



Kurzmeldung:

## Änderung der Besteuerung des Veräußerungsgewinns aus in Frankreich belegenen Immobilien

### 1. Erhöhung des Steuersatzes bei Besteuerung des Veräußerungsgewinns

Die bei der Veräußerung französischer Immobilien, die dem Eigentümer nicht als Hauptwohnsitz dienen, anfallende Gewinne (sog. „plus-value“) unterliegen in Frankreich einer besonderen Besteuerung. Auch deutsche Eigentümer einer Immobilie in Frankreich sind im Falle der Veräußerung von dieser Steuer betroffen.

Bis Ende 2017 mussten die Betroffenen auf den Veräußerungsgewinn einheitlich 19 % Einkommensteuer und Sozialabgaben in Höhe eines kumulierten Satzes von 15,5 % zahlen.

Seit dem 1. Januar 2018 wurde der Steuersatz der Sozialabgaben jedoch auf 17,2 % erhöht. Damit beträgt der Gesamtsteuersatz auf den Veräußerungsgewinn für Immobilien, die nach dem 1. Januar 2018 verkauft werden nun 36,2 %.

Informationen betreffend den Besteuerungsgrundsatz und mögliche Steuerbefreiungen finden Sie in unseren Artikeln von [2013](#) und [2015](#).

### 2. Zusätzlicher Freibetrag von bis zu 85 % in Gebieten mit erheblichem Wohnraumbedarf

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch eine neue Regelung, wonach der französische Gesetzgeber



**Edith Aupetit**

**Avocat au Barreau de Paris**

**Büro Köln**

Konrad-Adenauer Ufer 71  
D-50668 Köln

[aupetit\[at\]avocat.de](http://aupetit[at]avocat.de)

Tel.: +49 (0) 221 13 99 69 60  
[www.avocat.de](http://www.avocat.de)

Verkäufern in Frankreich belegener Grundstücke einen Freibetrag von bis zu 85 % auf den für die Besteuerung maßgeblichen Gewinn gewährt. Diese Regelung gilt seit dem 1. Januar 2018.

Betroffen sind bebaute und unbebaute Grundstücke in solchen Gebieten, für die ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot von Wohnraum offiziell festgestellt wurde. Eine Liste dieser Gebiete ist [online abrufbar](#).

Um von der Regelung zu profitieren, muss zumindest der Verkaufsvorvertrag zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 unterzeichnet und der tatsächliche Verkauf spätestens am 31. Dezember des zweiten Jahres abgewickelt werden, das auf die Unterzeichnung des Vorvertrags folgt.

Ferner muss sich der Käufer im notariell beurkundeten Kaufvertrag dazu verpflichten, innerhalb von 4 Jahren nach dem Erwerb des Grundstücks (ggfls. nach Abriss des vorhandenen Baubestands) neue Mehrfamilienhäuser zu errichten. Weitere Voraussetzung ist, dass die bebaute Fläche mindestens 90 % des gesetzlich vorgesehenen Baufelds, d.h. der maximal überbaubaren Fläche ausfüllt.

Bei Einhaltung der vorgenannten Voraussetzungen profitiert der Verkäufer von einem zusätzlichen Freibetrag i.H.v. 70 % auf die für die Besteuerung zu berücksichtigenden Gewinne. Der Freibetrag erhöht sich sogar auf 85 %, wenn sich der Käufer dazu verpflichtet, Sozialwohnungen („logements sociaux“) bzw. Wohnungen entsprechend dem Wohnungsförderungsprogramm für mittlere Einkommensgruppen („logements intermédiaires“) zu bauen, deren Wohnfläche zumindest 50 % der gesamten bebauten Fläche entspricht.

Der Freibetrag greift aber nicht, falls das Grundstück an ein Familienmitglied oder an eine Gesellschaft veräußert wird, dem ein Familienmitglied als Gesellschafter angehört.

Den Käufer trifft eine Strafabgabe von 10 % des Kaufpreises, falls er seine Bebauungszusagen nicht einhält.

Die **Kanzlei Epp & Kühl** ist Ihr Partner im deutsch-französischen Rechtsverkehr.

Mit mehr als 35 zweisprachigen Avocats und Rechtsanwälten an insgesamt 6 Standorten (Köln, Lyon, Paris, Straßburg, Baden-Baden und Saaregmünd) zählen wir zu den führenden Kanzleien in der deutsch-französischen Rechtsberatung.

Wir beraten Unternehmen aus dem deutschsprachigen Raum im Frankreichgeschäft und betreuen die französischen Niederlassungen deutscher, österreichischer und schweizer Unternehmen in allen rechtlichen Belangen. In gleicher Weise begleiten wir französische Unternehmen im Deutschlandgeschäft.



Hinweise auf kommende Veranstaltungen:

**08. März 2018 - Seminar (Köln):  
Arbeitsrecht in Frankreich**  
[Flyer und Anmeldung](#)

**27. März 2018 - Webinar:  
Arbeitsrecht und Gesundheit  
- worauf Sie unbedingt achten  
sollten**  
[Informationen und Anmeldung](#)

Weitere Informationen zu unseren Veranstaltungen finden Sie auch unter [www.avocat.de](http://www.avocat.de).



Köln Paris Lyon Strasbourg Baden-Baden Sarreguemines Bordeaux



Deutsch-Französische Rechtsanwaltskanzlei  
Cabinet d'Avocats Franco-Allemand

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.