

PUBLIKATION

LOI LE MEUR und LOI DES FINANCES 2025

Besteuerung von Vermietungserträgen von Ferienwohnungen und Gewinnbesteuerung bei späterem Verkauf

Quelle: [Légifrance – Loi n° 2024-1039](#)

Author: Lukas Fässler, Rechtsanwalt

Datum: 10. Dezember 2025

Am 19.11.2024 wurde das LE MEUR-Gesetz veröffentlicht, das seit 20.11.2024 in Kraft ist. Am 14.2.2025 wurde zusätzlich das französische Haushaltsgesetz 2025 (LOI DES FINANCES 2025) veröffentlicht, welches seit dem 16.2.2025 in Kraft ist. Das Zusammenspiel dieser beiden Gesetze hat grosse Auswirkungen auf die Besteuerung der Einkünfte aus der Vermietung von Ferienwohnungen wie auch auf die Besteuerung der Wertzuwächse, die beim Verkauf einer (zuvor vermieteten) Immobilie erzielt werden.

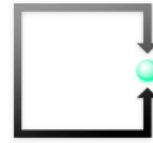
1. Einkommen auf Erträgen aus möblierter Vermietung

Die laufenden Erträge aus der Vermietung unterliegen (weiterhin) den Grundsätzen der Besteuerung von gewerblichen Einkünften (sog. *bénéfices industriels et commerciaux*, kurz: BIC), bei der zur Ermittlung des steuerbaren Einkommens je nach Sachlage zwei alternative Methoden zur Anwendung kommen:

- **Pauschalbesteuerung «micro-BIC»**

Bei Jahresmietumsätzen bis zu bestimmten Höchstbeiträgen (vgl. nachfolgende Tabelle) muss der Steuerpflichtige (Eigentümer) nur den Bruttoumsatz deklarieren. Das Finanzamt wendet dann ohne weitere Abklärungen oder Nachweise eine besondere Werbekostenpauschale bzw. einen Freibetrag (*abattement*) an.

Die allgemeine Einkommensgrenze für das micro-BIC Verfahren lag bisher bei € 77'700 mit einem pauschalen Werbekostenabzug von 50%. Für



Lukas Fässler

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

Zugerstrasse 76b
CH-6340 Baar
Tel.: +41 41 727 60 80
www.fsdz.ch
sekretariat@fsdz.ch
UID: CHE-349.787.199 MWST



¹ Mitglied des Schweizerischen Anwaltsverbandes
² Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug

klassifizierte Ferienwohnungen (meublés de tourisme classés) und Gästezimmervermietung (location des chambres d'hôtes) lag die Einkommensgrenze bisher bei € 188'700 bei einem pauschalen Werbekostenabzug von 71%.

- **Realversteuerung «régime réel»:**

Werden die Schwellenhöchstbeträge für das micro-BIC Verfahren überschritten oder wählt der Steuerpflichtige diese Option explizit, kommt es zur sogenannten Realversteuerung, welche die Erstellung einer Bilanz erfordert. Dabei werden die Einnahmen den nachgewiesenen Ausgaben gegenübergestellt, einschliesslich Abschreibungen (amortissement) für die Abnutzung der vermieteten Gebäude nach den hierfür separat geltenden besonderen Grundsätzen (fragen Sie dazu Ihren franz. Treuhänder oder Steuerexperten).

2. Änderungen durch das Haushaltsgesetz 2025

Der französische Gesetzgeber hat mit dem LE MEUR-Gesetz und dem Haushaltsgesetz (LOI DES FINANCES 2025) nunmehr auf beiden Ebenen der Besteuerung erhebliche Änderungen eingeführt, die voraussichtlich zu einer erheblichen Mehrbelastung bei den Steuern führen werden.

2.1. Einkommensteuer (impôt sur le revenu)

Ab dem Veranlagungsjahr 2025 (Steuererklärung 2026) werden für die Besteuerung der laufenden Mieteinkünfte im Rahmen des micro-BIC Verfahrens sowohl die Einkommensgrenzen als auch die pauschalen Werbungskostenabzüge massiv reduziert.

Nachfolgend sehen Sie die neuen reduzierten Berechnungsgrundlagen für die Einkommenssteuern bei «nicht klassifizierten Ferienwohnungen» (meublés de tourisme non classés), «klassifizierten Ferienwohnungen» (meublés de tourisme classés), «Gästezimmervermietung» (location de chambres d'hôtes) und «langfristige möblierte Vermietungen» (locations meublées longue durée).

