

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 vermieten in Frankreich eine möblierte Immobilie?

28. März 2023

Ihre Einkünfte aus der Vermietung einer möblierten Immobilie, die Sie in Frankreich besitzen, sind einkommensteuerpflichtig und werden als „Gewinn aus Gewerbebetrieb“ (sog. „bénéfices industriels et commerciaux“, „BIC“) besteuert.

LMP und LMNP-Status

Die Tätigkeit der möblierten Immobilienvermietung gilt als „professionell“ ausgeübt (sog. „loueur en meublé professionnel“, „LMP“), wenn die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Die jährlichen Einnahmen aus dieser Tätigkeit, die von sämtlichen Mitgliedern des betreffenden Steuerhaushalts erzielt werden, übersteigen 23.000 €.
- Diese Einnahmen übersteigen das sonstige Einkommen des Steuerhaushalts.

Ob eine möblierte Vermietung als „professionell“ oder „nicht professionell“ ausgeübt gilt, wird unter Zugrundelegung aller möblierten Vermietungen des betreffenden Steuerhaushalts beurteilt.



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 Grosbiederstroff
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.

	Wenn beide Bedingungen erfüllt sind, liegt eine „professionelle Vermietung“ vor Sie unterliegen dem LMP-Status	Andernfalls gilt die möblierte Vermietung als „nicht professionell“ Sie unterliegen dem LMNP-Status (sog. „loueur en meublé non professionnel“)
Anrechnung der Defizite	grundsätzlich auf das Gesamteinkommen	nur auf Einkünfte aus LMNP
Berechnung des Veräußerungsgewinns bei Weiterverkauf	Veräußerungsgewinn = Verkaufspreis - Nettobuchwert nach Wiedereingliederung bereits vorgenommener Abschreibungen	Veräußerungsgewinn = Verkaufspreis - Kaufpreis
Veräußerungsgewinn	ggf. vollständig steuerfrei nach 5 Jahren	steuerfrei nach 22 Jahren, sozialabgabenfrei nach 30 Jahren
Sozialversicherungsrechtliche Behandlung	Sozialabgaben (sog. „cotisations sociales“)	Sozialabgaben (sog. „prélèvements sociaux“)

Besteuerung der Einkünfte

Außerdem hängt die Besteuerung der Einkünfte aus der Vermietung von möbliertem Wohnraum vom jeweiligen Steuersystem ab.

Die sogenannte „Mikro“-Regelung (sog. „micro-BIC“) kommt zur Anwendung, wenn Ihre Einnahmen aus möblierter Vermietung im Vorjahr oder Im Vorvorjahr nicht mehr als 77.700 € ausmachten.

In diesem Fall werden 50 % der Einnahmen pauschal als Aufwendungen abgezogen: dabei ist es nicht möglich, weitere Kosten geltend zu machen oder die Immobilie abzuschreiben. Das Ergebnis wird zum progressiven Einkommensteuersatz besteuert und ist sozialabgabenpflichtig.

Wenn Ihre Einnahmen hingegen den Schwellenwert von 77.700 € überschreiten, kommt das „normale“ Besteuerungsverfahren (sog. „régime réel“) zur Anwendung. Es ist auch möglich, trotz jährlicher Einnahmen unter 77.7000 € für dieses Besteuerungsverfahren zu optieren.

Das „normale“ Besteuerungsverfahren kennzeichnet sich wie folgt:

- Berücksichtigung der tatsächlichen Aufwendungen
- Abschreibungen möglich
- Steuerberater muss hinzugezogen werden

- Besteuerung zum progressiven Steuersatz der Einkommenssteuer
- Einkünfte > 23.000 €: Sozialabgaben (sog. „cotisations sociales“, ca. 35 %); ansonsten Sozialabgaben (sog. „prélèvements sociaux“, 7,5 % für Nichtansässige)

Hinzu kommt die Grundabgabe für Unternehmen („Cotisation foncière des entreprises“, „CFE“), die grundsätzlich von allen Vermietern von möbliertem Wohnraum zu zahlen ist.

Bevor Sie sich für das eine oder andere Verfahren entscheiden, sollten Sie diese zahlenmäßig vergleichen.

Unsere Kanzlei steht Ihnen gerne zur Verfügung, um Sie zu diesen Themen zu beraten.

welcome@rechtsanwalt.fr