



**Emilie Schwan, LL.M. oec.**  
*Avocat à la Cour*

Konrad-Adenauer-Ufer 71  
50668 Köln  
schwan[at]avocat.de  
Tel.: 0049 221 139 96 96 0  
Fax: 0049 221 139 96 96 69  
www.avocat.de

---

22.07.2013: IMMOBILIEN / FRANKREICH

### **Geplante Reform der Besteuerung des Veräußerungsgewinns aus in Frankreich belegenen Immobilien: der Verkäufer soll entlastet werden**

**Wird eine in Frankreich belegene Immobilie verkauft, die nicht als Hauptwohnsitz des Eigentümers dient, 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. Nun plant die französische Regierung eine Lockerung der Besteuerung des Veräußerungsgewinns, um die Verkäufe zu fördern und damit den französischen Immobilienmarkt zu unterstützen.**

Die Haltedauer, die für eine Steuerbefreiung der Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf einer Zweitimmobilie erforderlich ist, beträgt derzeit 30 Jahre. Der aktuelle Gesamtsteuersatz beträgt 34,5% und setzt sich aus 19% Veräußerungssteuer und 15,5 % Sozialabgaben zusammen<sup>1</sup>.

Die Regierung plant im Rahmen des künftigen Haushaltsgesetzes für das Jahr 2014:

- Die Haltedauer auf 22 Jahre zu verringern. Damit würde der Verkäufer die Immobilie nach einer Haltefrist von 22 Jahren steuerfrei (aber nicht sozialabgabefrei) veräußern können;

---

<sup>1</sup> Für eine aktuelle Schilderung der Gesetzlage:

<http://www.avocat.de/app/frankreichrecht/media/a2dd0ce7dd0e8fc86e1c02cbeeb00de5.besteuern-des-wertzuwachses-artikel.pdf>

- Eine Sozialabgabefreiheit nach 30 Jahren Haltedauer, wobei die Degression der Sozialabgabe verstärkt werden soll. Diese wird voraussichtlich mit dem ersten Jahr beginnen und nicht – wie es derzeit der Fall ist - nach 5 Jahren.
- Für die zwischen dem 1. September 2013 und dem 31. August 2014 geschlossenen Immobilienveräußerungen sollte ein zusätzlicher Abschlag in Höhe von 25% auf den Veräußerungsgewinn gelten;
- Bebaubare Grundstücke sollen von der Haltedauer für die Berechnung der Besteuerung des Veräußerungsgewinns ausgenommen werden.

Diese Änderungen sollen nach Ansage der Regierung voraussichtlich am 1. September 2013 d.h. mit Inkrafttreten des Haushaltsgesetzes für das Jahr 2014 in Kraft treten. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob das französische Parlament diese unverändert verabschieden wird.

---

Diese Information wird Ihnen zur Verfügung gestellt von:



Deutsch-Französische Rechtsanwaltskanzlei  
Cabinet d'Avocats Franco-Allemand

Kühl Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Konrad-Adenauer-Ufer 71, 50668 Köln  
[www.avocat.de](http://www.avocat.de)

KÖLN PARIS STRASBOURG BADEN-BADEN SARREGUEMINES

Der Artikel dient ausschließlich der generellen Information und ersetzt kein individuelles Beratungsgespräch.  
Ein Mandatsverhältnis kommt durch dieses Merkblatt nicht zustande. Eine Haftung für dessen Inhalt ist ausgeschlossen.