

PUBLIKATION

Ermittlung des steuerpflichtigen Kapitalgewinns bei Verkauf einer französischen Liegenschaft

Dieser Artikel stammt aus den publizierten Unterlagen der Notarenkammer des Departement Gard und findet sich auch unter:

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/fiscalite-et-gestion-du-patrimoine/les-plus-values-immobilieres>

Lukas Fässler, Rechtsanwalt & Informatikexperte

9. Januar 2025

Das französische Grundstückgewinnsteuersystem

01. Veräusserungsgewinne

Veräusserungsgewinne aus Immobilien unterliegen der Einkommensteuer und den Sozialabgaben, wenn sie bei einer entgeltlichen Veräusserung einer Immobilie (bebaut oder unbebaut) oder eines Rechts an einer Immobilie (Niessbrauch, nuepropriété...) realisiert werden, d. h. somit bei folgenden Transaktionen:

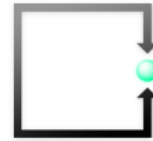
- Verkauf einer Immobilie (Wohnung, Haus, Grundstück),
- Verkauf von Rechten, die mit einer Immobilie verbunden sind (Niessbrauch, Dienstbarkeiten),
- Verkauf über eine Immobiliengesellschaft (SCI), die nicht der Körperschaftsteuer (IS) unterliegt, oder über einen Immobilieninvestmentfonds,
- Tausch von Gütern, Aufteilung oder Einbringung in eine Gesellschaft.

02. Grundlage für die Berechnung des Wertzuwachses von Immobilien

Der Wertzuwachs wird als Differenz zwischen dem Verkaufs- und dem Kaufpreis berechnet. Bevor er besteuert wird, kann er um einen **Abschlag für die Haltedauer** (nach 5 Jahren Haltedauer) reduziert werden.

02.01 Veräusserungspreis (Verkauf)

Gemäss Artikel 150 VA des französischen Steuergesetzbuchs (Code général des impôts, CGI) ist der zugrunde zu legende Veräusserungspreis der tatsächliche Preis, wie er in der Urkunde festgelegt ist, und zwar



Lukas Fässler

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

Carmen de la Cruz

lic.jur.Rechtsanwältin und Notarin^{1,2}
eidg. dipl. Wirtschaftsinformatikerin
sekretariat@fsdz.ch

Argonita Ameti

MLaw Juristische Mitarbeiterin
ameti@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

unabhängig von den Zahlungsmodalitäten. Der Veräusserungspreis wird gegen Vorlage von Belegen um die gezahlte Mehrwertsteuer und die per Dekret festgelegten Kosten, die der Verkäufer bei dieser Veräusserung zu tragen hat (insbesondere an einen Vermittler gezahlte Kosten, Kosten für Diagnosen usw.), reduziert.

02.02 Kaufpreis (Kauf)

Der Kaufpreis ist der tatsächliche Preis, wie er in der Urkunde festgelegt ist. Der Kaufpreis versteht sich:

- Wenn die Immobilie durch Schenkung oder Erbschaft erhalten wurde, der angegebene Verkehrswert. Er wird um die tatsächlichen Kosten (Vergütung des Notars) und die unentgeltliche Vermögensübertragungssteuer erhöht, wenn diese vom Beschenkten oder Erben getragen wurden.
- Wenn die Immobilie gekauft wurde, der tatsächliche Preis, wie er in der Urkunde festgelegt wurde. Er erhöht sich insbesondere um die an den Verkäufer gezahlten Lasten und Entschädigungen, die Kaufkosten, den Betrag der Arbeiten und die Kosten für die Strassen.

02.03 Erhöhung des Kaufpreises: Kaufkosten

Die Erwerbskosten umfassen die Eintragungsgebühr und die Notarkosten. Wenn sie nicht belegt werden können, werden sie pauschal mit 7,5 % des Kaufpreises angesetzt.

02.03.01. Ausgaben für Arbeiten

Der Kaufpreis kann um Ausgaben für Bau, Wiederaufbau, Vergrösserung oder Verbesserung erhöht werden, entweder in tatsächlicher Höhe oder als Pauschalbetrag:

02.03.02 Bewertung zum tatsächlichen Betrag

Wenn sie vom Verkäufer getragen und von einem Unternehmen unter Vorlage von Belegen (Rechnungen, die der Mehrwertsteuer unterliegen) durchgeführt wurden.

Hinweis: Materialien und Arbeiten, die vom Eigentümer selbst ausgeführt werden, sind nicht mehr abzugsfähig. Ausserdem dürfen sie nicht bereits bei der Ermittlung der Einkommensteuer berücksichtigt worden sein (insbesondere Abzug im Rahmen der Einkünfte aus Grundstücken) und dürfen nicht den Charakter von Mietausgaben aufweisen (CGI, Art. 150 VB II, 4°).

Die Arbeiten, die bei der Ermittlung des Immobiliengewinns berücksichtigt werden, werden auf die gleiche Weise definiert wie die Arbeiten, die bei der Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte aus Grundstücken berücksichtigt werden.

Nur die Ausgaben, die seit der Fertigstellung der Immobilie oder ihrem Erwerb, wenn dieser später erfolgt ist, getätigt wurden, können zur Erhöhung des Kaufpreises berücksichtigt werden.

