



Edith Aupetit, LL.M.
Avocat au Barreau de Paris
Attorney at law in New York

aupetit[at]avocat.de

19.06.2015 IMMOBILIENRECHT / FRANKREICH

Urteil: Erweiterte Anrechnungsmöglichkeit von Kosten bei der Bestimmung des Wertzuwachses einer Immobilie

Wird eine in Frankreich belegende Immobilie verkauft, in welcher der Eigentümer nicht seinen Hauptwohnsitz hat, so unterliegt der mit dem Verkauf erzielte Gewinn in Frankreich einer besonderen Besteuerung (*taxe sur la plus-value*). 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 (siehe diesbezüglich unsere [Artikel zur Besteuerung des Wertzuwachses](#) und zur [Abschaffung der Sozialsteuern CSG und CRDS](#)).

Unverändert geblieben ist dagegen die Bestimmung der Steuerbemessungsgrundlage, bzw. des Veräußerungsgewinns. Grundsätzlich entspricht der Veräußerungsgewinn der Differenz zwischen dem An- und Verkaufspreis der Immobilie.

Büro Köln
Konrad-Adenauer-Ufer 71
D-50668 Köln

Ihr Ansprechpartner:
Herr Dr. Christophe Kühl
Kuehl[at]avocat.de
Tel. 00 49 - (0)2 21 - 1 39 96 96 0
Fax 00 49 - (0)2 21 - 1 39 96 96 69
www.avocat.de



**Hinweis auf kommende
Veranstaltungen:**

24. Juni 2014 – Webinar
Fit für Frankreich – in 30 Min.:
Internet im Frankreichgeschäft –
Worauf ist zu achten?

18. August 2015 – Webinar
Fit für Frankreich – in 30 Min.:
Kündigung eines Mitarbeiters in
Frankreich – Worauf ist zu achten?

11. August 2015 – Webinar
Fit für Frankreich – in 30 Min.:
Arbeitsrecht in Frankreich – Worauf Sie
unbedingt achten sollten!

2. September 2015 – Webinar
Fit für Frankreich – in 30 Min.:
Geschäftsführer im Frankreichgeschäft

15. September 2015 – Köln
Die Rechtsabteilung im Frankreichge-
schäft – Fit für die zentralen Rechtsfra-
gen

Weitere Informationen zu unseren
Veranstaltungen finden Sie [hier](#).



Zu beachten ist dabei, dass der rechnerische Veräußerungsgewinn wie folgt verringert werden kann:

- Einerseits durch die Erhöhung des Kaufpreises:
 - o entweder pauschal i.H.v. 22,5% (was 7,5% für Anschaffungskosten und 15% für Bauarbeiten entspricht);
 - o oder durch die Vorlage von Nachweisen (Rechnungen) für Bauarbeiten größeren Umfangs;
- und andererseits durch die Anrechnung der mit dem Verkauf verbundenen Kosten auf den Verkaufspreis.

Dabei stellt sich die Frage, welche Rechnungen und welche Bauarbeiten auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden können. Gemäß Artikel 150 VB des französischen Allgemeinen Steuergesetzbuchs (*Code général des impôts- CGI*) kann der Kaufpreis einer Immobilie um die Bau-, Wiederaufbau-, Vergrößerung- oder Verbesserungskosten erhöht werden. Nicht anrechenbar sind dagegen Kosten von Arbeiten, die der Reparatur oder Erhaltung der Immobilie dienen.

Mit einer Entscheidung vom 22. Januar 2015, hat das Oberverwaltungsgericht Nantes diesbezüglich klargestellt, dass Kaufpreis und Montage- bzw. Verarbeitungskosten von Baumaterialien bei der Berechnung des Wertzuwachses berücksichtigt werden kann und zwar auch dann, falls das Material bei einem Unternehmen gekauft und von einem anderen Unternehmen eingebaut bzw. verarbeitet worden ist. Dabei hat das Gericht aber entschieden, dass keine Kosten in Ansatz gebracht werden können, falls der Steuerpflichtige die Arbeiten selbst durchgeführt hat.

Diese Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts bestätigt zwar eine frühere Entscheidung aus dem Jahr 2011, steht aber im Widerspruch mit der Praxis der Finanzbehörden. In einer Verwaltungsvorschrift vom 14. Februar 2004 (*BOI 8 M-1-04, Amtsblatt n°5*) hatte die Generaldirektion nämlich festgestellt, dass Werkstoffe, die vom Eigentümer bei einem Unternehmen gekauft und von einem anderen Unternehmen verarbeitet worden sind, nicht berücksichtigt werden können.

Es bleibt nun abzuwarten, ob die Steuerbehörden Ihre Position im Hinblick auf diese Rechtsprechung ändern wird.

Praxistipp: Eigentümer von Immobilien in Frankreich sollten alle Rechnungen und Zahlungsbelege aufbewahren, mit denen der Kauf von Baumaterial und deren Einbau/Verarbeitung in der Immobilie nachgewiesen werden kann. Darüber empfehlen wir, in der Steuererklärung ausdrücklich auf die obige Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Nantes zu verweisen.

Diese Information wird Ihnen zur Verfügung gestellt von: