblich, ein Maklerbüro mit der Bewertung („*avis de valeur*“) zu beauftragen. Anders als in Deutschland, sind die Kosten hierfür mit zwischen ca. 150,00 und 300,00 EUR überschaubar. Wenn man aber das Maklerbüro auch mit der Vermarktung der Immobilie beauftragen möchte, nehmen viele Makler die Bewertung sogar kostenfrei vor.

Wie erfolgt der Eigentumsnachweis?

In Frankreich erfolgt der Eigentumsnachweis durch die Vorlage einer notariellen Urkunde („*titre de propriété*“), wie z. B. einer Kauf- oder Schenkungsurkunde oder einer notariellen Immobilienbescheinigung („*attestation immobilière*“), falls die Immobilie im Wege der Erbfolge übertragen wurde.

Welche Nachweise sollten Sie als Verkäufer grundsätzlich bereithalten?

- Angaben zur Person (Personalausweis, Anschrift, Güterstand, ggf. mehrsprachige Personenstandsunterlagen);
- Eigentums- und Bewertungsnachweis;
- Letzte Grund- und Wohnraumsteuerbescheide;
- Ggf. Gemeinschaftsordnung („*règlement de copropriété*“);
- Ggf. Teilungserklärung und Kosten- /Lastenaufstellung;
- Letzte Nebenkosten- und Betriebskostenabrechnungen;
- Ggf. mind. die letzten drei Protokolle der Wohnungseigentümerversammlung („*assemblée générale des copropriétaires*“).

Soll ich einen Makler beauftragen? Wer trägt dessen Kosten?

Auch wenn es zahlreichen Online-Plattformen gibt, ist oftmals die Beauftragung eines Maklers - allein schon wegen der räumlichen Entfernung und den notwendigen Besichtigungsterminen - empfehlenswert. Die Vermittlungsprovision ist frei vereinbar. Üblich sind, je nach Kaufpreis der Immobilie, zwischen 5 bis 10 %.

Die Vermittlungsprovision wird bei Abschluss des Kaufgeschäfts fällig und ist grundsätzlich vom Verkäufer zu tragen. In der Praxis trägt der Käufer aber zumindest indirekt die Provision mit: Der Verkäufer bestimmt im Vorfeld „*seinen*“ Nettopreis, auf den der Makler seine Provision hinzuschlägt und die Immobilie dann – einschließlich seiner Provision – zum Verkauf anbietet.

Ein Makler kann exklusiv oder auch mit einem einfachen Mandat beauftragt werden („*mandat exclusif*“ oder „*mandat simple*“). Letzteres hat den Vorteil, dass man sich selbst auch um die Vermarktung der Immobilie kümmern kann. Erfahrungsgemäß wird sich ein Maklerbüro intensiver um einen Käufer bemühen, wenn es alleiniger Beauftragter ist.

In Frankreich nehmen größere Notariate manchmal auch die Vermarktung der Immobilie wahr, deren Vermittlungsprovision („*émolument de négociation*“ oder „*honoraires de négociation*“) seit 2016 grundsätzlich frei verhandelbar ist.

Wie sieht grundsätzlich der Ablauf beim Immobilienerwerb aus?

Anders als in Deutschland erwirbt man in Frankreich das Eigentum bereits durch Abschluss des Kaufvertrages, d.h. durch eine Einigung über den Gegenstand und den Preis. Eine Eintragung ins französische Grundbuch ist somit rein deklaratorisch und ist lediglich für die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages gegenüber Dritten notwendig.

Vor diesem Hintergrund wird in Frankreich üblicherweise ein Vorvertrag (sog. „*compromis*“ oder „*promesse de vente*“) zwischen den Parteien geschlossen, der die Einigung der Parteien unter diversen aufschiebenden Bedingungen („*conditions suspensives*“) feststellt; dazu gehören insbesondere die Kreditbewilligung der Bank der Käufer, die Nichtausübung eines städtischen / gemeinderechtlichen Vorkaufsrechts, die Einholung diverser Unbedenklichkeitsbescheinigungen (sog. „*diagnostics*“) sowie gegebenenfalls die Vermessung der Grund- und Nutzungsfläche bei Verkauf von Miteigentumsanteilen.

Grundsätzlich kann der Vorvertrag formfrei abgeschlossen werden; die privatschriftliche „*promesse de vente*“ ist innerhalb von 10 Tagen ab Unterzeichnung beim Finanzamt anzumelden und die dort anfallenden Registersteuer ist vom Käufer zu tragen. Im grenzüberschreitenden Kontext ist ein notariell beurkundeter Vorvertrag empfehlenswert.

