

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

Verlängerung steuerlicher Erleichterungen bei Immobilienverkäufen in Frankreich

Übergangsregeln zu Beginn des Jahres 2026

30. Januar 2026

Grundsätzlich unterliegt der Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien im französischen Steuerrecht der Besteuerung.

Es gibt jedoch zahlreiche Ausnahmen und Befreiungen, von denen Privatpersonen bei einem Immobilienverkauf profitieren können.

Die bekannteste dieser Ausnahmen ist die **Steuerbefreiung für den Verkauf des Hauptwohnsitzes**.

Weitere Steuererleichterungen bestehen in bestimmten Fällen, beispielsweise bei Verkäufen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus oder in besonders „angespannten Gebieten“ (*zones tendues*).

Ohne die formelle Verabschiedung des Haushaltsgesetzes für 2026 wären einige dieser wichtigen Ausnahmen ausgelaufen.

Die Finanzverwaltung hat daher Übergangsregeln am 31.12.2025 veröffentlicht, die bestimmte Erleichterungen bzw. Befreiungen der Besteuerung des Gewinns aus Veräußerung von Immobilien bis zur endgültigen Gesetzgebung sichern.

Verlängerung der Steuerbefreiung für Gewinne aus Immobilienverkäufen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus

Die Steuerbefreiung für Gewinne aus Immobilienverkäufen zugunsten von sozialen und intermediären Wohnbauprojekten, die ursprünglich zum 1. Januar 2026 ausgelaufen wäre, bleibt somit vorerst in Kraft.



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

Sarreguemines

50 rue de Grosbliederstroff
F-57200 Sarreguemines
T + 33 (0) 3 87 02 99 87
sarreguemines@rechtsanwalt.fr

Diese Regelung gilt für Verkäufe, die zwischen dem 1. Januar 2026 und der endgültigen Verabschiedung des Haushaltsgesetzes 2026 abgeschlossen werden, sofern die anderen Voraussetzungen erfüllt sind.

Sonderabzug für Gewinne aus Immobilienverkäufen in angespannten Gebieten

Ein weiterer wichtiger Punkt betrifft den Sonderabzug auf Immobiliengewinne für Verkäufe in gesetzlich definierten „angespannten“ Gebieten (*zones tendues*).

Dieser Abzug, der normalerweise nur für bis Ende 2025 abgeschlossene Verträge gilt, bleibt durch die Übergangsregelung weiterhin anwendbar. Der Sonderabzug variiert je nach Bedingungen und kann **zwischen 60 % und 85 %** der Gewinne aus dem Immobilienverkauf betragen.

Genau wie die oben genannte Steuerbefreiung bleibt dieser Sonderabzug für Immobilienverkäufe, die zwischen dem 1. Januar 2026 und dem Inkrafttreten des Haushaltsgesetzes 2026 getätigt werden, vorerst in Kraft, solange die gesetzlichen Bedingungen erfüllt sind. Dies gilt auch für Vorverkaufsverträge (*promesse de vente*), die innerhalb dieses Zeitraums unterschrieben werden.

Sie möchten eine Immobilie in Frankreich verkaufen?

Für weitere Informationen oder rechtliche Beratung zu Immobilienverkäufen in Frankreich und den damit verbundenen steuerlichen Aspekten steht Ihnen unser Steuerrechtsteam gerne zur Verfügung: welcome@rechtsanwalt.fr

Kontakt aufnehmen