

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

Die 3 %-Steuer auf Immobilienvermögen in Frankreich: Was Sie dazu wissen müssen

28. Februar 2025

Frankreich bleibt ein attraktiver Immobilienmarkt für Investoren und Unternehmen. Doch mit dem Besitz von Immobilien gehen auch **steuerliche Pflichten** einher, die nicht immer auf den ersten Blick ersichtlich sind.

Neben den bekannten Abgaben wie der **Grundsteuer** (*taxe foncière*) und der **Wohnsteuer** (*taxe d'habitation*) gibt es eine weniger bekannte, aber potenziell kostspielige Steuer: die **3 %-Steuer** (*taxe de 3 %*).

Wer ist in Frankreich von der 3 %-Steuer betroffen?

Die **3 %-Steuer betrifft alle Gesellschaften**, unabhängig davon, ob sie französischen oder ausländischen Rechts sind, sofern sie **direkt oder indirekt Eigentümer einer Immobilie in Frankreich** sind.

Entscheidend ist nicht die Rechtsform oder der Sitz der Gesellschaft, sondern allein die Tatsache, dass die Gesellschaft **Immobilienvermögen in Frankreich** hält.

Somit sind **deutsche, österreichische oder Schweizer Gesellschaften**, die eine Immobilie in Frankreich in ihrem Gesellschaftsvermögen halten oder Anteile an Gesellschaften besitzen, die direkt oder indirekt Immobilien in Frankreich halten, von dieser Steuer betroffen.

Die Steuer wird jährlich auf Grundlage des **Verkehrswerts der Immobilie berechnet** – der Steuersatz beträgt 3 % dieses Werts.



Anne-Lise Lamy
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

Wie können sich Gesellschaften von der 3 %-Steuer in Frankreich befreien?

Auch, wenn deutsche, österreichische oder Schweizer Gesellschaften, die direkt oder indirekt Eigentümer einer Immobilie in Frankreich sind oder Anteile an Gesellschaften halten, die selbst direkt oder indirekt Immobilien in Frankreich besitzen, grundsätzlich steuerpflichtig sind, existieren **gesetzliche Ausnahmen**, die eine **Befreiung** ermöglichen.

Die wichtigste Maßnahme ist jedoch die **fristgerechte Abgabe einer jährlichen Steuererklärung** bis spätestens 15. Mai des betreffenden Steuerjahres. Dadurch entfällt die Steuerpflicht in den meisten Fällen vollständig.

Weshalb rechtzeitiges Handeln entscheidend ist

Wer die Erklärung nicht einreicht, riskiert nicht nur eine **hohe Steuerbelastung**, sondern auch mögliche **Sanktionen und Verzugszinsen** durch die französische Finanzverwaltung. Um dies zu vermeiden, ist eine vorausschauende Steuerplanung unerlässlich.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Erfüllung Ihrer steuerlichen Pflichten in Frankreich?

Wir stehen Ihnen gerne beratend zur Seite und helfen Ihnen dabei, die optimale Lösung für Ihre Immobilienstruktur zu finden.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

[Kontakt aufnehmen](#)