

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 | Immobilienrecht | Frankreich

Steuerbefreiung des Veräußerungsgewinns bei Veräußerung einer Hauptwohnung in Frankreich: Conseil d'État präzisiert die tatsächliche Nutzung der Immobilie als entscheidendes Kriterium

27. März 2025

Die wichtigsten Punkte auf einen Blick:

Der *Conseil d'État* hat die Kriterien für die Steuerbefreiung von Veräußerungsgewinnen bei der Veräußerung der Hauptwohnung in Frankreich konkretisiert.

Künftig bewerten französische Steuerbehörden und Gerichte im Rahmen der Steuerbefreiung des Veräußerungsgewinns einer Hauptwohnung in Frankreich **ausschließlich die tatsächliche Nutzung der Immobilie** und nicht mehr die Absicht des Steuerpflichtigen, diese als Hauptwohnung zu nutzen (unzulässiger subjektiver Maßstab).

Diese Entscheidung ist insbesondere für **Verkäufer von Immobilien in Frankreich, unabhängig davon, ob sie dort ansässig sind oder nicht**, von besonderer Wichtigkeit. Um die Steuerbefreiung zu sichern, sollten Verkäufer demnach Nachweise der tatsächlichen Nutzung der Immobilie (z.B. Strom- und Wasserrechnungen) dokumentieren.



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

Der *Conseil d'État* hat mit einer Entscheidung vom **14. März 2025 (Nr. 474943)** eine bedeutende Präzisierung zu den Bedingungen für die **Befreiung von der Besteuerung des Veräußerungsgewinns bei der Veräußerung der Hauptwohnung** vorgenommen.

Diese Entscheidung ist insbesondere für **Verkäufer von Immobilien in Frankreich, unabhängig davon, ob sie dort ansässig sind oder nicht**, von Interesse. Sie legt einen objektiveren Ansatz zur Definition der **Hauptwohnung** fest.

Bisher berücksichtigten die **Steuerverwaltung** und Gerichte nicht nur die **Dauer und Bedingungen der Nutzung** einer Immobilie, sondern auch die **Absicht des Steuerpflichtigen**, diese als Hauptwohnung zu nutzen.

Der *Conseil d'État* stellt nun klar, dass die **Steuerbehörden und Gerichte ausschließlich die tatsächlichen Bedingungen der Nutzung der Immobilie** bewerten müssen und nicht die angebliche Absicht des Eigentümers.

Hintergrund des Falls

Der Fall, der vor den *Conseil d'État* gebracht wurde, betraf ein Paar, das eine **neu gebaute Immobilie erworben und etwa sechs Monate lang bewohnt hatte, bevor es diese mit einem erheblichen Veräußerungsgewinn verkaufte**.

Im Rahmen einer **steuerlichen Prüfung** verweigerte die Finanzverwaltung die **Befreiung des Veräußerungsgewinns von der Besteuerung**, da sie der Ansicht war, dass die Immobilie **nicht tatsächlich als Hauptwohnung genutzt** worden sei.

Eine erste ablehnende Entscheidung der Verwaltungsgerichte

Die *Cour administrative d'appel* (Verwaltungsberufungsgericht) wies den Antrag des Paares auf Steuerbefreiung zurück. Es argumentierte, dass die Steuerpflichtigen keine wirkliche Absicht gehabt hätten, die Immobilie als Hauptwohnung zu nutzen.

Diese Entscheidung wurde getroffen, obwohl zahlreiche Nachweise für die Nutzung der Immobilie vorgelegt wurden, darunter Rechnungen für Strom- und Wasserverbrauch, den Internetvertrag, oder die Wohngebäudeversicherung.

Der *Conseil d'État* hebt diese Entscheidung auf

Der *Conseil d'État* **korrigierte diese Vorgehensweise**, indem er feststellte, dass das Verwaltungsberufungsgericht **einen unzulässigen subjektiven Maßstab** angelegt hatte.

Statt die tatsächliche Nutzung der Immobilie zu bewerten, hatte das Gericht nämlich die **subjektive Absicht** der Eigentümer untersucht.

Der Conseil d'État stellte klar, dass **allein die tatsächliche Nutzung der Immobilie berücksichtigt werden muss** und nicht eine hypothetische Absicht.

In seiner Entscheidung heißt es:

„Es war allein Aufgabe [des Gerichts], die Bedingungen zu bewerten, unter denen die Steuerpflichtigen die Immobilie tatsächlich genutzt haben.“

Praktische Auswirkungen für Immobilienverkäufer in Frankreich

Diese Entscheidung des *Conseil d'État* hat **erhebliche Konsequenzen für Verkäufer**, die die **Steuerbefreiung des Veräußerungsgewinns aus der Veräußerung ihrer Hauptwohnung** in Anspruch nehmen möchten.

Daher empfehlen wir:

- **den Nachweis der tatsächlichen Nutzung zu priorisieren:** Es ist entscheidend, **materielle Beweise** für eine kontinuierliche und tatsächliche Nutzung der Immobilie zu sammeln.
- **den Fokus auf objektive Nachweise zu legen**, wie z.B. Rechnungen des Strom- und Wasserverbrauchs, Internet- und Versicherungsverträge, offizielle Post, die an die Adresse der Immobilie gesendet wurde. Diese Elemente können belegen, dass die Immobilie tatsächlich bewohnt wurde.
- **steuerliche Prüfungen zu antizipieren:** Verkäufer sollten **sämtliche Dokumente aufbewahren**, die belegen, dass sie die Immobilie tatsächlich bewohnt haben, bevor sie diese verkauft haben.

Dank dieser Entscheidung des *Conseil d'État* bietet die Rechtsprechung nun **mehr Sicherheit für Verkäufer von Immobilien**, indem sie die **Bewertungskriterien der Steuerverwaltung und der Gerichte** klarstellt.

Wichtiger Hinweis für nicht in Frankreich ansässige Personen

Wir möchten jedoch insbesondere **nicht ansässige Personen** auf die steuerlichen Risiken hinweisen.

Für **nicht in Frankreich ansässige Personen** ist es demnach von entscheidender Bedeutung, dem **Wechsel des steuerlichen Wohnsitzes** besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Festlegung des steuerlichen Wohnsitzes in Frankreich kann **erhebliche steuerliche Konsequenzen** nach sich ziehen, sowohl in Bezug auf **die Besteuerung von Einkommen** als auch auf **den Besitz und die Übertragung von Vermögen**.

Vor einem Wechsel des steuerlichen Wohnsitzes ist daher **eine eingehende steuerliche Analyse** dringend zu empfehlen.

Wünschen Sie Unterstützung beim Verkauf von Immobilien in Frankreich?

Wenden Sie sich für Steuer- und Immobilienfragen gerne an unsere deutsch-französischen Ansprechpartnerinnen: welcome@rechtsanwalt.fr

[Kontakt aufnehmen](#)