

Seit 30 Jahren beraten wir deutsche, österreichische und schweizerische Unternehmen sowie deren Niederlassungen in Frankreich in allen Fragen des französischen Unternehmensrechts. Führungskräften, Personal-, Rechts- und Finanzabteilungen sowie Vertriebsmitarbeitern stehen wir als Ansprechpartner und Wegweiser im Frankreichgeschäft zur Seite.



News | Steuerrecht | Frankreich

## Französische Immobilienvermögenssteuer: weitere Beschränkungen der Abzugsfähigkeit von Verbindlichkeiten bei indirekt gehaltenen Immobilien

28. März 2024

Wenn Sie in Frankreich Immobilien oder Immobilienrechte, wie beispielsweise Anteile an einer Immobiliengesellschaft, direkt oder indirekt halten, unterliegen Sie möglicherweise der französischen Immobilienvermögenssteuer („Impôt sur la fortune immobilière“ oder „IFI“ genannt), und zwar auch dann, wenn Sie in Frankreich nicht steueransässig sind.

Die Immobilienvermögenssteuer wird jährlich von natürlichen Personen geschuldet, deren Immobilienvermögen am 1. Januar eines Steuerjahres den Schwellenwert von 1,3 Millionen € überschreitet.

Das französische Haushaltsgesetz 2024 enthält wichtige Änderungen der Immobilienvermögenssteuer für den Fall, dass französische Immobilien über eine Gesellschaft gehalten werden.

### Bisher geltende Regeln: Berücksichtigung aller Verbindlichkeiten der Gesellschaft, unabhängig von ihrer Zuordnung

#### Bei direktem Immobilienbesitz

Nur die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Immobilie (z. B. Kredite für den Kauf oder für Renovierungsarbeiten) sind abzugsfähig.



**Anne-Lise Lamy** <sup>DJCE</sup>

Avocat

[lamy@rechtsanwalt.fr](mailto:lamy@rechtsanwalt.fr)

T + 33 (0) 3 88 45 65 45



**Laura Rejano** <sup>DJCE</sup>

Rechtsanwältin / Avocat

[rejano@rechtsanwalt.fr](mailto:rejano@rechtsanwalt.fr)

T + 49 (0) 7221 30 23 70

[www.rechtsanwalt.fr](http://www.rechtsanwalt.fr)

#### Strasbourg

16 rue de Reims  
F-67000 Strasbourg  
T + 33 (0) 3 88 45 65 45  
[strasbourg@rechtsanwalt.fr](mailto:strasbourg@rechtsanwalt.fr)

#### Paris

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

#### Baden-Baden

Schützenstraße 7  
D-76530 Baden-Baden  
T + 49 (0) 7221 30 23 70  
[baden@rechtsanwalt.fr](mailto:baden@rechtsanwalt.fr)

#### Zürich

Bahnhofstrasse 10  
CH-8001 Zürich  
T + 41 (0) 43 456 25 86  
[zuerich@rechtsanwalt.fr](mailto:zuerich@rechtsanwalt.fr)

#### Bordeaux

48 cours d'Alsace et Lorraine  
F-33000 Bordeaux  
T + 33 (0) 5 56 28 38 07  
[bordeaux@rechtsanwalt.fr](mailto:bordeaux@rechtsanwalt.fr)

#### Sarreguémès

50 rue de Grosbliederstroff  
F-57200 Sarreguémès  
T + 33 (0) 3 87 02 99 87  
[sarreguemes@rechtsanwalt.fr](mailto:sarreguemes@rechtsanwalt.fr)

### Bei indirektem Immobilienbesitz (d.h. Besitz über eine Gesellschaft)

Aktien und Anteile an Gesellschaften unterliegen nur für den Teil ihres Wertes der IFI, **der steuerpflichtige Immobilien oder Immobilienrechte darstellt**, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft gehalten werden (= steuerpflichtiger Anteil).

Um diesen steuerpflichtigen Anteil zu bestimmen, muss zunächst der Marktwert der Beteiligung ermittelt und dann ein Steuerkoeffizient auf diesen Wert angewandt werden, der dem sogenannten „Immobilienquotienten“ (sog. „*ratio immobilier*“) der Gesellschaft entspricht.

- Der Marktwert der Beteiligung wird unter Berücksichtigung der gesamten Aktiva und Verbindlichkeiten der Gesellschaft, unabhängig von ihrer Zuordnung, ermittelt. Nur bestimmte Verbindlichkeiten waren bisher von der Abzugsfähigkeit ausgeschlossen (insbesondere Darlehen innerhalb der Familie oder zugunsten des Steuerpflichtigen).
- Daher war es möglich, Verbindlichkeiten zu berücksichtigen, die anderen Vermögenswerten als den französischen Immobilien zuzuordnen waren.

## Neue Regeln aufgrund des französischen Haushaltsgesetzes 2024

### Allgemeiner Grundsatz: Nichtabzugsfähigkeit von Verbindlichkeiten, die einem nicht steuerpflichtigen Vermögenswert zuzuordnen sind ...

Bei der Bestimmung des steuerpflichtigen Werts der vom Steuerpflichtigen gehaltenen Beteiligung wird nun der **Abzug von Verbindlichkeiten ausgeschlossen**, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft eingegangen wurden und **die nicht einem steuerpflichtigen Vermögenswert zuzuordnen sind**.

