

## **Wertzuwachssteuer bei Immobilienverkäufen in Frankreich: Ihre Rechte seit der Reform von Januar 2004**

Sie sind Hauseigentümer in Frankreich, haben dort Ihren Erst- oder Zweitwohnsitz angemeldet und beabsichtigen Ihr Haus zu verkaufen? Dabei haben Sie zu beachten, dass dieses Geschäft grundsätzlich einer Besteuerung des Wertzuwachses für Grundstücke unterworfen ist, die beim zuständigen französischen Finanzamt zu entrichten ist.

Der Wertzuwachs ist der Gewinn, der als Differenz zwischen dem Verkaufs- und dem Erwerbspreis vom Grundstücksverkäufer erzielt wird.

Sie fragen sich, welche Rechte Ihnen als EU-Bürger zustehen? Sie könnten in bestimmten Fällen von einer Befreiung profitieren.

Welche Konsequenzen die im Januar 2004 reformierten Regelungen zur Besteuerung des Wertzuwachses bei Immobilien für Sie hat, möchten wir nachfolgend zeigen:

**Wichtiger Hinweis:** Alle folgenden Informationen betreffen nur Verkäufe nach dem 1. Januar 2004. Für alle vor diesem Datum getätigten Verkäufe gelten die alten Regelungen. In Zweifelsfällen setzen Sie sich bitte mit unserer deutsch-französischen Beratungsstelle in Verbindung.

### **I. In welchen Fällen wird eine Steuerbefreiung erteilt?**

#### **1. Gesamtbefreiung, wenn das Gebäude mindestens 15 Jahre bewohnt wurde**

Sollten Sie Ihr Haus mindestens 15 Jahre bewohnt haben, so sind Sie insgesamt von der Wertzuwachsbesteuerung befreit. Die frühere Regelung sah eine solche Befreiung erst nach 22 Jahren vor.

Die Reform von 2004 sieht vor, dass bereits nach fünf Jahren ein jährlicher Freibetrag von 10 % auf den Betrag des Wertzuwachses besteht.

#### **2. Steuerbefreiung, wenn die Immobilie den Erstwohnsitz in Frankreich begründet**

Sollte die verkaufte Immobilie bis zum Verkauf auch ihren Erstwohnsitz begründet haben, so ist die oben geforderte Wohnzeit nicht mehr erforderlich, um eine Befreiung zu erlangen.

Die Finanzämter in Frankreich dulden aber einen Zeitraum von einem Jahr zwischen Umzug und Veräußerung des Gebäudes.

Der Begriff des „Hauptwohnsitzes“ bleibt jedoch unklar. Es scheint, als vergleichen die französischen Steuerbehörden den Begriff mit dem des Steuerwohnsitzes.

Zur Klarstellung: Um in den Genuss einer steuerlichen Befreiung für den Verkauf der Immobilie in Frankreich zu kommen, setzen die französischen Steuerbehörden voraus, dass Sie Ihre Einkommensteuer in Frankreich abführen.

### **3. Befreiungen, wenn die Immobilie den Zweitwohnsitz in Frankreich begründet und Ihr Erstwohnsitz sich nicht in Frankreich befindet**

Sie können als EU-Bürger auch dann eine Befreiung erhalten, wenn die zum Verkauf stehende Immobilie Ihr Zweitwohnsitz ist und Sie Ihren Erstwohnsitz außerhalb Frankreichs haben.

Voraussetzungen dafür sind, dass

- die Immobilie zum ersten Mal verkauft wird
- Sie in der Vergangenheit und davon mindestens zwei aufeinanderfolgende Jahre Steuern in Frankreich gezahlt haben.

### **4. Steuerbefreiung bei der Veräußerung von Immobilien, dessen Preis unterhalb oder genau bei 15.000 Euro liegt.**

## **II. Wie ermittelt sich die Steuer und wann wird sie entrichtet?**

### **1. Vereinfachte Berechnung des Bruttowertzuwachses**

Zuerst muss die Höhe des Bruttowertzuwachses zum Zeitpunkt des Verkaufes festgestellt werden. Dabei handelt es sich um die Differenz zwischen dem Verkaufs- und dem Erwerbspreis.

