

IMMOBILIENERWERB DURCH JURISTISCHE PERSONEN – EINE FRANZÖSISCHE STEUERFALLE?

Mit dem Gedanken, in Frankreich eine Immobilie zu erwerben, beschäftigen sich viele. Neben den angenehmen Seiten eines Zweitwohnsitzes im Süden kommen häufig rechtliche und steuerliche Überlegungen zu Tage.

Gerade, wenn man in seinem Heimatland unternehmerisch tätig ist oder bereits sein Vermögen in und mit Gesellschaften verwaltet, besteht die Tendenz, die bekannte (ausländische) Struktur auch für den Erwerb des Eigentums in Frankreich zu verwenden. Im Vordergrund steht neben der Verwaltung und der Verfügungsfreiheit die steuerliche Optimierung des Kaufs der französischen Liegenschaft. Sei es in Form eines luxemburgischen Trusts, einer österreichischen Privatstiftung, einer deutschen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG oder auch z.B. einer Schweizer AG – das nationale französische Steuerrecht sollte keinesfalls außer Acht gelassen werden.

Frankreich ist in der Besteuerung ausländischer Strukturen nämlich «sehr erfinderisch».

Hierbei muss eine Steuer dem Grunde nach nicht unbedingt geschuldet sein; alleine die Tatsache, eine «zwingende» Steuererklärung nicht abzugeben, kann eine Besteuerung auslösen.

In Betracht kommen hier z.B. die fiktive «Wohnwertsteuer» (es werden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterstellt und gemäß den örtlichen Wohnwerten geschätzt) oder die sog. 3%-Steuer auf den Verkehrswert der Immobilie, wenn das französische Finanzamt der Auffassung ist, die ausländische Gesellschaft sei ihm nicht «transparent» genug.

Beim Verkauf der Immobilie kann eine Erwerbsstruktur mit einer ausländischen Gesellschaft sogar dazu führen, dass es keine Abschreibungen auf die Haltefrist der Immobilie gibt und eine entsprechende Besteuerung des Mehrwerts (*plus-value*) nach den Grundsätzen der französischen Gewerbe- und Körperschaftsteuer (*impôt sur les sociétés*) erfolgt.

In diesen und allen anderen denkbaren Fällen unternehmerischer oder privater Aktivität mit Auslandsbezug treten weitere zahlreiche rechtliche und steuerliche Fragestellungen und Fallen auf. Präventive Beratung lohnt sich.



Der Verfasser, **Rechtsanwalt Stefan Kesting** (Hamburg/Cannes/Berlin) informiert in der «RivieraZeit» regelmäßig über Besonderheiten im französischen Recht. Er ist spezialisiert auf französisches Wirtschafts-, Immobilien-, Erb- und Steuerrecht sowie gerichtlich ermächtigter Übersetzer der französischen Sprache.

KESTING & Partner – Der Ansprechpartner für französisches Recht in deutscher Sprache

Telefon Hamburg
+49 (0)40/3 86 86 58 86

Telefon Berlin
+49 (0)30/6 11 01 86 69

Telefon Cannes
+33 (0)6 46 75 79 49

www.kestinglegal.eu
info@kestinglegal.eu