Können alle aufschiebenden Bedingungen erfüllt werden, so geht mit Unterzeichnung des definitiven Kaufvertrages (sog. „*acte authentique de vente*“) das Eigentum am Grundstück auf den Käufer über.

In der Regel 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.

Was sind die „Diagnostics“?

Hierbei handelt es sich um Nachweise darüber, dass die Immobilie nicht durch bestimmte Stoffe bzw. Organismen kontaminiert ist. Diese Unbedenklichkeitsbescheinigungen sind vom Verkäufer zwingend vor dem Verkauf einzuholen, der auch die Kosten (in der Regel von um die 400,00 EUR) zu tragen hat.

In der Praxis erfolgt dies durch einen Sachverständigen, der ein sog. „*dossier de diagnostics techniques*“ für die einzelnen Bereiche (insbes. Blei, Asbest, Termiten, geologische Risiken, Hausschwamm, elektronische, gas- und abwassertechnische Installation, radioaktive Strahlung) zusammenstellt.

Zu beachten ist, dass die einzelnen Gutachten teilweise eine beschränkte Verwendungsdauer haben; so sind beispielsweise die Bescheinigungen für Termiten, Hausschwamm oder Naturgefahren nur für sechs Monate gültig.

Wie hoch sind die Notarkosten im Rahmen des Immobilienkaufs?

Oft werden die das Kaufgeschäft begleitend anfallenden Kosten fälschlicherweise pauschal als Notarkosten („*frais de notaires*“) bezeichnet. In Frankreich gilt der Notar aber gewissermaßen als verlängerter Arm des Finanzamtes und hat an dieses treuhänderisch bestimmte Steuern und Abgaben abzuführen. Der Anteil der eigenen Vergütung des Notars an diesen Gesamtkosten (sog. „*émoluments proportionnels*“), die je nach Kaufpreis gestaffelt ist, ist verhältnismäßig gering.

Diese Kosten, die grundsätzlich vom Käufer zu tragen sind, variieren je nach Kaufpreis zwischen 7 bis 8 % bei Bestandsimmobilien und 2 bis 4% bei neuen Immobilien. Den größten Teil der sog. Notarkosten machen die anfallenden Steuern und Abgaben aus: Je nach Natur des Kaufvertrages fällt entweder die sog. Grunderwerbssteuer („*droit d'enregistrement*“) oder Mehrwertsteuer nebst Veröffentlichungssteuer („*taxe de la publicité foncière*“) an. Hinzukommen die Auslagen des Notars für bestimmte Auskünfte oder Formalitäten (sog. „*débours*“ und „*émoluments fixes*“, z. B. Einholen eines Grundbuchauszugs oder von bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Auskünften).

In der Praxis sollte der Notar nach dem Verkauf und dessen Veröffentlichung eine detaillierte Abrechnung / Gesamtaufstellung („*relevé de compte*“) erstellen, aus der die einzelnen Leistungen nebst Auslagen ersichtlich sind.

Über einen [Online-Rechner](#) (in französischer Sprache) lässt sich ein guter Überblick über die Kosten und Vergütung des Notars bekommen.

Fällt bei Verkauf eine Wertzuwachssteuer an?

Bei Veräußerung einer Immobilie, die nicht Hauptwohnsitz des Verkäufers ist, fällt in Frankreich grundsätzlich eine Wertzuwachssteuer (sog. „*plus-value immobilière*“) an. Maßgebend ist dabei der Gewinn, der sich seit der Anschaffung der Immobilie ergeben hat. Diese Gewinnsteuer wird bei Beurkundung des Verkaufs fällig und ist vom Verkäufer zu tragen; Besonderheiten gelten für gewerbliche Immobilienhändler oder körperschaftssteuerpflichtige Gesellschaften, auf die nachstehend nicht eingegangen wird.

Die Steuer setzt sich grundsätzlich aus drei Komponenten zusammen:

- **Einkommenssteueranteil** („*impôt sur le revenu*“) in Höhe von 19 %;
- **Sozialabgaben** („*prélèvement sociaux*“) in Höhe von 17,2 % bzw. 7,5 % bei Personen, die in einem EU-Land oder der Schweiz der Sozialversicherungspflicht unterliegen (sog. Solidaritätsabschlag, „*prélèvement de solidarité*“);
- ggf. **Zusatzabgabe** („*taxe additionnelle*“) von 2 bis 6 % bei einem Wertzuwachs von mehr als 50.000 EUR.

Das gesetzliche Regelungsumfeld zur Berechnung der Steuer ist komplex und einzelfallabhängig. Grundsätzlich ist im Vorfeld zunächst der steuerbare Wertzuwachs (unter Anwendung von Abschlägen im Verhältnis zur Haltedauer) unter Berücksichtigung etwaiger Steuerbefreiungen zu bestimmen.

So bestehen für den Einkommenssteueranteil Abschläge ab dem 6. Jahr Haltedauer der Immobilie (6% für eine Haltedauer zwischen 6 und 21 Jahren und 4 % im 22. Haltejahr); bei über 22 Jahren Haltedauer, entfällt der Einkommenssteueranteil. Die Sozialabgaben entfallen ab 30 Jahren Haltedauer.

Daneben gibt es Sonderbefreiungstatbestände, u.a. beispielsweise:

- wenn ein Verkäufer in Frankreich zunächst wohnhaft und unbeschränkt steuerpflichtig gewesen ist, bevor er seinen Hauptwohnsitz nach Deutschland verlegt und seine frz. Wohnimmobilie innerhalb des Jahres, in dem er seinen frz. Wohnsitz aufgegeben hat, verkauft;
- die Anwendung eines Freibetrages in Höhe 150.000 EUR, wenn der Verkäufer in der Vergangenheit mindestens durchgehend zwei Jahre in Frankreich gewohnt hatte und seine Frankreichimmobilie innerhalb von 10 Jahren nach Aufgabe seines frz. Wohnsitzes verkauft.

Wichtig ist bei den beiden vorgenannten Alternativen, dass der Verkäufer seine Immobilie weder zwischenvermietet noch anderweitig Dritten zur Nutzung überlassen hat.

Ein [Online-Rechner](#) (in französischer Sprache) kann bei einer ersten Hochrechnung behilflich sein.

In der Praxis fungiert der Notar als verlängerter Arm des Finanzamtes und hat treuhänderisch dafür Sorge zu tragen, dass die Steuer nach Eingang des Kaufpreises auf seinem Notaranderkonto an den frz. Fiskus abgeführt wird.

Ist die Gründung einer Immobiliengesellschaft sinnvoll? Gibt es andere Gestaltungsmöglichkeiten?

Die Gründung einer frz. Immobiliengesellschaft (= „*société civile immobilière*“, „*SCI*“) kann zivil – und steuerrechtlich von Interesse sein. Sie ermöglicht insbesondere eine klare Organisationsstruktur bei der Verwaltung, Führung und Übertragung der Immobilie, da die Gesamthandsgemeinschaft („*indivision*“) vermieden und eine Erbauseinandersetzung damit vereinfacht werden kann.

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, so dass sich hier durchaus steuerliche Vorteile bei der Erb-, Schenkungs- und Vermögenssteuer ergeben können. Bei einer Schenkung mit sich anschließender Veräußerung ist Vorsicht geboten, um jedwede Risikofaktoren insbesondere hinsichtlich der Wertzuwachssteuer auszuschließen.

Im Rahmen einer SCI-Gründung sind auch die Frage nach der laufenden Besteuerungspflicht der SCI (Einkommens – oder Körperschaftssteuer), die Gründungskosten, Veröffentlichungsformalitäten, Bilanzführung, jährliche Gesellschafterversammlung etc. mit in die Überlegungen einzubeziehen.

Im Übrigen besteht bei der Vermögensplanung die Möglichkeit, die Immobilie schenkungsweise unter Nießbrauchvorbehalt für den Schenker zu übertragen („*donation avec réserve d’usufruit*“). Bei Tod des Schenkers erlangt der Beschenkte das Eigentum, wobei der Wert des Nießbrauchs (s. [Art. 669 des allgemeinen französischen Steuergesetzbuches](#)) grundsätzlich nicht mit in die Besteuerungsgrundlage einfließt.

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.

Muss ich für die Beurkundung eines Kaufvertrages oder anderer Urkunden nach Frankreich reisen?

Nein. Auch in Frankreich kann man sich der Vollmachtserteilung bedienen und sich somit durch einen Bevollmächtigten seiner Wahl vertreten lassen. In Frankreich ist eine nachträgliche Genehmigung wie man sie im deutschen Recht kennt 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 Urkunde enthalten.

Sollten Sie der französischen Sprache nicht oder nicht ausreichend mächtig sein, ist eine deutschsprachige Fassung der Vollmacht zu erstellen.

In der Regel genügt die Unterschriftsbeglaubigung durch einen deutschen Notar, der dann sowohl die französische als auch die deutsche Fassung beglaubigt. In Ausnahmefällen (z. B. im Rahmen einer Erbauseinandersetzung, sog. „*partage*“) ist eine beurkundete Vollmacht vorzulegen.

Welche laufenden Steuern fallen an?

Die wesentlichen laufenden Steuern sind:

- Grundsteuer:

Das Eigentum an Immobilien unterliegt in Frankreich der Grundsteuer („*taxe foncière*“). Die Steuerpflicht geht grundsätzlich ab Unterzeichnung des beurkundenden Kaufvertrages auf den Käufer über; üblicherweise wird aber im Kaufvertrag vereinbart, dass die Grundsteuer des laufenden Jahres anteilig vom Käufer auf der Basis des Vorjahresbescheides getragen wird.

