

Seit mehr als 25 Jahren beraten wir französische, schweizerische und belgische Unternehmen sowie deren Niederlassungen in Deutschland in allen Fragen des deutschen Unternehmensrechts. Führungskräften, Personal-, Rechts- und Finanzabteilungen sowie Vertriebsmitarbeitern stehen wir als Ansprechpartner und Wegweiser im Deutschlandgeschäft zur Seite. Gleichmaßen unterstützen wir deutsche Gesellschaften in Frankreich.



News | Steuerrecht | Immobilienrecht | Frankreich

Immobilienrecht

19. Januar 2022

In unserem heutigen Artikel informieren wir Sie über die Änderungen des Haushaltsgesetzes für 2022, die **Problematiken des Immobilienrechts** betreffen.

1. Gemeindesteuern („taxe foncière“ - Grundsteuer; „taxe d’habitation“ - Wohnsteuer)

Das französische Finanzgesetz 2020 hat den Rahmen für eine umfangreiche Überarbeitung des Mietwertes von Wohnraum, der die **Bemessungsgrundlage für die Gemeindesteuern** (insbesondere Grund- und Wohnsteuer) bildet, festgelegt.

Der Zeitplan für die Umsetzung dieser Reform umfasst eine Deklarationsphase im Jahr 2023. Anhand der hierbei gesammelten Informationen soll dem Parlament 2024 ein Bericht vorgelegt werden, bevor die Ergebnisse der Überarbeitung 2026 umgesetzt werden.

So wird **Wohnraum, der einen außergewöhnlichen Charakter aufweist**, wie z. B. Schlösser, Klöster und unter Denkmalschutz stehende Häuser, durch direkte Bewertung, d. h. durch Anwendung eines Satzes von 8% auf den Verkehrswert, bewertet.

Um dies zu ermöglichen, führt das Finanzgesetz eine Erklärungspflicht für Eigentümer von außergewöhnlichem Wohnraum ein, und zwar unabhängig davon, ob dieser vermietet wird oder nicht. Die Eigentümer müssen vor dem 1. Juli 2023 bei der Steuerverwaltung eine Erklärung abgeben, in der sie insbesondere die Merkmale angeben, die den Verkehrswert der betreffenden Immobilie ausmachen.



Anne-Lise Lamy ^{DJCE}
Avocat

lamy@rechtsanwalt.fr
T + 33 (0) 3 88 45 65 45



Laura Rejano ^{DJCE}
Rechtsanwältin & Avocat

rejano@rechtsanwalt.fr
T + 49 (0) 7221 302 370

www.rechtsanwalt.fr

Strasbourg

16 rue de Reims
F-67000 Strasbourg
T + 33 (0) 3 88 45 65 45
F + 33 (0) 3 88 60 07 76
strasbourg@rechtsanwalt.fr

Paris

4 rue Paul Baudry
F-75008 Paris
T + 33 (0) 1 53 93 82 90
F + 33 (0) 1 53 93 82 99
paris@rechtsanwalt.fr

Baden-Baden

Schützenstraße 7
D-76530 Baden-Baden
T + 49 (0) 7221 30 23 70
F + 49 (0) 7221 30 23 725
baden@rechtsanwalt.fr

Bordeaux

48 cours d'Alsace et Lorraine
F-33000 Bordeaux
T + 33 (0) 5 56 28 38 07
F + 33 (0) 3 88 60 07 76
bordeaux@rechtsanwalt.fr

Sarreguémès

50 rue de Grosbillederstroff
F-57200 Sarreguémès
T + 33 (0) 3 87 02 99 87
F + 33 (0) 3 87 28 08 13
sarreguemes@rechtsanwalt.fr

Epp Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Dieses Merkblatt dient ausschließlich der Information und kann ein individuelles Beratungsgespräch nicht ersetzen. Jegliche Haftung der Autoren ist ausgeschlossen. Für alle Inhalte dieses Merkblatts besteht urheberrechtlicher Schutz.

2. Steuervertreter („représentant fiscal“) für Deklaration von Veräußerungsgewinnen und Zahlung der entsprechenden Steuern

Es sei daran erinnert, dass **Nichtansässige** (Einwohner von Drittstaaten der Europäischen Union, Island und Norwegen), welche die bei der Veräußerung von Immobilien und gewissen ihrer Wertpapieren erzielten Gewinne versteuern müssen, grundsätzlich verpflichtet sind, einen in Frankreich akkreditierten Steuervertreter zu ernennen, der für ihre Rechnung die Formalitäten durchführt und die Steuern entrichtet.

So muss ein **in der Schweiz Steuerpflichtiger**, der einen **Veräußerungsgewinn** beim **Verkauf** einer **Immobilie** in **Frankreich** erzielt, den Veräußerungsgewinn zwingend über diesen Steuervertreter deklarieren und abführen.

Der Gesetzgeber hat die Bedingungen für die Verleihung des Titels „Steuervertreter“ in diesem Rahmen überarbeitet. Die Akkreditierung von Steuervertretern wird nunmehr strenger kontrolliert. Diese Verpflichtung gilt jedoch nicht, wenn der Veräußernde in einem EU-Staat, Island oder Norwegen ansässig oder niedergelassen ist bzw. gegründet wurde.

Durch die Akkreditierung kann die Steuerbehörde prüfen, ob der vom Nichtansässigen ernannte Steuervertreter zur Erfüllung dieser Erklärungs- und Zahlungspflichten befähigt ist.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Seite, um Sie bei Ihren gesamten Immobiliengeschäften in Frankreich zu unterstützen und zu begleiten.

welcome@rechtsanwalt.fr