

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

Überblick zum Immobilienerwerb in Frankreich

4. März 2022

Wir freuen uns, dass wir immer mehr Mandanten bei ihren Immobilieninvestitionen in Frankreich begleiten dürfen.

Nachfolgend finden Sie eine Gedächtnisstütze zu den wesentlichen Aspekten eines Immobilienerwerbs in Frankreich.

Weitere Informationen zur Vertiefung dieser Themen finden Sie in unseren unlängst veröffentlichten Artikeln:

- [Etappen des Immobilienerwerbs in Frankreich](#)
- [Besteuerung des Immobilienbesitzes in Frankreich](#)
- [Immobilienvermögenssteuer in Frankreich: Fokus auf in Frankreich nicht-steueransässige Personen](#)
- [Eckpunkte zu der Immobiliengesellschaft französischen Rechts](#)

Die Erwerbsstruktur, die Immobiliennutzung, die Art der Vermietung sowie die Höhe der erzielten Einkünfte haben Auswirkungen auf die Besteuerung in Frankreich, sowohl während des Immobilienbesitzes als auch zum Zeitpunkt der Veräußerung bzw. Übertragung auf die Nachfolgergeneration.

Wir empfehlen Ihnen daher, die steuerlichen Modalitäten im Vorfeld – vor Unterzeichnung des Vorvertrags – prüfen zu lassen.

Wir stehen Ihnen bei Ihrer Immobilieninvestition in Frankreich gerne zur Seite!

welcome@rechtsanwalt.fr



Anne-Lise Lamy DICE
Avocat

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



Laura Rejano DICE
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

Sarreguemines

50 rue de Grosbliederstroff
F-57200 Sarreguemines
T + 33 (0) 3 87 02 99 87
F + 33 (0) 3 87 28 08 13
sarreguemines@rechtsanwalt.fr

Epp Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Cette présentation a un caractère purement informatif et ne saurait remplacer un conseil personnalisé. Toute responsabilité des auteurs est exclue. Les contenus de cette présentation sont soumis à des droits d'auteur.

Immobilienwerb in 2 Etappen

1. Immobilienvorvertrag



2. Kaufvertrag

- rechtlich verpflichtend
- sämtliche Einzelheiten des Kaufvertrags
- **Anzahlung: 5 % bis 10 % des Kaufpreises**
- vorab: Erstellung technischer Berichte

- nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen
- **Eigentumsübertragung mit Unterzeichnung des Kaufvertrags**

Besteuerung in Frankreich

Reiner Immobilienbesitz

stets

- Grund- und Wohnsteuer
- ausgehend vom Mietwert zum 01.01.

gegebenenfalls

- **3% Steuer** bei Immobilienerwerb durch eine juristische Person
- **Immobilienvermögenssteuer**
 - am 01.01.: Marktwert des Immobilienvermögens > 1.300.000 €
 - auch für Nicht-Steueransässige

Vermietung

Natürliche Personen und Personengesellschaften

- Besteuerung nach Vermietungsart
- **unmöblierte Vermietung:** Einkommensteuer + Sozialabgaben + ev. Sonderabgaben
- **möblierte Vermietung:** Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer

Kapitalgesellschaften

- **stets Körperschaftsteuer**
- zu beachten: **kostenlose Nutzung der Immobilie durch die Gesellschafter**

Bevorzugtes Mittel der Immobilieninvestition: Immobiliengesellschaft „SCI“

- Flexibilität der Verwaltung, Vorzüge bei der Übertragung auf die Nachfolger
- Bankkonto & Adresse in Frankreich, Buchhaltungsführung nach frz. Recht