- Verkaufspreis: vom im Kaufvertrag aufgeführten Preis werden die durch den Verkauf entstandenen Kosten abgezogen ( insbesondere Maklergebühren, bezahlte Mehrwertsteuer)
- Erwerbspreis: der bei Erwerb des Hauses tatsächlich bezahlte Preis. Bestimmte Kosten und Ausgaben werden addiert.

Für einige dieser Kosten, wie beispielsweise Errichtungs- und Umbaukosten, Kosten für Wiederaufbau, Renovierungen und Verbesserungsmaßnahmen ist das Berechnungsverfahren durch die Reform in 2004 vereinfacht worden:

Wurde das Haus länger als fünf Jahre durch den Verkäufer bewohnt, so kann aufgrund dieser vorgenommenen Arbeiten der Kaufpreis pauschal um 15 % erhöht werden.

Sie können diese Pauschale von 15 % aber genauso durch die tatsächlichen Ausgaben ersetzen, wenn Sie diese nachweisen können (wichtiger Hinweis: es werden nur Rechnungen von Unternehmen akzeptiert!).

### **2. Das neue Berechnungsverfahren der Wertzuwachssteuer**

Wie wir oben bereits gesehen haben, wird der Bruttowertzuwachs um 10 % pro Jahr reduziert, wenn das Haus zuvor mindestens fünf Jahre bewohnt wurde. Für den Wertzuwachs besteht zusätzlich ein fester Freibetrag von 1000 Euro.

Der Steuersatz der Wertzuwachssteigerung beträgt für in Frankreich ansässige Bürger **26 %** (der eigentliche Steuersatz beträgt 16 %, auf den noch 10 % für verschiedene andere Steuern aufgeschlagen wird.).

Für in Frankreich nicht ansässige Bürger eines EU-Mitgliedstaats beträgt der Steuersatz der Wertzuwachssteuer **16 %**.

### **3. Die vereinfachte Zahlungsweise**

Von nun an zahlen Sie die Wertzuwachssteuer sofort beim Verkauf Ihrer Immobilie. Die frühere Regelung, wonach Sie diese Steuer erst ein Jahr später mit Ihrer Einkommenssteuer entrichtet haben, entfällt. Außerdem wird die Steuer auf den gezahlten Kaufpreis erhoben.

**Wichtiger Hinweis:** Eine Verlängerung der Zahlungsfrist ist ausgeschlossen.

Ihr Notar ist verpflichtet, für Sie die Steuererklärung vorzunehmen und die Zahlung an das zuständige Finanzamt zu veranlassen.

**Wichtiger Hinweis:** Wenn Sie nicht in Frankreich ansässig sind und der Verkaufspreis 150.000 Euro überschreitet, sind Sie gesetzlich verpflichtet, dieses einem durch die

"Direction Générale des Impôts" anerkannten « représentant fiscal » zu melden. Dieser überprüft die Steuererklärung an den "Trésor public" und gewährleistet die Zahlungen der Steuer auf den Wertzuwachs.

Diese Formalität dient den französischen Finanzämtern als Sicherheit. Sollten Ihre Steuerzahlungen überprüft und festgestellt werden, dass diese nicht erfolgt sind, so ist es Aufgabe Ihres "représentant fiscal" Ihre Interessen zu vertreten und die Steuernachzahlungen und Strafzahlungen vorzunehmen.

Für weitere Informationen zur Wertzuwachssteuer legen wir Ihnen nahe, sich zum Beispiel mit der seit fast zehn Jahren spezialisierten deutschsprachigen Abteilung der SARF (anerkannte Gesellschaft der Fiskalvertretung) in Verbindung zu setzen ([www.sarf.fr](http://www.sarf.fr)).

**Euro-Info-Verbraucher e.V.  
Januar 2005**