Der Abzug von Verbindlichkeiten, die nicht mit französischen Immobilien in Verbindung stehen, ist somit bei der Bestimmung des Marktwerts der Beteiligung ausgeschlossen.

Letztendlich verbietet die neue Regel somit jeglichen Abzug von Verbindlichkeiten, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die sich auf steuerpflichtige Vermögenswerte (d.h. französische Immobilien) beziehen.

### ...unter Anwendung einer Obergrenze

Die neue Regel betreffend den Ausschluss von Verbindlichkeiten, die keinem steuerpflichtigen Vermögenswerten zugeordnet werden, geht einher mit der **Einführung einer Obergrenze für den steuerpflichtigen Wert der Beteiligung**. Diese Obergrenze soll verhindern, dass der Steuerpflichtige betreffend einen Wert besteuert wird, der den tatsächlichen Wert der von ihm gehaltenen Vermögenswerte übersteigt.

In Anwendung dieser Obergrenze darf der steuerpflichtige Wert der Beteiligung, der unter Ausschluss der Verbindlichkeiten ermittelt wird, die keinem steuerpflichtigen Vermögenswert zuzuordnen sind, nicht höher sein als:

- der Marktwert der Beteiligung
- der Marktwert der steuerpflichtigen Vermögenswerte der Gesellschaft, abzüglich der damit verbundenen Verbindlichkeiten.

Angesichts der Unsicherheiten bei der Anwendung dieses Begrenzungsmechanismus sollte eine formelle Klärung durch die Steuerverwaltung abgewartet werden.

Diese Regelungen gelten für die ab 2024 fällige Immobilienvermögensteuer.

**Beispiele**

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Herr X ist Alleingesellschafter einer Vermögensverwaltungsgesellschaft.<br/>Die Passiva der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen: Stammkapital (3 Mio. €), Darlehen, das für den Kauf der Immobilie aufgenommen wurde (3 Mio. €), und Darlehen, das für den Kauf von Finanzanlagen aufgenommen wurde (4 Mio. €).</p> |  |
|  | <b>BEISPIEL 1</b>  | <b>BEISPIEL 2</b>                                      |
| <b>Aktiva der SCI</b>                      | eine Immobilie (4 Mio. €) und Finanzanlagen (6 Mio. €)   | eine Immobilie (5 Mio. €) und Finanzanlagen (5 Mio. €) |
| <b>Aktiva</b>                              | = 4 + 6 = 10 Mio. €  | = 5 + 5 = 10 Mio. €                                    |
| <b>Passiva</b>                             | = 3 + 3 + 4 = 10 Mio. €  | = 3 + 3 + 4 = 10 Mio. €                                |
| <b>Immobilienquotient der Gesellschaft</b> | = 4 / 10 = 0,4   | = 5 / 10 = 0,5   |
|  | <p><b>Vor Inkrafttreten des französischen Haushaltsgesetzes 2024: nur die innerhalb der Familie bestehenden Verbindlichkeiten waren ausgeschlossen</b></p>   |  |
| <b>Nettovermögen</b>                       | = 10 - 7 = 3 Mio. €  | = 10 - 7 = 3 Mio. €                                    |
| <b>Steuerpflichtiger Wert der Anteile</b>  | = 3 Mio. € x 0,4 = 1,2 Mio. €  | = 3 Mio. € x 0,5 = 1,5 Mio. €                          |
|  | <p><b>Nach Inkrafttreten des französischen Haushaltsgesetzes 2024: nur Verbindlichkeiten, die der Immobilien zuzuordnen sind, sind abzugsfähig</b></p>   |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
| <b>Nettovermögen</b>                             | = 10 Mio. € - 3 Mio. € = 7 Mio. €  | = 10 Mio. € - 3 Mio. € = 7 Mio. €  |
| <b>Steuerpflichtiger Wert der Anteile</b>        | = 7 Mio. € x 0,4 = 2,8 Mio. €  | = 7 Mio. € x 0,5 = 3,5 Mio. €  |
| <b>Obergrenze für den steuerpflichtigen Wert</b> | Da der steuerpflichtige Wert der Anteile (2,8 Mio. €) niedriger ist als der Marktwert der Anteile an der SCI (3 Mio. €), ist der steuerpflichtige Wert auf den Marktwert der steuerpflichtigen Aktiva der Gesellschaft (4 Mio. €) abzüglich der damit verbundenen Verbindlichkeiten (3 Mio. €) begrenzt.<br><br>Der steuerpflichtige Wert der Anteile ist somit auf 1 Mio. € begrenzt. | Da der steuerpflichtige Wert der Anteile (3,5 Mio. €) höher ist als der Marktwert der Anteile an der SCI (3 Mio. €), wird er auf den Marktwert der Anteile an der SCI (3 Mio. €) begrenzt. |
|  | <b>VERGLEICH der Aktiva, die der Immobilienvermögensteuer IFI unterliegen</b>  |  |
|  | - Vor dem Gesetz: 1,2 Mio. €<br>- Nach dem Gesetz: 1 Mio. €<br>- Direkter Besitz: 1 Mio. €   | - Vor dem Gesetz: 1,5 Mio. €<br>- Nach dem Gesetz: 3 Mio. €<br>- Direkter Besitz: 2 Mio. €   |
|  |  |  |

Für Fragen steht Ihnen unser Steuerrechtsteam selbstverständlich gerne zur Verfügung.

[welcome@rechtsanwalt.fr](mailto:welcome@rechtsanwalt.fr)