

FRANZÖSISCHES IMMOBILIEN- UND ERBRECHT

Von Rechtsanwalt Lukas Fässler
Erstellt am 26. Oktober 2018

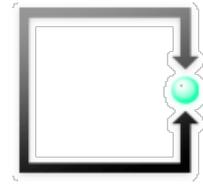
Die Schenkung

Schenkungen (*donations*) sind keine Geschenke. Im französischen Rechts sind das unentgeltliche Übereignungen (*à titre gratuit*). Dies trifft für Sachen wie auch für Immobilien zu. Diese Tatsache ist besonders wichtig, wenn es um die Schenkung von Immobilien geht, denn die Schenkung führt ebenfalls immobilienrechtlich zu einem Transkriptionsvertrag (Immobilienübereignung) und kann nur mit notarieller Unterstützung vorgenommen werden.

Alle Schenkungsarten unterliegen dem französischen Schenkungsrecht und gegebenenfalls auch der französischen Schenkungssteuer.

Schenkungen und Erbrecht

Schenkungen führen bei allen Erbauseinandersetzungen nach französischem Recht zu einer Verrechnung von allen bisherigen Schenkungen (*réintégration des donations antérieures*), ausser diese Schenkungen seien mehr als 10 Jahre zurückliegend. Dann ist eine Ausgleichung grundsätzlich verjährt. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Schenkungen von Schweizern mit Wohnsitz in der Schweiz. Wenn also ein Schweizer Immobilieneigentümer mit einem Haus in Frankreich seinen Kindern das Haus verschenkt, hat diese Schenkung keinen Bezug zum französischen Schenkungsrecht, sondern untersteht dem schweizerischen Schenkungsrecht, womit auch auf allfälligeerbrechtliche Anrechnung schweizerisches Recht angewendet wird. Aber die Schenkung der Immobilie muss trotzdem als Übereignungsakt mit einem französischen Notaren vollzogen werden, ansonsten die Schenkung ohne Wirkungen bleibt und der bisherige Eigentümer weiterhin die Immobilie als Eigentümer hält. Auch im schweizerischen Erbrecht, das allenfalls zur Anwendung kommt, darf z.B. eine Schenkung die Pflichtteilsrechte der gesetzlichen Erben nicht verletzen.



Lukas Fässler

lic.iur.Rechtsanwalt^{1,2},
Informatikexperte faessler@fsdz.ch

Zugerstrasse 76b

CH-6340 Baar

Tel.: +41 41 727 60 80

Fax: +41 41 727 60 85

www.fsdz.ch

sekretariat@fsdz.ch

Schenkung von Immobilien an Kinder

In der Praxis erfolgt häufig eine Schenkung einer Immobilie an die Kinder (oder Enkel) unter Niessbrauchsvorbehalt (*donation avec réserve d'usufruit*). Dabei überträgt der Schenker (z.B. Vater oder Mutter oder beide Eltern, soweit sie Immobilieneigentümer sind) bereits zu Lebzeiten das Eigentum an der Immobilie auf die nächste oder übernächste Generation, behält sich aber ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht daran vor.

Da der Niessbrauch in Frankreich recht hoch bewertet wird, kann auf diese Weise – unter zusätzlicher Berücksichtigung der Freibeträge gegenüber den Kindern - sowohl ein Teil der sehr hohen Schenkungssteuern wie auch der Notariatsgebühren eingespart werden.

Schenkungs- und Erbschaftssteuern

Schenkungen werden den gleichen Steuersätzen unterworfen wie Erbschaften. Auch eine Reihe von Freibeträgen hat die Schenkungssteuer mit der Erbschaftssteuer gemeinsam. Ausnahmen gelten beispielsweise für Ehegatten und Lebenspartnerschaften (PACS).

Schenkungssteuerbefreiungen können seit dem 17. August 2012 (2. Haushaltsergänzungsgesetz 2012) **nur noch alle 15 Jahre** (zuvor: alle 10 Jahre) in Anspruch genommen werden.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Ausschlüssen der Schenkungssteuer und wiederum eigene exklusive Freibeträge, die von allen möglichen Kriterien abhängen und sich häufig sogar unter dem Jahr verändern können. Wir ziehen dafür jeweils unser Partnernotariat in Frankreich bei, welches die aktuell gültigen Ausnahmen und Schenkungssteuersätze für Sie berechnet.

Die Freibeträge sind im Moment (2018) wie folgt zu veranlagern:

- Kinder haben auf ihren Teil der Schenkung jeweils einen persönlichen Freibetrag von derzeit € 100'000.--.
- Ehegatten und eingetragene Lebenspartner (PACS) sind von der Erbschaftssteuer befreit und haben für Schenkungen einen Freibetrag von € 80'724.--. In der Schweiz nach der geltenden Gesetzgebung eingetragene Partnerschaften werden in Frankreich anerkannt, müssen aber mit entsprechend beglaubigten, allenfalls überbeglaubigten (Apostille) Dokumenten belegt werden.
- Erbende Geschwister sind von der Erbschaftssteuer befreit, wenn sie
 - Unverheiratet, verwitwet, geschieden oder getrennt leben
 - Älter als 50 Jahre oder behindert sind
 - Mit dem Verstorbenen in den vorangegangenen 5 Jahren ununterbrochen zusammengelebt haben (wenn diese Bedingungen nicht erfüllt sind, fallen für Geschwister folgende Steuern und Freibeträge an: Steuerfreibetrag von € 15'932 und Steuersatz von 35% unter € 24'430 und 45% über € 24'430)
- Nichten und Neffen haben einen Freibetrag von € 7'967.
- Sonstige Erben (verwandt oder nicht) dürfen einen Freibetrag von lediglich noch jeweils € 1'594 in Anspruch nehmen.

Nachfolgende Liste zeigt die Steuersätze in Prozenten abhängig vom Verwandtschaftsgrad.

Erbteil in EURO Schenkenswert in EURO	Steuersätze in Prozent des aktuellen Immobilienwertes			
	Direkte Linie (z.B. Kinder)	Seitenlinie (Geschwister)	Sonstige Verwandte einschliesslich 4. Grad	Verwandte mehrals 4. Grad / Nichtverwandte
Bis zu 8'072	5	35	55	60
8'072 – 12'109	10	35	55	60
12'109 – 15'932	15	35	55	60
15'932 – 24'430	20	35	55	60
24'430 – 552'324	20	45	55	60
555'324 – 902'838	30	45	55	60
902'838 – 1'805'677	40	45	55	60
Über 1'805'677	45	45	55	60

Achtung:

- Wenn Geschwister untereinander erben (oder schenken), bleibt es bei einem Freibetrag von €15'932.
- Bei Schenkungen unter Eheleuten gilt ein Freibetrag von € 80'724, auf für eingetragene Partnerschaften.

Mittels Güterstandsvereinbarungen lassen sich allenfalls zusätzliche Regelung erzielen. So kann für in Frankreich wohnhafte Erblasser, die dem französischen Erbrecht unterstellt sind, der Nachteil, dass der Ehegatte nur einen Niessbrauch am Haus erhält und die Kinder erbvorberechtigt sind, ausschliessen.

Möglich ist auch die in Praxis mittlerweile weniger gebräuchliche sogenannte «Tontine-Klausel». Die Ehegatten verfügen dabei notariell (in der Regel direkt schon im Grundstückkaufvertrag vorzusehen), dass im Falle des Todes des einen der andere Alleineigentümer werden soll. All dies gilt auch für eingetragene Partnerschaften.

Achtung:

Da die Schweiz nicht Mitglied der Europäischen Union ist, können sich Schweizer Bürger nicht auf die EU-Erbrechtsverordnung berufen, welche seit dem 17. August 2015 zur Anwendung kommt. Danach kommt mangels letztwilliger Verfügung (z.B. Testament) für den gesamten Nachlass das Recht des letzten gewöhnlichen Aufenthalts des Erblassers zur Anwendung. Der Erlasser kann durch Rechtswahl im Testament das Erbrecht des Staates, dem er zum Zeitpunkt der Testamentserrichtung bzw. des Todes angehört, für den gesamten Nachlass für anwendbar erklären. Hier hilft auch das einheitliche Europäische Nachlasszeugnis.

Es ist daher für Schweizer unbedingt zu klären, ob sie ihren Wohnsitz nach Frankreich verlegen wollen oder aus erbrechtlichen Ueberlegungen nur einen vorübergehenden Aufenthalt im Sinne des «non resident» einnehmen wollen. Die Auswirkungen der Wohnsitznahme in Frankreich muss erb- und schenkungsrechtlich zusammen mit unserem Partnernotariat in Frankreich sehr genau abgeklärt werden.

Für Beratungsleistungen kontaktieren Sie in unserer Anwaltskanzlei.