	Pauschaler Werbungskostenabzug		Einkommensgrenzen	
	micro BIC		micro BIC	
	Erträge aus 2024, zu erklären in 2025	Erträge aus 2025, zu erklären in 2026	Erträge aus 2024, zu erklären in 2025	Erträge aus 2025, zu erklären in 2026
Nicht klassifizierte Ferienwohnungen (Meublés de tourisme non classés)	50%	30%	77 700 €	15 000 €
Klassifizierte Ferienwohnungen (Meublés de tourisme classés)	71%	50%	188 700 €	77 700 €
Gästezimmervermietung (Location de chambres d'hôtes)	71%	50%	188 700 €	77 700 €
Langfristige möblierte Vermietungen (Locations meublées longue durée)	50%	50%	77 700 €	77 700 €

Unabhängig von diesen Änderungen könnte es für Kurzzeitvermieter, die auch nach den neuen Bestimmungen unter die micro-BIC Regelung fallen, von Vorteil sein, in der Zukunft für die Realbesteuerung zu optieren, da diese in den meisten Fällen wesentlich höhere Abschreibungsmöglichkeiten bietet.

Daneben werden eine Reihe von Vermietern aufgrund der erheblich niedrigeren Einkommensgrenzen ab 2025 gezwungen sein, in das System der Realbesteuerung zu wechseln.

Betroffene Vermieter sollten sich in jedem Fall an französische Buchhalter (expert-comptable) bzw. entsprechend spezialisierte Buchhaltungsdienstleister werden, um die erforderlichen Erklärungen abgeben und Geschäftsabschlüsse erstellen zu lassen.

2.2. Wertzuwachssteuer (plus-values immobilières) – Reintegration der Abschreibungen

Bisher wurden im Rahmen der Vermietung auf dem Gebäudewert vorgenommene Abschreibungen im Falle des späteren Verkauf bei der Berechnung des steuerbaren Wertzuwachses grundsätzlich nicht gewinnerhöhend berücksichtigt. Das ändert sich nun grundsätzlich durch das neue Haushaltsgesetz 2025.

Der Betrag der abgezogenen Abschreibungen muss nun wieder bei der Berechnung des Veräußerungsgewinnes einbezogen werden. Das soll so erfolgen, dass im Rahmen der Wertzuwachssteuer (plus values) der Wert der erfolgten Abschreibungen vom ursprünglichen Erwerbspreis abzuziehen ist (Art. 150 VB III. CGI in der neuen Fassung). Dies führt automatisch zu höheren Wertzuwachsteuern beim Verkauf. Diese Vorschrift ist unmittelbar für alle Verkäufe in Kraft getreten. Die neuen Regeln der Reintegration der Abschreibungen betrifft nur Personen, welche die Vermietung der Immobilie im Rahmen der sog. location meublée non-professionnelle (LMNP) betreiben. Nicht betroffen von den Neuerungen sind hingegen Vermieter, welche die möblierte Vermietung professionell betreiben (location meublée professionnelle: LMP) und Vermietungsgesellschaften, deren Vermietungseinträge der Körperschaftssteuer (impôt sur les sociétés) unterfallen. Bei den Letzteren war die Reintegration der Abschreibungen auch vorher schon vorgeschrieben.

Fazit

Für Immobilieeigentümer, welche ihre Immobilie vermieten und Einkünfte aus der Vermietung ihrer französischen Ferienimmobilie als nicht gemeldete Vermieter der sog. location meublée non-professionnelle (LMNP) erzielen, werden ab 2026 mit höherem bürokratischem Aufwand belastet und bezahlen bei einem späteren Verkauf ihrer (vermieteten) Immobilien höhere Wertzuwachsteuern (plus-value immobilières).

Es ist also dringend geboten, vor einer Aufnahme von Vermietertätigkeit oder vor dem Verkauf einer vorher als Ferienwohnung vermieteten Immobilie die Folgen der neuen Gesetzesänderung abzuklären.

Gemeinsam mit unserem Partnernotariat in Frankreich können wir Sie bei dieser Fragestellung beratend unterstützen.

Über uns

Wir sind die Spezial-Anwaltskanzlei für digitale Rechtsfragen mit den Schwerpunktgebieten Informatikrecht, IP-Recht (insbesondere Marken-, Lizenz- Urheber- und Patentrecht), Cyberkriminalität, Europäisches und Schweizerisches Datenschutzrecht, Datensicherheit sowie Submissionsrecht im Informatiktechnologiebereich. Ferner sind wir spezialisiert in den Bereichen E-Commerce-Recht Europa für Onlineshops und ICT-Security und Riskmanagement.

Zu unseren Spezialgebieten gehören ebenfalls das Erb- und Immobilienrecht für Schweizer mit Wohnsitz Frankreich oder für Schweizer, die Immobilien in Frankreich besitzen.

Was tun wir anders

Durch klare Spezialisierung erbringen wir qualitativ hochstehende Dienstleistungen ausschliesslich in unseren Schwerpunktbereichen mit persönlicher Betreuung und nachhaltigem Engagement.