

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 | Frankreich

Sie haben 2024 eine möblierte Immobilie in Frankreich vermietet? Diese Regelungen sollten Sie kennen

28. Juli 2025

Die Besteuerung von Einkünften aus der Vermietung möblierter Unterkünfte in Frankreich hat sich für das Jahr 2024 mehrfach geändert – zunächst mit einer Verschärfung der Regelungen durch das Haushaltsgesetz Anfang 2024, die am Ende des Jahres auf 2025 verschoben wurde.

Nun hat die Erklärungsfrist in Frankreich begonnen: Seit Anfang April können Einkommensteuererklärungen eingereicht werden.

Möblierte Immobilie 2024 in Frankreich vermietet: Fokus auf die aktuell geltenden Regelungen

Die Besteuerung von Einkünften aus der Vermietung möblierter Ferienunterkünfte richtet sich nach dem jeweils geltenden Steuerregime:

1. Mikro-Regelung („micro-BIC“)

Dieses vereinfachte Verfahren ist anwendbar, solange die Mieteinnahmen die gesetzlich vorgesehenen Schwellenwerte nicht überschreiten.

- In diesem Fall wird ein pauschaler Kostenabzug der Einnahmen angewendet;
- Weitere Ausgaben können nicht geltend gemacht werden, und eine Abschreibung der Immobilie ist nicht möglich;
- Das Ergebnis unterliegt dem progressiven Einkommensteuersatz und den Sozialabgaben.



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

Folgende Schwellenwerte und Sätze gelten für die Mieteinnahmen 2024:

		Für die Mieteinnahmen des Jahres 2024
Klassifizierte möblierte Ferienunterkünfte	Schwellenwert	188.700 €
	Pauschaler Kostenabzug	71%
<u>Nicht</u> klassifizierte möblierte Ferienunterkünfte	Schwellenwert	77.700 €
	Pauschaler Kostenabzug	50%

2. Regelbesteuerung („régime réel“)

Sobald die Mieteinnahmen im Jahr 2024 77.700 € bei nicht klassifizierten Ferienunterkünfte bzw. 188.700 € bei klassifizierten Ferienunterkünften übersteigen, ist die Regelbesteuerung verpflichtend.

Sie kann jedoch auch freiwillig gewählt werden, selbst wenn die Einnahmen unterhalb dieser Schwellenwerte liegen.

Merkmale dieses Besteuerungssystems:

- Tatsächliche Kosten können vollständig abgesetzt werden;
- Abschreibungen auf die Immobilie sind möglich;
- Das Hinzuziehen eines Steuerberaters ist erforderlich;
- Besteuerung nach dem progressiven Einkommensteuersatz;
- Bei Mieteinnahmen über 23.000 € liegen die Sozialabgaben bei ca. 35 %;
- Liegen die Mieteinnahmen hingegen unter 23.000 €, gilt für Nichtansässige ein reduzierter Sozialabgabensatz von 7,5 %.

Bitte beachten Sie, dass **ab 2025 neue Regelungen für die Besteuerung von Mieteinnahmen aus möblierter Vermietung in Kraft treten.**

Für weitere Erläuterungen zu diesem Thema oder Unterstützung bei der Erklärung Ihrer Mieteinnahmen in Frankreich steht Ihnen unser Steuerrechtsteam gerne zur Verfügung:
welcome@rechtsanwalt.fr

Kontakt aufnehmen