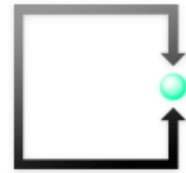


FSDZ RECHTSANWÄLTE &
NOTARIAT AG
ZUGERSTRASSE 76b
CH-6340 BAAR
Tel. ++ 41 41 727 60 80
Fax. ++ 41 41 727 60 85
faessler@fsdz.ch



Lukas Fässler
lic.iur. Rechtsanwalt
Informatikexperte
faessler@fsdz.ch

Zugerstrasse 76B
6340 Baar

NOTARGEBÜHREN BEIM
IMMOBILIENKAUF IN FRANKREICH

31.12.2021



Lukas Fässler, Rechtsanwalt & Informatikexperte

Quelle: Armin Vigier, Rechtsanwalt, CABINET VIGIER, (www.cabinet-vigier.com)

Notarkosten beim Immobilienkauf in Frankreich

Neben den Steuern fallen beim Kauf einer Immobilie in Frankreich auch Notarkosten an. Wer diese Kosten zu tragen hat, kann zwischen Käufer und Verkäufer festgelegt werden. Erfolgt keine spezielle Regelung trägt die Kosten der Käufer gem. Artikel 1593 des französischen Zivilgesetzbuchs (*Code civil*).

Vorab: Der Begriff der *frais de notaire*

In der Praxis wird der pauschale Begriff „*frais de notaire*“ terminologisch verwirrend nicht nur für die eigentliche Vergütung des Notars verwendet, sondern für den Gesamtbetrag der vom Notar treuhänderisch aus dem Kaufpreis abzuführenden Steuern nebst Auslagen und Vergütung.

Der Anteil der eigenen Vergütung des Notars an diesen Gesamtkosten ist im Vergleich zu den darin enthaltenen Steuern in der Regel eher untergeordnet.

Im Einzelnen ist wie folgt zu differenzieren:

1. Die eigentlichen Notargebühren (*émoluments du notaire*)

Die eigentlichen Notargebühren (*émoluments du notaire*) setzen sich aus zwei Bestandteilen zusammen:

a) Die anteiligen Gebühren (*émoluments proportionnels*)

Der Hauptbestandteil der Vergütung des Notars wird bei Kaufverträgen nach einer degressiven, prozentanteiligen Gebührentabelle in Abhängigkeit von der Höhe des Kaufpreises berechnet. Deswegen wird hier von „anteiligen Gebühren“ (*émoluments proportionnels*) gesprochen.

Die ursprüngliche gesetzliche Regelung des *Décret n°78-262 du 8 mars 1978* wurde 2016 durch eine neue gesetzliche Regelung, den „*arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires*“ ersetzt.

Nach den neuen Vorschriften berechnen sich die dem Notar für die Beurkundung eines Immobilienverkaufs zustehenden Honorare unter Anwendung der folgenden Stufentarife, wobei die französische Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 20% hinzuzurechnen ist:

Kaufpreisanteil in €	Notarhonorar in € vor Steuern
0 bis 6.500	3,945 %
6.500 bis 17.000	1,627 %
17.000 bis 60.000	1,085 %
über 60.000	0,814 %

Beispiel (Gebühren für einen Kauf über 500.000 €):

- von 0 bis 6.500 € : 3,945 % = 256,43 €
- von 6.500 bis 17.000 € : 1,627 % = 170,84 €
- von 17.000 bis 60.000 € : 1,085 % = 466,55 €
- über 60.000 € (vorliegend: 440.000 €) : 0,814 % = 3.581,60 €

Insgesamt erhält der Notar hier also Gebühren in Höhe von (256,43 € + 170,84 € + 466,55 € + 3.581,60 €) 4.475 € zuzüglich 20% franz. Mehrwertsteuer (TVA).

Wenn der Kaufpreis über ein Darlehen finanziert und mit einem Grundpfandrecht abgesichert wird, entstehen weitere Gebühren.

Seit der Neuregelung im Jahre 2016 kann für die Gebühren für den Gegenstandswert über 150.000 € aufgrund besonderer Verhandlung mit dem Notar um maximal 10% ermäßigt werden, sofern der Notar einverstanden ist.

