E-Rechnung in Frankreich ab 2026: Welche Pflichten gelten für französische Immobiliengesellschaften (SCI)?



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

9. November 2026

Sind die Immobiliengesellschaften nach französischem Recht (sog. *SCI – Société Civile Immobilière*) auch ab 1. September 2026 zur elektronischen Rechnungstellung verpflichtet?

Die Einführung der elektronischen Rechnungsstellung (*E-Rechnung*) in Frankreich stellt Unternehmen seit dem 1. September 2026 vor neue steuerliche und organisatorische Herausforderungen. Einen Überblick über die Reform bietet einem gesonderten Artikel unserer Partnergesellschaft Euro-Droit.

Auch französische Immobiliengesellschaften (*Sociétés Civiles Immobilières – SCI*) können von der Reform der elektronischen Rechnungsstellung betroffen sein.

Muss eine SCI in Frankreich E-Rechnungen empfangen können?

Ja, grundsätzlich, nach Artikel 289 bis des französischen Steuergesetzbuchs (*Code général des impôts – CGI*). müssen französische Immobiliengesellschaften (*Sociétés Civiles Immobilières – SCI*) seit dem 1. September 2026 elektronische Rechnungen empfangen können, sofern sie eine **wirtschaftliche Tätigkeit** ausüben.

Entscheidend für die Frage, ob eine SCI von der Reform betroffen ist, ist somit, ob sie eine wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne des französischen Umsatzsteuerrechts ausübt.

Diese Verpflichtung gilt unabhängig davon, ob die SCI tatsächlich USt. in Rechnung stellt. Auch eine SCI, die ausschließlich von der USt. befreite

Mieteinnahmen erzielt, kann daher verpflichtet sein, elektronische Rechnungen ihrer Lieferanten zu empfangen.

Eine SCI, die keine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, beispielsweise weil sie eine Immobilie ausschließlich unentgeltlich ihren Gesellschaftern zur Verfügung stellt, ist dagegen grundsätzlich nicht von dieser Verpflichtung betroffen (Artikel 256 A des frz. Steuergesetzbuchs).

Danach müssen die betroffenen Unternehmen für den Empfang elektronischer Rechnungen eine von der französischen Finanzverwaltung zugelassene Plattform (*plateforme agréée*) nutzen.

Muss eine SCI in Frankreich E-Rechnungen ausstellen können?

Nicht jede französische Immobiliengesellschaft (*SCI*) ist verpflichtet, elektronische Rechnungen auszustellen.

Entscheidend sind insbesondere die Art der Vermietung und deren USt. Behandlung.

Eine SCI, die ausschließlich von der USt. befreite Vermietungseinkünfte erzielt, beispielsweise durch die Vermietung nicht möblierter Wohnung gemäß Artikel 261 D des französischen Steuergesetzbuchs (*Code général des impôts – CGI*), ist grundsätzlich nicht verpflichtet, für diese Mieteinnahmen E-Rechnungen auszustellen oder ein e-Reporting durchzuführen.

Anders verhält es sich bei einer SCI, die USt.-pflichtige Leistungen erbringt. In diesem Fall kann sie verpflichtet sein, elektronische Rechnungen auszustellen, insbesondere bei Leistungen an andere in Frankreich ansässige Unternehmen.

Zusammenfassung: Elektronische Rechnungsstellung in Frankreich: Welche Pflichten gelten für SCI?

Tätigkeit der SCI	Pflicht zum Empfang elektronischer Rechnungen	Pflicht zur Ausstellung elektronischer Rechnungen
SCI, die eine Immobilie ausschließlich ihren Gesellschaftern unentgeltlich zur Verfügung stellt (z. B. zur Erhaltung einer Immobilie im Familienvermögen)	NEIN	NEIN
SCI, die nicht möblierte Wohnimmobilien vermietet	JA	NEIN
SCI, die möblierte Wohnimmobilien vermietet	JA	NEIN

SCI, die möblierte Wohnimmobilien mit hotelähnlichen Zusatzleistungen vermietet	JA	JA

Ab wann gilt diese Verpflichtung?

Die Reform der elektronischen Rechnungsstellung wird in Frankreich schrittweise umgesetzt. **Seit dem 1. September 2026** müssen alle von der Reform betroffenen SCI elektronische Rechnungen empfangen können.

Die Verpflichtung zur **Ausstellung elektronischer Rechnungen** gilt hingegen abhängig von der Unternehmensgröße: für kleine und mittlere Unternehmen sowie Kleinstunternehmen wird sie grundsätzlich ab dem **1. September 2027 in Kreft treten**.

Bei bestimmten anderen Umsätzen können stattdessen e-Reporting-Pflichten bestehen.

Die Verpflichtung zur Ausstellung elektronischer Rechnungen wird schrittweise eingeführt und gilt für kleine und mittlere Unternehmen sowie Kleinstunternehmen grundsätzlich ab dem 1. September 2027.

Ob und in welchem Umfang eine SCI betroffen ist, muss daher anhand ihrer konkreten Tätigkeit und der Art ihrer Mieter geprüft werden.

Welche Sanktionen drohen bei Nichteinhaltung?

Die Nichteinhaltung der neuen Anforderungen zieht finanzielle Sanktionen nach sich.

Bei Verstößen gegen die Verpflichtung zur Ausstellung elektronischer Rechnungen sieht z.B. das französische Steuerrecht (**Artikel 1737 des französischen Steuergesetzbuchs (*Code général des impôts – CGI*)** ein Bußgeld von **50 € pro Rechnung** vor, begrenzt auf insgesamt 15.000 € pro Kalenderjahr.

Sicherstellung der steuerlichen Nachweisführung

Darüber hinaus besteht ein praktisches Risiko bei der Dokumentation von Ausgaben.

Wenn Lieferanten – z.B. Hausverwaltungen, Handwerker oder Notare – künftig elektronische Rechnungen ausschließlich über das neue System übermitteln, kann eine SCI ohne geeignete Empfangslösung Schwierigkeiten haben, ihre Rechnungen ordnungsgemäß zu erhalten und dadurch zu bezahlen und aufzubewahren.

Dies kann insbesondere bei einer späteren steuerlichen Prüfung problematisch werden, wenn Nachweise für abzugsfähige Aufwendungen fehlen.

Französische Immobiliengesellschaften (SCI) – Steuerliche und rechtliche Beratung durch deutsch-französische Rechtsanwälte

Die Einführung der elektronischen Rechnungsstellung (E-Rechnung) in Frankreich bringt zusätzliche Verpflichtungen mit sich, deren Anwendbarkeit von der konkreten Tätigkeit der Gesellschaft abhängt.

Unsere Kanzlei berät und begleitet deutsche, österreichische und schweizerische Mandanten in deutscher Sprache bei sämtlichen steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen rund um französische Immobiliengesellschaften.

Unsere deutschsprachigen Rechtsanwälte unterstützen Sie insbesondere bei der Gründung und Verwaltung einer SCI, die Strukturierung des Kaufs von Immobilen in Frankreich, der Prüfung steuerlicher Verpflichtungen – einschließlich der neuen E-Rechnungspflichten –, der Übertragung von Gesellschaftsanteilen sowie bei Fragen der Immobilienbesteuerung und der Vermögensnachfolge.

Sie haben Fragen zu den steuerlichen oder rechtlichen Verpflichtungen Ihrer französischen SCI?

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 verschiedenen Artikel zu rechtlichen und steuerlichen Fragen französischer Immobiliengesellschaften.