



„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 | Immobilienrecht | Steuerrecht | Frankreich

Immobilienvermögenssteuer in Frankreich: Fokus auf in Frankreich nicht-steueransässige Personen

2. März 2022

Unserer Erfahrung nach wissen viele Nicht-Steueransässige nicht, dass sie der französischen Immobilienvermögenssteuer unterliegen.

Die Immobilienvermögenssteuer in Frankreich („*Impôt sur la Fortune Immobilière*“, abgekürzt „*IFI*“) ist eine Besonderheit des französischen Steuerrechts.

Sie betrifft:

- alle natürlichen Personen,
- mit einem Immobilienvermögen,
- das zum 1. Januar eines Steuerjahres den **Schwellenwert von 1.300.000 €** auf der Ebene des gemeinsam veranlagten Steuerhaushalts überschreitet.

Von dieser Regelung sind nicht nur Personen betroffen, die ihren Steuerwohnsitz in Frankreich haben.

Auch Nicht-Steueransässige, also Personen mit einem Steuerwohnsitz außerhalb Frankreichs, unterfallen der französischen Immobilienvermögenssteuer.

Anders als bei in Frankreich Steueransässigen, welche hinsichtlich ihres weltweiten Immobilienvermögens steuerpflichtig sind, sind **natürliche Personen ohne Steuerwohnsitz in Frankreich dagegen lediglich in Bezug auf ihr in Frankreich gelegenes Immobilienvermögen steuerpflichtig.**



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 Grosbliederstroff
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.

Folgendes Beispiel zur Verdeutlichung:

Sie leben in Deutschland und verfügen hier über Immobilienvermögen. In Südfrankreich sind Sie Eigentümer eines Ferienhauses.

Um zu ermitteln, ob Sie in Frankreich der Immobilienvermögenssteuer unterliegen, wird nur der Wert Ihres Ferienhauses in Frankreich zugrunde gelegt. Ihr Immobilienvermögen in Deutschland bleibt außer Betracht.

Übersteigt der aktuelle Marktwert Ihres Ferienhauses in Frankreich zum 1. Januar den Schwellenwert von 1.300.000 €, unterliegen Sie in Frankreich der Immobilienvermögenssteuer.

Ist dagegen Ihr Ferienhaus zum 1. Januar weniger als 1.300.000 € wert, haben Sie keine Immobilienvermögenssteuer zu entrichten.

Beachten Sie des Weiteren:

- Die französische Immobilienvermögenssteuer ist **rein deklaratorisch**.

Demzufolge erhalten Sie – anders als bei der französischen Grund- und Wohnsteuer – **keinen Bescheid** der französischen Steuerbehörde, durch den Sie zur Zahlung der Immobilienvermögenssteuer in einer bestimmten Höhe aufgefordert werden.

- **Für die Zukunft:**

Wenn Sie als Nicht-Steueransässige Immobilienvermögen in Frankreich besitzen, empfehlen wir Ihnen, den Wert dieses Immobilienvermögens selbst zu prüfen bzw. einschätzen zu lassen und es gegebenenfalls zu erklären.

Die Erklärung zur französischen Immobilienvermögenssteuer erfolgt im Rahmen der Kampagne zur Einkommensteuererklärung, üblicherweise im **Monat Mai** eines jeden Jahres.

- **Für die vergangenen Jahre:**

Oftmals finden Sie erst Jahre später heraus, dass Sie steuerpflichtig sind.

In diesem Fall empfiehlt es sich, die Situation von sich aus **selbst zu berichtigen** und nicht abzuwarten, bis das französische Finanzamt oder die französische Steuerbehörde an einen herantritt. Denn spätestens, wenn es zu einer **Erbschaft oder anderweitigen Übertragung der Immobilie** kommt, können die französischen Behörden Kenntnis von der Steuerpflicht erlangen und gegebenenfalls zur Nachzahlung der bisher versäumten Steuern auffordern. In diesem Fall können die französischen Behörden bis zu **zehn Jahre** zurückrechnen.

Dagegen werden im Fall einer eigenen Berichtigung Steuern lediglich für die vergangenen **sechs Jahre** erhoben.

Wir empfehlen Ihnen daher, eine **spontane Berichtigung** vorzunehmen, um den zu berichtigenden Zeitraum zu verkürzen. Mit der spontanen Berichtigung kann die Steuerschuld fast um die Hälfte reduziert werden (es sind 6 statt 10 Jahre zu berichtigen) und erhöht ferner die Chancen, eine Minderung etwaiger Verzugszinsen und Strafbzuschläge zu erhalten.

Wenn Sie weitere Fragen zur französischen Immobilienvermögenssteuer haben oder Unterstützung im vorgenannten Berichtigungsverfahren benötigen, können Sie jederzeit sehr gerne auf unser erfahrenes Team an deutschsprachigen Anwälten zurückkommen.

welcome@rechtsanwalt.fr