Nach der alten Regelung konnte der Notar im Regelfall nur dann einer bestimmten Reduktion zustimmen, wenn und soweit die gesetzliche Vergütung einen Betrag von 80.000 € überstieg.

b) Die Fixgebühren (*émoluments fixes*)

Neben diesen anteiligen Gebühren erhält der Notar noch sog. Fixgebühren (*émoluments fixes*) für bestimmte Formalitäten, die er erledigt, zum Beispiel für die Einholung von behördlichen Bestätigungen, Auszügen aus dem Kataster und dem Liegenschaftspublikationsregister, Einholung von Personenstands-surkunden, Anzeige von Vorkaufsrechten etc.).

Beispiel: Für die Einholung einer Personenstands-surkunde erhält der Notar 11,54 € vor Steuern.

Der Gesamtbetrag der anteiligen und fixen Gebühren darf insgesamt 10% des Gegenstandswertes nicht überschreiten und 90 € nicht unterschreiten.

c) Honorare für sonstige Tätigkeiten

Anders als im Rahmen der alten Regelung sieht die 2016 verabschiedete neue Regelung keine gesetzlichen Gebühren mehr für die sonstigen Tätigkeiten des Notars vor, die außerhalb der Beurkundung des Kaufs liegen, wie zum Beispiel die Mitwirkung an einem Vergleich oder die Vermarktung des Immobilienverkaufs. Nach der neuen Regelung von 2016 sind diese frei zwischen Notar und Mandant auszuhandeln.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass der französische Notar auch die Vermarktung der Immobilie übernehmen und hierfür ein gesondertes Honorar – ähnlich einer Maklerprovision – verlangen kann (*honoraires de négociation*). Die Vergütung muss aber nunmehr im Vorfeld ausdrücklich vereinbart werden. Als Anhaltspunkt kann die alte Regelung dienen, nach der 5% für den Kaufpreisanteil bis 45.735 € und 2,5% des darüberhinausgehenden Kaufpreisanteils, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer, erhoben wurden.

2. Die Erstattung der Auslagen des Notars (*déboursés*)

Die Auslagen des Notars (*déboursés*), werden daneben gesondert erstattet. Hierbei handelt es sich um Kostenforderungen Dritter, die der Notar für besondere Eintragungsformalitäten oder Fremdauskünfte verauslagt hat. (*certificat urbanisme, certificate hypothécaire, renseignement du syndic de copropriété* etc.).

3. Die vom Notar treuhänderisch zu erhebenden Steuern

Den mit Abstand größten Anteil an den Erwerbsnebenkosten machen die anfallenden Steuern aus.

a) Je nach Art des Immobilienkaufvertrags fallen zunächst an:

- entweder **Grunderwerbssteuer (droit d'enregistrement)**, in den meisten départements heute: **5,81% des Kaufpreises**;
- oder gesetzliche **Mehrwertsteuer in Höhe von 20% zuzüglich Publikationskosten in Höhe von 0,715% des Kaufpreises**.

b) Daneben wird noch ein sog. **Rechtsschutzpublikationsabgabe (contribution de sécurité immobilière)** in Höhe von **0,10% des Kaufpreises**, mindestens 15 €, erhoben.

c) Ferner ist daran zu denken, dass der Notar auch in bestimmten Fällen aus dem Kaufpreis Steuern einbehalten und abführen muss, die vom Verkäufer geschuldet sind, insbesondere die Wertzuwachssteuer (*plus-values immobilières*) oder die sog. Sondersteuer auf neu geschaffene Baugrundstücke (*taxe sur les terrains devenus constructibles*).

Stand: 01.11.2017

Autor: Armin Vigier, Rechtsanwalt-Avocat

Rechtlicher Hinweis:

Diese Abhandlung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll lediglich einem ersten Überblick dienen. Insbesondere kann sie eine einzelfallbezogene Beratung nicht ersetzen. Naturgemäß kann daher für die hier gemachten Ausführungen keine Haftung übernommen werden. Für verbindliche Auskünfte im Einzelfall stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.