



WELCHE STEUERN FALLEN DEM BESITZER EINER FERIENIMMOBILIE IN FRANKREICH AN?

2.3.2017



Lukas Fässler, Rechtsanwalt & Informatikexperte

<http://www.fsdz.ch/team/faessler-lukas>

Wer eine Ferien-Immobilie in Frankreich besitzt, muss für dieses Objekt Steuern bezahlen. Welche sind dies und wie hoch können diese ausfallen?

Rechtsanwalt Lukas Fässler beantwortet in seiner Zusammenstellung die wichtigsten Fragen zum Thema. Bitte beachten Sie, dass sich die steuerliche Situation in Frankreich sehr rasch ändert und deshalb vorliegende Aussagen auch mit Vorsicht zu geniessen sind. Ziehen Sie deshalb die neuesten Zahlen bei und lassen Sie sich beraten.

Französische Besteuerung von Ferienimmobilien

© Von Lukas Fässler, Rechtsanwalt, CH-6340 Baar

A. Steuern beim und nach dem Kauf

Beim Kauf einer Immobilie in Frankreich fallen folgende Steuern an:

a. Grunderwerbssteuer (*droits de mutation*)

Sie beträgt 5.8% des Kaufpreises.

b. Eintragungsgebühren und Notargebühren

Es sind die Gebühren für die Grundbucheintragung sowie die Tätigkeiten des Notars für die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages und alle damit zusammenhängenden Aufgaben. Sie beträgt knapp 8% des Kaufpreises und fällt jeweils zusätzlich zum Kaufpreis an, muss also in den Vertragsverhandlungen immer mitberücksichtigt werden.



c. **Jährliche Grundsteuer (*impôt foncier*)**

Für jede Immobilie, für welche sie als Eigentümer am 1. Januar jeden Jahres eingetragen sind, müssen sie eine jährliche Grundsteuer bezahlen, unabhängig davon, ob sie die Immobilie bewohnen oder nicht. Basis ist der Katasterwert der Immobilie (*valeur locative cadastrale*). Vom Katasterwert wird pauschal für die Erhaltungskosten die Hälfte des Katasterwertes abgezogen. Von der verbleibenden Hälfte des Katasterwertes haben sie die Grundsteuer zu bezahlen, welche eine örtlich-regionale Steuer ist und daher von Region zu Region variiert. Üblicherweise erhalten sie als Eigentümer im Herbst jeden Jahres einen Grundsteuerbescheid, der die Berechnung zeigt und den Steuerbetrag sowie die Frist für die Bezahlung ausweist.

Es gibt diverse Befreiungsmöglichkeiten von der Grundsteuer:

- 10 bzw. 15-jährige Befreiung für sozialen Wohnungsbau
- Für neue Eigentümer zweijährige Befreiung, sofern sie innerhalb von 90 Tagen nach Bauabnahme die Befreiung beantragen
- Für Niedrigenergiehäuser bis zu 5 Jahren
- Vollständige Befreiung für Personen über 75 Jahre und Behinderte, sofern es sich um die Immobilie des Hauptwohnsitzes (nicht Ferienimmobilie) handelt
- Pauschaler Abschlag von € 100.00 für Personen über 65 bis 75 Jahre, wenn sie alleine oder mit ihrem Ehegatten im Haus leben und nur ein bestimmtes Einkommen (muss bei den Steuerbehörden aktuellerfragt werden) erzielen.

Die Steuer wird in der Regel durch ein regionales Finanzamt (*trésorerie*) erhoben. Dort können Sie auch alle Fragen zur Grundsteuer direkt klären oder per E-Mail klären lassen.

d. **Wohnsteuer (*Taxe d'habitation*)**

Wer am 1. Januar eines Jahres eine Immobilie bewohnt oder zur Verfügung hat (Mieter), zahlt eine Wohnsteuer. Sie ist ebenfalls eine örtliche Steuer (wie die Grundsteuer vgl. lit. c oben). Basis ist ebenfalls der katastermässige Mietwert. Der Wohnsteuerbescheid kommt im Herbst jeden Jahres mit der entsprechenden Zahlungsfrist.

Es gibt diverse Möglichkeiten der Ermässigung:

- Ermässigung für Familien mit bescheidenen finanziellen Verhältnissen
- Ermässigung für Personen in hohem Alter
- Ermässigung für Behinderte

Entsprechende Informationen können Sie ebenfalls beim örtlichen Finanzamt (*Trésorerie*) einholen.

e. **Vermögenssteuern auf Immobilienwert (*impôt de solidarité sur la fortune*)**

Nur wenn sie Hauptwohnsitz in Frankreich haben, wird auch ihr Vermögen besteuert. Dann müssen sie aber Steuern für alles Vermögen auf der ganzen Welt bezahlen, unabhängig ob das Vermögen in Frankreich liegt oder nicht.

Ist der Wohnsitz im Ausland (bei Ferienimmobilien immer der Fall), dann wird nur das in Frankreich gelegene Vermögen (Bankkonto, Liegenschaft etc.) zur Besteuerung herangezogen. Sie müssen jedoch mindestens über ein Vermögen von € 1.3 Mio verfügen. Wenn sie also €



1.3 Mio besitzen, wird aber bereits ab einem Vermögen von € 800'000.00 besteuert. Folgende Steuersätze sind massgeblich:

Bis € 800'000.00	0.00 % Steuer
Von € 800'000.00 bis € 1.3 Mio	0.50 % Steuer
Über € 1.3 Mio bis € 2.57 Mio	0.70 % Steuer
Über € 5.0 Mio bis € 10 Mio	1.25 % Steuer
Über € 10 Mio	1.50 % Steuer

f. Fernseh- und Rundfunkgebühren (*contribution à l'audio-visuel public*)

Seit 2005 muss jeder Haushalt, d.h. jeder, der die Wohnsteuer (taxe d'habitation) bezahlen muss, auch eine Rundfunk- und Fernsehgebühr bezahlen. Dies trifft alle Eigentümer, unabhängig, ob sie einen Hauptwohnsitz oder einen Feriensitz in Frankreich haben. Es wird angenommen, dass sie Rundfunk- oder Fernsehgeräte besitzen. Wenn dies nicht der Fall ist, müssen sie als Eigentümer dies selber deklarieren. Dann ist man nur für die Zeit gebührenpflichtig, während welcher ein Gerät im Einsatz stand.

Denken Sie daran, dass heute auch ein PC, Handy oder Tablets als Empfangsgeräte gelten und es deshalb schwierig sein wird, die Behörden von einem vollständigen Fehlen von Empfangsgeräten zu überzeugen.

g. Einkommenssteuern

Einkommenssteuern muss man nur auf tatsächlich erzielttem Einkommen in Frankreich bezahlen, also wenn sie z.B. die Ferienimmobilie vermieten und Mietzinse erhalten. Sie müssen diese Einnahmen in einer Steuerdeklaration gegenüber der Gemeinde selber veranlagen. Die Anzeigepflicht besteht für den Hauseigentümer, er muss sich die entsprechenden Steuermeldeformulare selber besorgen. Die Gemeinde oder die Trésorerie geben dazu Auskunft. Wenn sie Einkünfte aus Vermietung nicht als Einkommen versteuern, machen sie sich strafbar.

Aus Erfahrung rate ich Ihnen, hier nichts verbergen zu wollen. Die Marie (Gemeindebehörde) hat ein wachsames Auge darauf, wer sich in der Gemeinde bewegt und wo er sich auch nur für einige Tage niederlässt.