

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 - Umsatzsteuer

3. April 2024

Das französische Haushaltsgesetz 2024 sieht eine Anpassung der Umsatzsteuervorschriften für die möblierte Vermietung vor.

### Aktuelle Umsatzsteuervorschriften für die möblierte Vermietung

Bisher war die möblierte Vermietung eine umsatzsteuerfreie Tätigkeit.

Eine Ausnahme bestand, wenn die möblierte Vermietung hotelähnlich war, d.h. wenn sie neben der Beherbergung mindestens drei der folgenden Leistungen umfasste, die unter ähnlichen Bedingungen wie in Hotels erbracht wurden: Frühstück, regelmäßige Reinigung der Räumlichkeiten, Bereitstellung von Haushaltswäsche und Empfang der Gäste, auch wenn dieser nicht persönlich erfolgte.

Hotelbetriebe waren hingegen grundsätzlich der Umsatzsteuer unterworfen.

Die angebotenen Kurzzeitvermietungen standen somit eindeutig im Wettbewerb zum Hotelgewerbe, insbesondere in Feriengebieten, und sie konnten gleichzeitig von sehr vereinfachten Regeln profitieren (Befreiung von der Umsatzsteuer und Anwendung der sogenannten *Micro-BIC*-Regelung).

Im Juli 2023 befand der *Conseil d'État* (französisches oberstes Verwaltungsgericht), dass das Kriterium der Kumulierung von mindestens drei der vier Leistungen nicht ausreichte, um diejenigen von der Umsatzsteuer zu befreien, deren Tätigkeit die wesentliche(n) Funktion(en) eines Hotelunternehmens nicht erfüllt.



**Anne-Lise Lamy** DJCE

Avocat

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

T + 33 (0) 3 88 45 65 45



**Laura Rejano** DJCE

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

## **Neudefinition der Regeln für die Umsatzbesteuerung von möblierten Vermietungen durch das französische Haushaltsgesetz 2024**

Das französische Haushaltsgesetz zieht Konsequenzen aus der Entscheidung des *Conseil d'État* und legt die Regeln für die Umsatzbesteuerung von möblierten Vermietungen zu Wohnzwecken neu fest.

Die derzeitige Unterscheidung zwischen dem Hotelsektor und allen anderen Sektoren wird abgeschafft.

Nun wird zwischen Beherbergungsleistungen, die im Rahmen des Hotelgewerbes oder des hotelähnlichen Gewerbes erbracht werden, und der Vermietung von möblierten Wohnungen unterschieden. Diese Unterscheidung beruht auf dem Kriterium der Dauer der Vermietung.

Beherbergungsleistungen im Hotelgewerbe und in ähnlichen Bereichen unterliegen der Regelbesteuerung; die Vermietung von Immobilien ist hingegen grundsätzlich steuerfrei.

Beherbergungsleistungen, die im Rahmen des Hotelgewerbes oder des hotelähnlichen Gewerbes erbracht werden, sind umsatzsteuerpflichtig, wenn sie die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- Sie werden dem Kunden für eine Dauer von höchstens 30 Nächten angeboten (unbeschadet der Möglichkeit des Anbieters, dem Kunden eine Buchung für einen längeren Zeitraum anzubieten);
- Sie umfassen mindestens drei der folgenden Leistungen: Frühstück, regelmäßige Reinigung der Räumlichkeiten, Bereitstellung von Haushaltswäsche und Empfang der Gäste, auch wenn dieser nicht persönlich erfolgt.

**Diese Voraussetzungen gelten für alle Formen der touristischen Beherbergung (Hotel, Gasthaus, Touristenresidenz, Ferienhäuser, möblierte Ferienwohnungen usw.), so dass nun kein Unterschied mehr zwischen den Besteuerungsmodalitäten im Hotelgewerbe und denjenigen im hotelähnlichen Gewerbe besteht.**

Schließlich wird das Kriterium der Bereitstellung von drei der vier Leistungen keineswegs abgeschafft. Der französische Gesetzgeber hat die Frage des Wettbewerbs zwischen möblierten Mietwohnungen und dem Hotelgewerbe nicht ignoriert. Zu diesem Zweck macht er die Umsatzsteuerpflicht der Vermietung von der Erbringung dieser Dienstleistungen abhängig. Hierbei ist unwesentlich, wer der Betreiber ist, ob es sich um einen Vermieter von möblierten Räumen, einen Hotelbetreiber oder einen Investor handelt, der eine Wohnanlage an einen Betreiber gewerblich verpachtet.

Die Bedingung der Kumulierung von Nebenleistungen (und die Bedingung der Aufenthaltsdauer) besteht nun auch für die Beherbergungsbetriebe selbst (Hotels, Feriendörfer und klassifizierte Tourismusresidenzen), die bereits von Rechts wegen der Umsatzsteuer unterlagen.

Für Fragen steht Ihnen unser Steuerrechtsteam selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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