

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: Neufassung der Steuern auf leerstehende Wohnungen ab 2027

20. Februar 2026

Die vorliegenden Informationen gehen aus dem noch zu veröffentlichenden Haushaltsgesetz für das Jahr 2026 hervor, vorbehaltlich der Entscheidung des französischen Verfassungsrats (Conseil constitutionnel).

Das französische Haushaltsgesetz für 2026 soll eine **neue Steuer auf leerstehende Wohnräume** einführen, die *taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)*, die ab 2027 die jährliche Steuer auf leerstehende Wohnungen (*taxe annuelle sur les logements vacants (TLV)*) und die Wohnsteuer auf leerstehende Wohnungen (*taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)*) ersetzen soll.

Die zwei aktuell erhobenen Steuern auf leerstehende Wohnungen in Frankreich

Zur Erinnerung: Die aktuellen Vorschriften sehen zwei Steuern auf leerstehende Wohnungen in Frankreich vor.

Die jährliche Steuer auf leerstehende Wohnungen

Die jährliche Steuer auf leerstehende Wohnungen (*taxe annuelle sur les logements vacants (TLV)*) gemäß Artikel 232 des frz. Steuergesetzbuchs) wird aktuell in französischen Gemeinden erhoben, in denen ein deutliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnraum besteht (sog. „angespannte Gebiete“).

Diese Gebiete werden nach unterschiedlichen Kriterien bewertet, je nachdem, ob sie zu Agglomerationen mit mehr als 50.000 Einwohnern gehören oder nicht.



Anne-Lise Lamy DJCE

Avocat

lamy@rechtsanwalt.fr

T + 33 (0) 3 88 45 65 45



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

Sarreguemines

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

Die Liste der betroffenen Gemeinden wird per Dekret festgelegt.

Die Steuer betrifft Wohnungen, die zum 1. Januar des Steuerjahres **seit mindestens einem Jahr leer stehen**.

Die Wohnsteuer auf leerstehende Wohnungen

Die Wohnsteuer auf leerstehende Wohnungen (*taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)*) gemäß Artikel 1407 bis des frz. Steuergesetzbuchs) gilt **nach Beschluss der Gemeinden** für Wohnungen, die am 1. Januar des Steuerjahres **seit mehr als zwei Jahren leer stehen**.

Sie gilt nur in Gemeinden, in denen die Steuer auf leerstehende Wohnungen **nicht** erhoben wird.

Sie wird nach Beschluss der lokalen Behörden vor dem 1. Oktober eines Jahres eingeführt und gilt ab dem folgenden Jahr.

Die neue Steuer auf leerstehende Wohnräume

Das französische Haushaltsgesetz für 2026 soll nun eine einzige Steuer auf leerstehende Wohnräume (*taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)*) einführen.

Diese orientiert sich in vielen Punkten an den beiden Steuern, die sie ersetzt.

Diese neue Steuer, die **ab den Steuerbescheiden für das Jahr 2027** gelten soll, wird nicht zugunsten des Staates, sondern **zugunsten der Gemeinden** erhoben, wie dies derzeit bei der Wohnsteuer auf leerstehende Wohnungen der Fall ist.

Sie soll in sog. „angespannten Gebieten“ obligatorisch und in den anderen Gebieten fakultativ sein.

Berücksichtigte Leerstandszeit

Die Steuer soll für Wohnungen entrichtet werden, die am 1. Januar des Steuerjahres **seit mindestens einem Jahr leer stehen**, sofern sie sich in angespannten Gebieten befinden; in anderen Gebieten darf der Leerstand bis zu zwei Jahre betragen.

Das Haushaltsgesetzes 2026 legt fest, dass für die Besteuerung im Jahr 2027 die Leerstandszeit jeder Wohnung **vor dem 1. Januar 2027** berücksichtigt wird.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass für die Anwendung der jährlichen Steuer auf leerstehende Wohnungen festgelegt wurde, dass die Leerstandszeit im Hinblick auf denselben Steuerpflichtigen zu beurteilen ist.

Folglich wird **im Falle des Verkaufs** einer leerstehenden Wohnung die neue Leerstandszeit für den neuen Eigentümer ab dem 1. Januar des auf den Verkauf folgenden Jahres berechnet.

Ausnahmeregelungen

Folgende Wohnungen sollen von der neuen Steuer auf leerstehende Wohnräume ausgenommen werden:

- Wohnungen, deren **Nutzungsdauer** während des betreffenden Zeitraums mehr als 90 aufeinanderfolgende Tage beträgt,
- deren **Leerstand** unabhängig vom **Willen** des Steuerpflichtigen ist (z.B. Wohnungen, die zum Marktpreis zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden, aber keinen Interessenten finden),
- die **Nebengebäude des öffentlichen Bereichs** sind oder
- die sich im Besitz einer Sozialwohnungsgesellschaft befinden.

Bemessungsgrundlage und Steuersätze

Wie bei den beiden ersetzten Steuern basiert die Steuer auf leerstehenden Wohnräumen auf dem **Mietwert der Wohnung**, der auch für die Wohnsteuer auf Zweitwohnsitze herangezogen wird.

Für leerstehende Wohnungen in angespannten Gebieten soll der Steuersatz im ersten Steuerjahr 17 % betragen und 34 % ab dem zweiten Steuerjahr.

Die Gemeinde kann diese Sätze **erhöhen**, jedoch ohne den Satz von 30 % im ersten Steuerjahr und von 60 % ab dem zweiten Steuerjahr zu überschreiten.

Für leerstehende Wohnungen außerhalb angespannter Gebiete wird die Steuer auf leerstehende Wohnräume auf freiwilliger Basis von der Gemeinde erhoben. Die Gemeinde kann diese Steuer nach Beschluss einführen und ihren Steuersatz auf maximal 50 % festlegen.

Meldepflichten

Den Steuerpflichtigen obliegt keine spezielle Meldepflicht für die Steuer auf leerstehende Wohnräume.

Die von allen Immobilieneigentümern in Frankreich geforderte Meldung zum Belegungsstatus der Immobilie (sog. *déclaration d'occupation*) sollte jedoch auch zur Festsetzung und Kontrolle der Steuer auf leerstehende Wohnräume dienen.

Sie besitzen eine Immobilie in Frankreich und haben Fragen zu den fälligen Steuern?

Unser Steuerrechtsteam steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung: welcome@rechtsanwalt.fr

Kontakt aufnehmen