

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

Sie besitzen eine Immobilie in Frankreich

Merkblatt zu den anwendbaren Steuern, Erklärungspflichten und Abgabefristen

27. März 2023

Wenn Sie eine Immobilie in Frankreich besitzen, unterliegen Sie in Frankreich jährlichen Erklärungspflichten, und zwar auch dann, wenn Sie nicht in Frankreich steueransässig sind und beispielsweise in Deutschland, der Schweiz oder Österreich wohnen.

Die Steuererklärungen müssen innerhalb einer von der Steuerbehörde festgesetzten Frist eingereicht werden. Die Termine für das Jahr 2023 wurden kürzlich veröffentlicht.

Wenn Sie Ihre Immobilie in Frankreich gelegentlich oder regelmäßig saisonal vermieten, sind Sie nach den internationalen Steuervorschriften verpflichtet, Ihre Mieteinnahmen in Frankreich zu deklarieren und zu versteuern. Auch hier sind Fristen beachten.

Im Folgenden stellen wir Ihnen die verschiedenen Erklärungspflichten und die zu beachtenden Fristen dar:



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
sarreguemines@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.

Sie sind Eigentümer einer Immobilie in Frankreich:

Erklärungspflichten			
Besitz über eine Gesellschaft (z.B. über eine SCI)	3%-Steuer	Französische und ausländische juristische Personen mit Immobilienvermögen in Frankreich haben jährlich eine Steuererklärung abzugeben. Andernfalls wird eine Steuer in Höhe von 3% auf den Marktwert der Immobilie berechnet und erhoben.	15.05.2023
Unabhängig davon, von wem die Immobilie gehalten wird	<div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px 5px; display: inline-block; font-weight: bold;">NEU</div> Neue Erklärungspflicht für Eigentümer von Immobilien in Frankreich	Eigentümer müssen für jede ihrer Wohnimmobilien angeben, zu welchem Zweck sie diese nutzen. Wenn sie die Immobilie nicht selbst nutzen, müssen sie die Identität der Bewohner und den Zeitraum der Belegung anzeigen. Außerdem muss angegeben werden, ob die Räumlichkeit leer steht (unmöblierte nicht bewohnte Immobilie).	bis zum 30.06.2023
	Immobilienvermögenssteuer (Impôt sur la Fortune Immobilière „IFI“)	Die Immobilienvermögenssteuer wird von Personen geschuldet, die zum 1. Januar alleine oder gemeinsam mit ihrem Partner und ihren minderjährigen Kindern in Frankreich über ein Immobilienvermögen mit einem Wert von mindestens 1.300.000 € verfügen.	für Nichtansässige: 25.05.2023 Papierform: 22.05.2023

Sie vermieten Ihre in Frankreich gelegene Immobilie als möblierte Touristenunterkunft:

Formalitäten		
Abgabe einer Erklärung über den Tätigkeitsbeginn	ermöglicht die Zuweisung einer SIRET-Nummer	innerhalb von 15 Tagen nach Beginn der Vermietung
Vorherige Anmeldung der möblierten Immobilie beim Rathaus	Sie müssen Ihre möblierte Touristenunterkunft beim Rathaus der Gemeinde, in der sich die Unterkunft befindet, anmelden. Das zu beachtende Verfahren hängt von der Gemeinde ab, in der sich Ihr Zweitwohnsitz befindet.	vor der Vermietung
Je nach Gemeinde: Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung	beim Rathaus	vor der Vermietung
Antrag auf Klassifizierung der Unterkunft	Die Klassifizierung einer möblierten Touristenunterkunft ist eine freiwillige Maßnahme. Sie gibt Auskunft über das Komfort- und Ausstattungsniveau der Unterkunft. Klassifizierungen: 1 bis 5 Sterne Bei einer akkreditierten oder zugelassenen Begutachtungsstelle Ihrer Wahl.	

Erklärungspflichten		
Vermietung über eine Gesellschaft (z.B. über eine SCI)	Französische Körperschaftssteuer + Feststellung des Jahresabschlusses	Einreichung der Steuererklärung: 18. Mai 2023 Feststellung des Jahresabschlusses (Gesellschaft mit Abschlusstichtag zum 31.12.2022): vor dem 30.06.2023
Wenn Sie Ihre Immobilie direkt besitzen und vermieten	Die Einkünfte aus der saisonalen oder dauerhaften möblierten oder unmöblierten Vermietung einer in Frankreich gelegenen Immobilie sind in Frankreich zu deklarieren und zu besteuern. Die Erklärung erfolgt im Rahmen der Einkommensteuererklärung.	für Nichtansässige: 25.05.2023 Papierform: 22.05.2023

Unser Steuerrechtsteam steht Ihnen für die Vorbereitung der erforderlichen Erklärungen gerne zur Seite. Auch bei der Erstellung der Erklärungen für die Vorjahre können wir Sie gerne im Rahmen eines spontanen Berichtigungsverfahrens unterstützen.

welcome@rechtsanwalt.fr