La Kanzlei

# Besteuerung des Veräußerungsgewinns aus in Frankreich belegenen Immobilien (imposition des plus-values immobilières)

Immobilien /
Erbrecht
Steuerrecht

! Hinweis: Qivive berät nicht mehr im französischen Erb- und Steuerrecht.

Kontakte in diesem Bereich ohne Gewähr

- Rechtsanwalt Pascal Schultze der Kanzlei ITRS
- Deutschsprachige Anwälte mit Zulassung bei französischen Gerichten

Wird eine in Frankreich belegene Immobilie verkauft, in welcher der Eigentümer nicht seinen Hauptwohnsitz hat, so unterliegt der mit dem Verkauf erzielte Gewinn in Frankreich einer besonderen Besteuerung. Auch deutsche Staatsangehörige, die etwa eine Ferienwohnung in Frankreich haben oder ein Haus in Frankreich erben, sind im Falle der Veräußerung ihrer Immobilie von dieser Regelung betroffen. In den vergangenen Jahren wurden die Höhe und die Berechnungsmethode der Steuer auf den Veräußerungsgewinn mehrfach geändert.

Nachstehend soll der aktuelle Stand der Gesetzeslage kurz zusammengefasst werden:

1. **Steuerfreiheit nach einer Haltefrist von 30 Jahren**

Zum 1. Februar 2012 wurde die Mindesthaltefrist, die für die Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne erforderlich ist, von 15 auf 30 Jahre erhöht. Dies wurde durch eine Verringerung der zeitlich gestaffelten Abschläge auf die Bemessungsgrundlage erreicht.

Hierzu muss man wissen, dass der zu versteuernde Teil des Veräußerungsgewinns in Frankreich von der Dauer der Haltefrist der Immobilie abhängt. Wird die Immobilie innerhalb der ersten fünf Jahre nach dem Erwerb veräußert, so ist der Veräußerungsgewinn vollständig zu versteuern. Erfolgt die Veräußerung nach Vollendung des fünften Jahres, so wird für jedes Jahr ein Abschlag in Höhe von 2 % auf die Bemessungsgrundlage vorgenommen. Ab dem 18. Jahr erhöht sich der jährliche Abschlag auf 4 % und ab dem 25. Jahr auf 8 %. Daraus ergibt sich, dass der Veräußerungsgewinn nach einer Haltefrist von 30 Jahren vollständig steuerfrei ist.

**Anmerkung:** Der Gesetzgeber hatte im Haushaltsgesetz für das Jahr 2013 vorgesehen, dass Baugrundstücke von der zeitlich gestaffelten Steuerermäßigung ausgenommen sind, um die

Veräußerung von Bauland zu fördern. Der französische Verfassungsrat hat diese Ausnahmeregelung jedoch mit dem Urteil vom 29. Dezember 2012 für unwirksam erklärt.

2. **Steuersatz: 19 % + 15,5 % = 34,5 %**

Bis August 2012 hatten die im Ausland ansässigen Verkäufer gegenüber den in Frankreich ansässigen Verkäufern einen Vorteil: Sie zahlten zwar die Steuer auf den Veräußerungsgewinn in Höhe von 19 %, waren jedoch von der Zahlung zusätzlicher Sozialabgaben befreit. Der Steuersatz dieser Sozialabgaben (contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS), prélèvement social, contributions additionnelles) beträgt derzeit insgesamt 15,5 %.

Seit August 2012 sind die Immobilieneigentümer mit Steuerwohnsitz außerhalb von Frankreich im Fall der Veräußerung der Immobilie den in Frankreich ansässigen Steuerschuldnern gleichgestellt und müssen aus diesem Grund die Sozialabgaben bezahlen. Damit beträgt der Gesamtsteuersatz auf den Veräußerungsgewinn nun einheitlich 34,5 %.

3. **Seit dem 1.1.2013: Steuerzuschlag auf Veräußerungsgewinne über 50.000 €**

Durch das am 30. Dezember 2012 veröffentliche Haushaltsgesetz wurde eine Zusatzsteuer (surtaxe) eingeführt. Beträgt der zu versteuernde Veräußerungsgewinn mehr als 50.000 €, so wird auf den übersteigenden Betrag ein Zuschlag von bis zu 6 % fällig.

Beispiel: Für einen Veräußerungsgewinn in Höhe von 65.000,00 € (vor Steuern und Abgaben) zahlt der Verkäufer die normale Steuer auf den Veräußerungsgewinn in Höhe von 34,5 %, die in diesem Fall 22.425,00 € beträgt. Seit dem 1. Januar 2013 kommt dazu ein Zuschlag in Höhe von 1.300,00 €, der auf den Gewinnanteil berechnet wird, der 50.000 € übersteigt (hier: 2 % auf 15.000 €).

**Anmerkung:** Veräußerungen bebaubarer Grundstücke sind von der Zusatzsteuer ausgenommen, da sie nach den Plänen des Gesetzgebers von der oben unter Punkt 1 beschrieben Abschlagsregelung ausgenommen werden sollten. Aufgrund der bereits erwähnten Entscheidung des französischen Verfassungsrats ergibt sich nun eine vom Gesetzgeber unbeabsichtigte steuerliche Begünstigung der Veräußerung von Baugrundstücken. Es ist allerdings zu erwarten, dass der Gesetzgeber diesen Zustand rasch beseitigen wird.

---

Weiterführende Links:

Sie wollen in Frankreich ein Grundstück verkaufen? Hier finden Sie eine Checkliste zum Grundstücksverkauf im Ausland mit den wichtigsten Punkten, die es dabei zu beachten gilt.

2013-03-27

La Kanzlei

**Qivive**
**Rechtsanwalts GmbH**

qivive.com

**Köln**[D]
Konrad-Adenauer-Ufer 71
D – 50668 Köln
T + 49 (0) 221 139 96 96 - 0
F + 49 (0) 221 139 96 96 - 69
koeln@qivive.com

**Paris**[F]
50 avenue Marceau
F – 75008 Paris
T + 33 (0) 1 81 51 65 58
F + 33 (0) 1 81 51 65 59
paris@qivive.com

**Lyon**[F]
4 Pl. Amédée Bonnet
F – 69002 Lyon
T + 33 (0) 4 27 46 51 50
F + 33 (0) 4 27 46 51 51
lyon@qivive.com

**Strasbourg**[F]
10 Pl. Gutenberg
F – 67000 Straßburg
T + 33 (0) 3 92 12 02 20
F + 33 (0) 3 92 12 02 21
strasbourg@qivive.com