- *Wohnraumsteuer:*

Das Bewohnen einer Immobilie unterliegt der sog. Wohnraumsteuer („*taxe d’habitation*“). Diese kann bei Verkauf nicht zwischen den Parteien aufgeteilt werden, da der Schuldner immer derjenige ist, der per 1. Januar eines jeden Jahres Eigentümer der Immobilie ist; sie ist damit - vorbehaltlich anderer Vereinbarungen - vom Verkäufer zu tragen.

Es besteht ggf. die Möglichkeit, von dieser Steuer befreit zu werden, wenn man gegenüber dem Finanzamt nachweisen kann, dass die Immobilie per 1. Januar des laufenden Jahres weder bewohnt noch möbliert war.

- *Vermögenssteuer:*

Die Vermögenssteuer (ehem. „*impôt de solidarité sur la fortune*“, die seit 2018 „*impôt sur la fortune immobilière*“ und damit nur auf Immobilienvermögen anwendbar ist) fällt grundsätzlich für alle natürlichen Personen mit einem Nettovermögen von derzeit 1,3 Mio. EUR an. 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.

Mit der Neuregelung im Jahr 2018 wurde insbesondere die Abzugsfähigkeit durch bestimmte Arten der Fremdfinanzierung eingeschränkt.

- *Sondersteuer auf leerstehenden Wohnraum:*

In großen Gemeinden und Städten, in denen ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage besteht, wird eine Strafsteuer auf Wohnraum erhoben, der seit mehr als einem Jahr aufgrund eines Umstands leer steht, den der Eigentümer zu vertreten hat („*taxe sur les logements vacants*“). Ein Feriendomizil und Zweitwohnsitz sind grundsätzlich von der Besteuerungspflicht ausgenommen.

Besteht im Erbfall für die Frankreichimmobilie eine Steuerpflicht in Frankreich?

Ja. Nach dem zwischen Frankreich und Deutschland anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen (s. [deutsch-französisches DBA](#)), welches auf alle Erb- und Schenkungsfälle ab dem 3. April 2009 anwendbar ist, ist eine in Frankreich belegene Immobilie (auch) immer dort zu versteuern (sog. Belegenheitsprinzip).

Der Steuersatz ist derart ausgestaltet, dass das Weltvermögen (somit einschließlich solcher Güter außerhalb Frankreichs) für dessen Bestimmung zu berücksichtigen ist; dadurch erhöht sich der Steuersatz. In Frankreich besteuert wird dann allerdings nur derjenige Wertgegenstand, der – wie die frz. Immobilie – aufgrund des DBA in Frankreich besteuert werden darf.

Im Übrigen richtet sich der Umfang der Besteuerung nach dem Wohnsitz des Erblassers und des Erben. Hat beispielsweise einer der Erben seinen Wohnsitz in Frankreich, so hat dieser seinen Erbteil auch – unter Anrechnung der eventuell in Deutschland gezahlten Steuer – in Frankreich zu versteuern.

Ist der Erbfall außerhalb Frankreichs eingetreten, so ist die französische Erbschaftssteuererklärung nebst Erbschaftssteuerzahlung innerhalb von 12 Monaten abzugeben bzw. die Steuer zu zahlen; zentral zuständig bei Auslandserbfällen ist das Finanzamt in Noisy Le Grand („*Recette des non-résidents*“, 10 rue du Centre, 93465 Noisy Le Grand Cedex).

Ist der Erblasser in Frankreich verstorben, so beträgt die Frist sogar nur sechs Monate.

Zu beachten ist, dass bei untätigem Überschreiten vorgenannter Fristen Verzugszinsen und Pönalen drohen.

Aufgrund der zahlreichen Fallkombinationen und der einzuhaltenden Fristen ist es im grenzüberschreitenden Kontext dringend empfehlenswert, sich anwaltlich beraten zu lassen.

Fazit – was können wir für Sie tun?

Unsere Kanzlei begleitet Sie umfassend in allen Fragen des deutsch-französischen Immobilienrechts in deutscher oder französischer Sprache, vom Erwerb/Verkauf einer Immobilie über gestaltungsrechtliche Fragen im Rahmen Ihrer Vermögensplanung bis hin zur Abwicklung von Erb- und schenkungs-(steuer)rechtlichen Fragen einschließlich der Vermeidung der Doppelbesteuerung. Bei uns bekommen Sie eine umfassende Beratung und Vertretung „*aus einer Hand*“ – der schnellste und rechtssicherste Weg für Ihr Immobilienprojekt in Frankreich.