

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

## Erwerb von Immobilien in Frankreich: Erhöhung der Grunderwerbsteuer

07. März 2025

Das **Finanzgesetz 2025** führt eine bedeutende Änderung ein, indem es den Départements erlaubt, die **Grunderwerbsteuer (*droits d'enregistrement*) zu erhöhen**.

Diese Steuer gilt für den Erwerb von **Immobilien, die seit mehr als fünf Jahren fertiggestellt sind** und für die keine besondere Verpflichtung (zum Bau oder Wiederverkauf) besteht.

Diese Gesetzesänderung betrifft **Verkäufe, die zwischen dem 1. April 2025 und dem 31. März 2028 unterzeichnet werden**, und könnte je nach Entscheidung der einzelnen Départements erhebliche Auswirkungen auf die Gesamtkosten von Immobilienkäufen haben.

**Jedes Département kann den Steuersatz auf bis zu 5 % anheben**, während der derzeitige Höchstsatz bei **4,5 %** liegt.



**Anne-Lise Lamy**  
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)

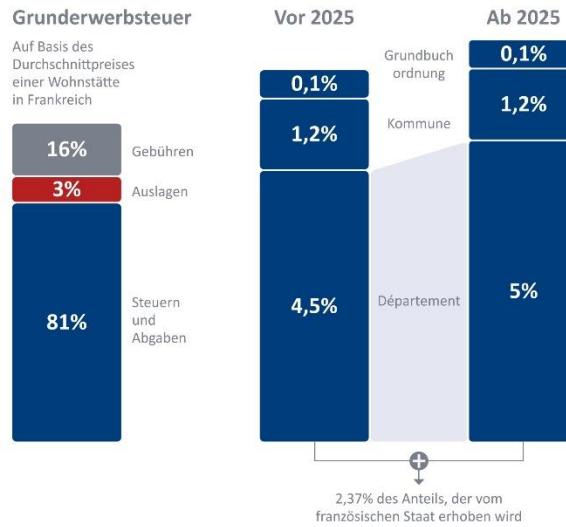
### Bordeaux

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

### Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Frankreich



### Direkte Auswirkungen auf die Transaktionskosten

Bislang betrug der Steuersatz in den meisten Départements 4,5%. Durch die Reform können die Départements nun entscheiden, diesen Satz auf **bis zu 5 %** zu erhöhen, was zu einer **Erhöhung der Grunderwerbsteuer (*droits de mutation à titre onéreux*)** in den betroffenen Gebieten führt.

Damit könnte der **Gesamtsteuersatz**, einschließlich der kommunalen Zusatzsteuer und anderer Abgaben, **in der Île-de-France auf bis zu 6,92 % steigen**, im Vergleich zu derzeitigen 6,40%.

### Ausnahme für Erstkäufer von Hauptwohnsitzen in Frankreich

Erstkäufer, die eine Immobilie in Frankreich als **Hauptwohnsitz** erwerben, sind von dieser Erhöhung **nicht betroffen**.

Das Finanzgesetz sieht vor, dass die Départements die Möglichkeit beibehalten, **die Steuer zu reduzieren oder vollständig zu erlassen**.

Erstkäufer einer Immobilie in Frankreich sollten sich daher über die spezifischen Maßnahmen informieren, die in ihrem Département beschlossen wurden.

## Notwendige Prüfung der Entscheidungen der Départements

Die Umsetzung dieser Maßnahme hängt von den **individuellen Entscheidungen der Départements** ab, die eine **Beschlussfassung und eine offizielle Mitteilung** vornehmen müssen.

Die Erhöhung tritt dann gemäß einem im Finanzgesetz 2025 festgelegten **gestaffelten Zeitplan** in Kraft.

**Einige Départements haben diese Erhöhung bereits beschlossen**, während andere noch folgen könnten.

**Investoren und Käufer sollten die Entwicklungen daher im Blick behalten**, da diese Entscheidungen den Kaufzeitpunkt und die Preisverhandlungen beeinflussen könnten.

Wünschen Sie Unterstützung beim **Erwerb Ihrer Immobilien in Frankreich** sowie der **entsprechenden Vermögensstrukturierung**?

Gerne beraten wir Sie **in allen Phasen Ihrer Immobilientransaktionen**.

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere deutsch-französischen Ansprechpartnerinnen gerne zur Verfügung:

[Kontakt aufnehmen](#)