



## FRANZÖSISCHES ERB- UND IMMOBILIENRECHT

### Eigentumsübertragung einer Immobilie in Frankreich infolge Schenkung

#### AUSGANGSLAGE

Die Nachfolgeregelung beim Besitz von französischen Liegenschaften in Frankreich mit dem Ziel einer steueroptimierten Übertragung innerhalb einer Familie stellt zunehmend eine der wichtigsten Fragestellungen für Schweizer Immobilienbesitzer mit Grundbesitz in Frankreich dar. Der französische Staat verlangt zum Teil - je nach Grad der Verwandtschaft - horrenden Steuern auf Immobilienverkaufsgeschäften. Eine optimale Nachfolgeregelung, d.h. Übertragung von Immobilien innerhalb der Familie oder der Verwandtschaft, stellen daher grosse Anforderungen an die Planung und Realisierung. Durch den Beizug eines Anwalts auf diesem Spezialgebiet unter Mithilfe eines Vertrauensnotars in Frankreich lassen sich grosse Summen an unnötigen Steuern an den französischen Staat vermeiden. Das nachfolgende Beispiel illustriert eine solche Möglichkeit.

#### SACHVERHALT

Ein geschiedener Ehemann und Vater von zwei Söhnen und einer Tochter besitzt seit rund 30 Jahren in Frankreich als Alleineigentümer eine schöne Immobilie. Der Vater möchte nun sein Eigentum an der Immobilie auf einen seiner Söhne übertragen. Die anderen beiden Geschwister möchten kein Eigentum an der Immobilie. Die Liegenschaft wurde durch eine ortsansässige Agence Immobilière auf rund € 164'000.00 geschätzt. Die Familie möchte nun eine steueroptimierte Bereinigung der Eigentumssituation vornehmen.

#### LÖSUNGSANSATZ

Der Vater kann seinem Sohn die Immobilie in Frankreich steueroptimiert schenken. Dem Vater wird eine lebenslange Nutzniessung an der Liegenschaft eingeräumt, wodurch wiederum eine entsprechende Optimierung der Kosten erzielt werden kann. Der Betrag, der als Schenkung angerechnet wird in der Höhe von € 164'000.00, vermindert sich um den kapitalisierten Wert der Nutzniessung (abhängig vom Alter des Vaters). Im konkreten Fall beträgt der kapitalisierte Wert der Nutzniessung rund € 49'000.00. Aufgrund des geraden Verwandtschaftsverhältnisses (Vater - Sohn) kommt der Sohn in den Genuss eines Steuerfreibetrags von € 100'000.00. Der beschenkte Sohn muss daher nur noch rund € 15'000.00 versteuern. Die beiden Geschwister erhalten vom beschenkten Bruder eine Ausgleichszahlung im Todesfall des Vaters. Hierfür wird eine separate privatrechtliche Vereinbarung getroffen. Die gesamten Steuer- und Administrationskosten (Vergütungen und Honorare für Notar, Eintragungskosten etc.) für den Schenkungsakt des Vaters an den Sohn belaufen sich auf rund € 5'000.00. Diese Kosten werden beim Notar hinterlegt. Im entsprechend notariell zu beurkundenden Vertrag wird die Schenkung und Nutzniessung vermerkt und der Eigentumsübergang auf den Sohn sowie die Einräumung eines lebenslangen Nutzniessungsrechts an den Vater besiegelt. Anschliessend erfolgt die Eintragung des «nackten Eigentums» (nue-propriété) für den Sohn sowie das lebenslange Nutzniessungsrecht des Vaters im zuständigen Grundbuch durch den Notar in Frankreich. Mit dem Tod des Vaters fällt die Nutzniessung weg und der beschenkte Sohn wird Alleineigentümer der Immobilie in Frankreich (das «nackte Eigentum» wird zu Volleigentum).

#### SCHLUSSFOLGERUNGEN

Durch eine umfassende Analyse der Ausgangslage und eine intensive Lösungsfindung zusammen mit dem in diesem Rechtsgebiet spezialisierten Anwalt und dem beigezogenen französischen Vertrauensnotar gibt es immer die Möglichkeit, steueroptimiert das Eigentum zu übertragen, langfristige nachhaltige Familienlösungen zu erzielen und dabei noch Steuern legal zu sparen.

#### ÜBER UNS

Unsere Anwaltskanzlei ist auf das französische Erb- und Immobilienrecht für Schweizer mit Wohnsitz in Frankreich oder für Schweizer, die Immobilien in Frankreich oder Italien besitzen, kaufen, verkaufen, verschenken, vererben oder in anderer Weise weitergeben wollen, spezialisiert. Hier arbeiten wir mit einem spezialisierten französischen Notariat zusammen (Deutsch und Französisch sprechend).

Fragen Sie uns. Wir nehmen Sie zusammen mit unserem Partnernotariat mit auf eine spannende Reise zur Optimierung Ihres Immobilienbesitzes in Frankreich.

#### KONTAKT

FSDZ Rechtsanwälte  
& Notariat AG

 Zugerstrasse 76B  
6340 Baar

 +41 41 727 60 80

 sekretariat@fsdz.ch

Interne Verfasserin:  
MLaw Argonita Ameti