

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

Frankreich: Gewerbesteuerpflicht (CFE) für die Vermietung möblierter Wohnungen – Überblick für private Vermieter

14. November 2025

Die Vermietung möblierter Wohnungen gilt in Frankreich grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit und unterliegt daher der französischen Gewerbesteuer („*cotisation foncière des entreprises*“, sog. CFE).

Für steuerpflichtige Vermieter mit einem Umsatz von mehr als 152.500 € zzgl. USt. fällt zusätzlich der Beitrag auf den Mehrwert der Unternehmen („*cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises*“, sog. CVAE) an.

Selbst wenn Sie als Privatperson vermieten, sind Sie grundsätzlich zur Zahlung der Gewerbesteuer verpflichtet.

Es gibt jedoch **mehrere Ausnahmeregelungen und Steuerbefreiungen**, von denen Sie möglicherweise profitieren können.

Befreiungen im ersten Jahr der Tätigkeit

Im ersten Jahr Ihrer gewerblichen Tätigkeit profitieren Sie automatisch von einer Befreiung der CFE.

Sie müssen keinen Antrag stellen, solange Sie Ihre Vermietungstätigkeit ordnungsgemäß bei den zuständigen Behörden gemeldet haben.

Allgemeine Steuerbefreiungen für die französische Gewerbesteuer (CFE)

Die CFE kann dann unter bestimmten Voraussetzungen aufgehoben werden.



Laura Rejano ^{DJCE}
Rechtsanwältin / Avocat
rejano@rechtsanwalt.fr
T + 49 (0) 7221 30 23 70



Cécile Robert
Juristin
robert@rechtsanwalt.fr
T + 33 (0) 1 53 93 82 90

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 Grosbliedestroff
F-57200 Sarreguémès
T + 33 (0) 3 87 02 99 87
sarreguemines@rechtsanwalt.fr

Es gelten die folgenden **allgemeinen CFE-Befreiungen**:

- **Niedrige Einnahmen:** Wenn Ihre jährlichen Einnahmen oder Umsätze nicht mehr als 5.000 € betragen, können Sie gemäß Artikel 1647 D des frz. Steuergesetzbuches von der *CFE* befreit werden.
- **Gelegentliche Vermietung:** Wenn Sie gelegentlich einen Teil Ihrer Wohnung (Haupt- oder Zweitwohnsitz) zu einem einmaligen Anlass, der nicht wiederholt wird, vermieten, sind Sie ebenfalls von der *CFE* befreit.
- **Vermietung des Hauptwohnsitzes:** Wenn Sie einen Teil Ihrer Hauptwohnung zu einem angemessenen Preis vermieten und der Mieter diese als Hauptwohnsitz nutzt, fällt keine *CFE* an.

Es gelten die folgenden **weiteren CFE-Befreiungen**, sofern die lokalen Behörden, in deren Gebiet sich die möblierte Wohnung befindet, nichts anderes beschließen:

- Vermietung Ihrer gesamten oder eines Teils Ihrer persönlichen Wohnung (Haupt- oder Zweitwohnsitz) als möblierte Touristenunterkunft, wenn die Immobilie klassifiziert ist;
- Vermietung oder Untervermietung Ihrer gesamten oder eines Teils Ihrer persönlichen Wohnung (Haupt- oder Zweitwohnsitz), sofern Sie nicht unter die o. g. Befreiungen fallen und als möblierte Touristenunterkunft vermieten.

Wichtiger Hinweis:

Wenn die vermietete Immobilie jedoch nicht als persönlicher Haupt- oder Zweitwohnsitz genutzt wird (wenn sie beispielsweise ausschließlich für die Vermietung eingerichtet wurde), gilt sie nicht als „persönlicher Wohnsitz“ und ist somit grundsätzlich *CFE*-steuerpflichtig.

In diesem Fall sind die genannten *CFE*-Befreiungen nicht anwendbar.

Fazit: Welche Schritte sollten private Vermieter nun zur Erfüllung ihrer Gewerbesteuerpflicht (*CFE*) in Frankreich unternehmen?

Wir empfehlen Ihnen, sich mit der Gemeinde und dem lokalen Finanzamt für Unternehmen (sog. *SIE*) in Verbindung zu setzen, um Ihre individuelle Situation zu klären und mögliche Steuerbefreiungen voll auszuschöpfen.

Sollten Sie einen *CFE*-Steuerbescheid erhalten, wird dieser nicht mehr per Post gesendet, sondern ist ausschließlich in Ihrem **gewerblichen** (und nicht persönlichen) **Online-Konto** (sog. „*espace professionnel*“) auf der [offiziellen Plattform des französischen Finanzamts](#) abrufbar.

Für Fragen steht Ihnen unser Steuer- und Immobilienrechtsteam selbstverständlich gerne zur Verfügung: welcome@rechtsanwalt.fr

Kontakt aufnehmen