SCI-Anteile in Frankreich übertragen: Welche Formvorschriften gelten 2026?

07. November 2026



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

Abtretungen von Anteilen an französischen Immobiliengesellschaften unterliegen nunmehr einem strengeren Formalismus.

Die französische Gesetzgebung hat die Anforderungen an die Übertragung von Anteilen an Gesellschaften mit überwiegender Immobilienausrichtung deutlich verschärft.

Bei der Übertragung von Anteilen insb. an einer französischen Immobiliengesellschaft (*Société Civile Immobilière – SCI*) sind **seit dem 27.06.2026 neue, strengere Formvorschriften** zu beachten.

Seit Inkrafttreten der Neuregelung müssen bestimmte Anteilsübertragungen durch eine qualifizierte Urkunde erfolgen.

Neben der notariellen Urkunde kommen unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch andere Formen, insbesondere eine von einem Rechtsanwalt mitunterzeichnete Urkunde (*acte contresigné par avocat* oder *acte d'avocat*), in Betracht.

Die bisher gängige Praxis der Übertragung durch einen einfachen privatschriftlichen Vertrag zwischen Zedenten und Zessionaren ist in diesen Fällen nicht mehr ausreichend.

Rechtliche Grundlage der Neuregelung

Die neuen Formvorschriften ergeben sich aus dem französischen Gesetz Nr. 2026-534 vom 25. Juni 2026 zur Bekämpfung von Sozial- und Steuerbetrug. Mit dem neuen Artikel 1865-1 des französischen Zivilgesetzbuchs (*Code civil*)

wurden die Anforderungen an die Übertragung von Anteilen an Gesellschaften mit überwiegendem Immobilienvermögen neu geregelt.

Die Vorschriften gelten seit dem 27. Juni 2026 und betreffen insbesondere die Übertragung von Anteilen an französischen Immobiliengesellschaften (SCI).

Welche Formvorschriften gelten seit 2026 für die Übertragung von SCI-Anteilen?

Eine qualifizierte Urkunde ist nun Voraussetzung für die Wirksamkeit einer SCI-Anteilsabtretung.

Die neue Regelung sieht vor, dass die Abtretung von Gesellschaftsanteilen oder Aktien einer Gesellschaft **mit überwiegender Immobilienausrichtung** grundsätzlich durch eine besondere Urkunde festgestellt werden muss.

Zulässig sind nunmehr:

- entweder eine **notarielle Urkunde** (sog. *acte authentique*)
- oder eine **von einem Rechtsanwalt mitunterzeichnete Urkunde** (sog. *acte contresigné par avocat*).

Die Reform **bedeutet also nicht, dass jede SCI-Anteilsübertragung zwingend über einen Notar erfolgen muss**.

Der Gesetzgeber hat mehrere gleichwertige Formen vorgesehen, die eine erhöhte Rechtssicherheit und eine bessere Identifizierung der Parteien gewährleisten sollen.

Welche Folgen hat eine Nichtbeachtung dieser neuen Anforderungen?

Die Einhaltung dieser neuen Formvorschriften ist keine reine Formalität. Nach Art. 1865-1 des französischen Zivilgesetzbuchs (*Code Civil)* ist die Abtretung, die nicht in der gesetzlich vorgesehenen Form erfolgt, nichtig.

Infolgedessen hat die Übertragung rechtlich keinen Bestand und im Falle einer Annullierung gegebenenfalls die bereits erbrachte Übertragung der Anteile rückabgewickelt werden muss.

Für Zedenten und Zessionare bedeutet dies, dass die rechtliche Vorbereitung einer Anteilsübertragung künftig sorgfältiger erfolgen muss und die Übertragung z.B. durch einen entsprechend qualifizierten Rechtsanwalt begleiten zu lassen.

SCI-Anteile in Frankreich übertragen – Beratung durch deutsch-französische Rechtsanwälte

Die Übertragung von Anteilen an einer französischen Immobiliengesellschaft kann sowohl rechtliche als auch steuerliche Fragen aufwerfen.

Unsere deutsch-französische Kanzlei begleitet in deutsche Sprache deutsche, österreichische und schweizerische Mandanten bei steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Problematiken im Zusammenhang mit Immobilie in Frankreich.

Unsere deutschsprachigen Rechtsanwälte unterstützen Sie insbesondere bei der Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen, der Vorbereitung der Anteilsübertragung und der Abstimmung der damit verbundenen steuerlichen Formalitäten.

Unsere Kanzlei verfügt über die erforderlichen rechtlichen und technischen Voraussetzungen, um Sie bei der **rechtswirksamen Übertragung von Anteilen an einer französischen SCI oder einer frz. Gesellschaft mit überwiegendem Immobilienvermögen** mittels einer von einem Rechtsanwalt mitunterzeichneten Urkunde (*acte contresigné par avocat*) zu begleiten.

Sie möchten Anteile an einer französischen SCI oder Immobiliengesellschaft verkaufen oder übertragen?

Kontaktieren Sie unser deutsch-französisches Steuerrechtsteam unter welcome@rechtsanwalt.fr.

Kontakt aufnehmen

Sie interessieren sich für weitere Themen rund um die französische SCI?

Entdecken Sie auch unsere anderen Artikel zu rechtlichen und steuerlichen Fragen französischer Immobiliengesellschaften.