

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

## Aktuelle Rechtsprechung zur Immobilienbesteuerung in Frankreich: Abzugsfähigkeit von Renovierungskosten bei Veräußerungsgewinnen

11. April 2025

Das französische Verwaltungsberufungsgericht (*Cour administrative d'appel*) in Nancy hat am **20. März 2025** eine bedeutende Entscheidung (Az. 22NC03105) zur steuerlichen Behandlung von Renovierungsarbeiten im Rahmen der Berechnung von **Veräußerungsgewinnen** (*Plus-Values immobilières*) getroffen.

### Renovierungskosten und ihre steuerliche Abzugsfähigkeit beim Verkauf einer Immobilie in Frankreich

Gemäß dem französischen Steuerrecht (Artikel 150 VB *Code général des Impôts*) können bestimmte Arbeiten am veräußerten Objekt bei der Berechnung des Veräußerungsgewinns (*plus-value*) vom steuerpflichtigen Betrag abgezogen werden, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

In dem hier entschiedenen Fall stellte sich die Frage, **welche Nachweise der Steuerpflichtige erbringen muss, um den Abzug der Renovierungskosten steuerlich geltend machen zu können.**

### Gerichtsurteil: Welche Nachweise sind zur Abzugsfähigkeit erforderlich?

Das **Verwaltungsberufungsgericht** entschied: die bloße Vorlage von Handwerkerrechnungen reicht nicht aus: der Steuerpflichtige muss eindeutig nachweisen, **dass er die Arbeiten selbst bezahlt und somit die wirtschaftliche Belastung getragen hat.**



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

Im Fall, der dem **Verwaltungsberufungsgericht in Nancy** (*Cour administrative d'appel de Nancy*) zur Entscheidung vorgelegt wurde, hatte der Steuerpflichtige verschiedene Unterlagen eingereicht, um die Abzugsfähigkeit von Renovierungskosten im Rahmen eines Immobilienverkaufs geltend zu machen.

Unter anderem wurden **Rechnungen** der beauftragten Handwerksunternehmen, eine **Fotodokumentation** der durchgeführten Arbeiten sowie **technische Gutachten** vorgelegt, die die baulichen Veränderungen belegten.

Allerdings fehlten in der Dokumentation jegliche **Zahlungsnachweise**, wie etwa Überweisungsbelege, Schecks oder Kontoauszüge.

Die französische Steuerverwaltung (*administration fiscale*) verweigerte daher die Anerkennung der geltend gemachten Aufwendungen und setzte einen **Steuerzuschlag** (*redressement fiscal*) fest.

Diese Entscheidung wurde durch das Verwaltungsberufungsgericht in Nancy bestätigt, das betonte, dass allein die Vorlage von Rechnungen nicht genügt – vielmehr muss nachgewiesen werden, dass der Steuerpflichtige die Kosten tatsächlich selbst getragen hat.

## Fazit

Diese Entscheidung zeigt deutlich, wie streng die französische Steuerverwaltung die Abzugsfähigkeit von **Modernisierungs- und Renovierungskosten** (*travaux de rénovation*) im Rahmen der Immobilienbesteuerung auslegt.

Steuerpflichtige sollten daher ein besonderes Augenmerk auf eine **vollständige und nachvollziehbare Dokumentation**, insbesondere in Bezug auf die **Zahlungsnachweise**, legen, um spätere **Streitigkeiten mit dem Finanzamt** zu vermeiden.

Dieser Grundsatz gilt nicht nur für in Frankreich ansässige Steuerpflichtige, sondern ist auch für **Verkäufer mit Wohnsitz in Deutschland, der Schweiz oder Österreich** von Bedeutung.

Bei einem Immobilienverkauf in Frankreich durch einen ausländischen Steuerpflichtigen gelten nämlich **die gleichen Regeln** hinsichtlich der Berechnung der **Veräußerungsgewinne** (*plus-values immobilières*) sowie der **Beweisanforderungen**.

Wenn Sie den Verkauf einer Immobilie in Frankreich in Erwägung ziehen, empfiehlt es sich, **die steuerlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu klären** – insbesondere im Hinblick auf die Abzugsfähigkeit von Renovierungs- und Modernisierungskosten.

So lassen sich **unangenehme Überraschungen wie Nachzahlungen oder steuerliche Auseinandersetzungen mit der französischen Finanzverwaltung vermeiden.**

Sie planen den Verkauf einer Immobilie in Frankreich oder haben Fragen zur Besteuerung von Veräußerungsgewinnen?

Dann stehen wir Ihnen gerne für eine individuelle Beratung zur Verfügung – kontaktieren Sie uns jederzeit: [welcome@rechtsanwalt.fr](mailto:welcome@rechtsanwalt.fr)

[Kontakt aufnehmen](#)