

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 | Immobilienrecht & Steuerrecht | Frankreich

Möblierte Vermietung in Frankreich: Verschärfung der Regeln

2. April 2024

Das französische Haushaltsgesetz 2024 sieht eine erhebliche Verschärfung der Regeln für die Vermietung von nicht klassifizierten möblierten Ferienunterkünften vor.

Bisherige Regeln für die möblierte Vermietung

Die möblierte Vermietung von Immobilien gilt als gewerbliche Tätigkeit. Die Einkünfte aus der Vermietung einer möblierten Immobilie sind einkommensteuerpflichtig und werden als „Gewinn aus Gewerbebetrieb“ (sog. „bénéfices industriels et commerciaux“, „BIC“) besteuert.

Die Besteuerung dieser Einkünfte hängt darüber hinaus vom anwendbaren Besteuerungsverfahren ab: vereinfachte Besteuerung von Kleinunternehmen („régime micro-BIC“) oder normale Besteuerung („régime réel“).

Für die Besteuerung der Mieteinnahmen galten bisher 2 Schwellenwerte:

- Steuerpflichtige, die eine möblierte Vermietungstätigkeit ausüben, unterlagen bisher automatisch der sogenannten Micro-BIC-Regelung, sofern ihr Umsatz vor Steuern im Vorjahr oder Vorvorjahr folgende Beträge nicht überstieg:
 - o 188.700 € für klassifizierte möblierte Ferienunterkünfte,
 - o 77.700 € für sonstige möblierte Vermietungen.

In diesem Fall wurden pauschal 50% (nicht klassifizierte möblierte Ferienunterkünfte) bzw. 71% (klassifizierte möblierte Ferienunterkünfte) der Einnahmen als Aufwendungen abgezogen. Das Ergebnis wurde zum progressiven Einkommensteuersatz besteuert und war sozialabgabenpflichtig.



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 30 23 70

www.rechtsanwalt.fr

Strasbourg

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

Paris

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

Baden-Baden

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

Zürich

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

Bordeaux

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

Sarreguémès

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

Hinweis: Bei Anwendung der Micro-BIC-Regelung sind die Erklärungspflichten vereinfacht und die Aufwendungen werden pauschal berechnet. Dagegen ist es nicht möglich, weitere Kosten geltend zu machen oder die Immobilie abzuschreiben.

- Wenn die Einnahmen hingegen den Schwellenwert von 77.700 € überschritten, kam das normale Besteuerungsverfahren zur Anwendung. Dieses Besteuerungsverfahren konnte jedoch auch bei jährlichen Einnahmen unter 77.7000 € ausgewählt werden.

Hinweis: Bei Anwendung des normalen Besteuerungsverfahrens können grundsätzlich alle Aufwendungen geltend gemacht werden und die Immobilie kann abgeschrieben werden.

Neue Regeln aufgrund des französischen Haushaltsgesetzes 2024

Das französische Haushaltsgesetz 2024 ändert den Anwendungsbereich der Micro-BIC-Regelung (vereinfachte Besteuerungsregeln für Kleinunternehmen) sowie die Besteuerungsmodalitäten für Vermieter von nicht klassifizierten möblierten Ferienunterkünften.

Der Zweck der Maßnahme besteht in der Verschärfung der Besteuerungsregeln für Vermieter von möblierten Ferienwohnungen ungeachtet ihrer Klassifizierung: Der Text sieht jedoch - a priori irrtümlicherweise - eine Verschärfung der Regeln lediglich für nicht klassifizierte möblierte Ferienunterkünfte vor.

1. Die Grenze für die Anwendung der Micro-BIC-Regelung wird gesenkt

Das französische Haushaltsgesetz 2024 führt eine neue Anwendungsobergrenze ein, die für die direkte oder indirekte Vermietung von möblierten Ferienunterkünften auf 15.000 € festgelegt ist.

Der Grenzwert für die Anwendung des Mikro-BIC-Systems in Höhe von 15.000 € (statt 77.700 €) gilt nur für nicht klassifizierte Ferienunterkünfte.

Vermieter von klassifizierten Ferienunterkünften können daher weiterhin unter die Grenze für die Anwendung des Micro-BIC-Systems fallen, die auf 188.700 € festgelegt ist.

Aus den neuen Bestimmungen ergibt sich, dass Vermieter von nicht klassifizierten Ferienunterkünften nicht mehr automatisch unter die Micro-BIC-Regelung für das laufende Jahr (2024) fallen, wenn ihr Umsatz vor Steuern im Vorjahr (2023) und im Vorvorjahr (2022) zwischen 15.001 € und 77.700 € betrug.

2. Der Satz des pauschalen Abschlags wird ebenfalls gesenkt

Bisher wurden pauschal 50% (nicht klassifizierte möblierte Ferienunterkünfte) bzw. 71% (klassifizierte möblierte Ferienunterkünfte) der Einnahmen als Aufwendungen abgezogen.

Mit dem Haushaltsgesetz 2024 wird der Abschlag für nicht klassifizierte Ferienunterkünften auf 30% gesenkt.

Rückwirkende Anwendung auf die Einkünfte 2023

Da keine Angaben zum Inkrafttreten gemacht werden, gelten die vorliegenden Anpassungen ab Besteuerung der Einkünfte 2023.

Die neuen Bestimmungen finden Anwendung auf die Einkünfte, die 2023 erzielt wurden, einschließlich der Fälle, in denen die neuen Bestimmungen dazu führen, dass Steuerpflichtige aufgrund der Senkung der Anwendungsobergrenze der Micro-Bic-Regelung (von 77.700 € auf 15.000 €) von diesem System auf eine normale Besteuerung („régime réel“) umgestellt werden. **In diesem Fall muss der Steuerpflichtige nachträglich eine Geschäftsbuchhaltung für 2023 erstellen.**

Die französische Finanzverwaltung hat jedoch eine **administrative Duldung** angekündigt, um die Folgen einer rückwirkenden Anwendung dieser Maßnahme zu begrenzen: Die Finanzverwaltung weist darauf hin, dass Steuerpflichtige die Bestimmungen in der Fassung vor Inkrafttreten des Haushaltsgesetzes 2024 weiterhin auf die im Jahr 2023 erzielten Einkünfte anwenden können.

Im Klartext heißt das, dass Vermieter einer möblierten Unterkunft wählen können zwischen:

- der Anwendung der Bestimmungen des neuen Haushaltsgesetzes für die Besteuerung der im Jahr 2023 erzielten Einkünfte, oder
- der weiteren Anwendung der früheren Steuerbestimmungen auf seine 2023 erzielten Einkünfte.

Für Fragen steht Ihnen unser Steuerrechtsteam selbstverständlich gerne zur Verfügung.

welcome@rechtsanwalt.fr