In jedem Fall gehören Ausgaben für Instandhaltung und Reparaturen, einschliesslich Grossreparaturen, nicht zu den Ausgaben, die bei der Berechnung des Wertzuwachses berücksichtigt werden können. Darunter sind Ausgaben für Arbeiten zu verstehen, die darauf abzielen, eine Immobilie in gutem Zustand zu erhalten oder wiederherzustellen und eine normale Nutzung zu ermöglichen.

Die Ausgaben, die den Kaufpreis erhöhen, müssen belegt werden (CGI, Art. 150 VB II). Allerdings werden die Belege für die Arbeiten nur auf Anfrage der Verwaltung vorgelegt (CGI, ann. II, Art. 74 SI).

02.03.03 Pauschale Bewertung

Alternativ kann der Verkäufer den Anschaffungswert um 15% erhöhen, wenn er seit mehr als 5 Jahren Eigentümer ist, und zwar pauschal, ohne die tatsächlichen Arbeiten, die Höhe der tatsächlich durchgeführten Arbeiten oder seine Unmöglichkeit, Belege vorzulegen, nachweisen zu müssen (CGI, Art. 150 VB II, 4°). Es muss nicht untersucht werden, ob die Ausgaben für die Arbeiten bereits für die Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer berücksichtigt wurden.

Die Pauschale von 15% ist eine einfache Möglichkeit für Steuerzahler, die seit mehr als fünf Jahren Eigentümer ihrer Immobilie sind. Sie kann nicht mit den tatsächlich vom Eigentümer getragenen Kosten kumuliert werden.

Wenn die Arbeiten nicht durch Rechnungen belegt werden können, kann nur der pauschale Aufschlag von 15% ohne Nachweis angewendet werden, wenn die Immobilie seit mindestens fünf Jahren im Besitz der Eigentümer ist.

03. Berechnung der Höhe der Grundstückgewinnsteuer

Die Steuer auf den Veräußerungsgewinn setzt sich zusammen aus 19% Einkommenssteuer und 17,2% Sozialversicherungsabgaben, mithin insgesamt 36,2% des Wertzuwachses. Personen, die in einem anderen Land des EWR (EU, Island, Norwegen, Lichtenstein) oder der Schweiz sozialversicherungspflichtig sind, sind von den Sozialversicherungsabgaben (CSG/CRDS) befreit. Stattdessen unterlegen sie einem vergünstigten Pauschalbetrag (Solidaritätszuschlag) in Höhe von 7,5 %.

Sofern der steuerpflichtige Nettogewinn 50.000 € übersteigt, entsteht seit dem 01.01.2013 eine zusätzliche gestaffelte Zusatzsteuer (taxe additionnelle) von 2% (50.001 €) bis 6% (über 260.000 €) je nach Höhe des Nettogewinnes.

Konkrete Befreiungstatbestände

Von der Steuer befreit sind Veräußerungen,

- einer Immobilie, die länger als 30 Jahre im Eigentum des Veräußerers steht;
- des Hauptwohnsitzes und dessen Anlagen (Garagen, Stellplätze, Höfe etc.);
- eines Zweitwohnsitzes, sofern
 - es sich um den ersten Verkauf eines Zweitwohnsitzes seit dem 01.02.2012 handelt;
 - der Veräußerer in den letzten 4 Jahren vor der Veräußerung nicht Eigentümer seines Hauptwohnsitzes war,
 - der Verkaufspreis ganz oder teilweise innerhalb von 24 Monaten für den Kauf eines Hauptwohnsitzes dient. In diesem Fall greift die Befreiung für den wiederinvestierten Teil.
- deren Verkaufspreis 15.000 € nicht übersteigt;
- wo eine Enteignung stattgefunden hat;

- zugunsten einer Institution für sozialen Wohnraum;
- bei denen der Veräusserer Bezieher von Altersruhegeld oder Invalidenrente ist (aber Vorsicht Einkommensgrenzen sind zu beachten – Bedürftigkeitsprüfung) und in einer Einrichtung untergebracht ist, sofern
 - es sich vor der Unterbringung in der Einrichtung um seinen Hauptwohnsitz gehandelt hat,
 - er die Immobilie zuvor in einem Zeitraum von 2 Jahren bewohnt hat,
 - die Immobilie seit seinem Auszug nicht anderweitig bewohnt oder genutzt worden ist;

Sofern die Veräusserung unmittelbar nach Auszug in die Wege geleitet und innerhalb des ersten Jahres abgewickelt wurde, kann die Befreiung auch ohne eine Bedürftigkeitsprüfung erfolgen.

- von Bürgern (vor allem aus der EWR), die ihren Steuersitz nicht in Frankreich haben, sofern
 - sie in Frankreich mindestens 2 Jahre lang steuerpflichtig waren,
 - die Immobilie spätestens am 31.12 des fünften Jahres nach Verlagerung des steuerlichen Wohnsitzes ausserhalb Frankreichs veräussern, oder ohne Zeitbegrenzung, wenn die Immobilie seit dem 1. Januar des Jahres vor dem Verkauf nicht vermietet war,
 - und der Veräusserer hat noch nicht von dieser Befreiung bei einem vorherigen Verkauf nach dem 01.01.2006 Gebrauch gemacht.

Steuerreduzierungen gemäss Abschreibungstabelle

Hält man die Immobilie zweiundzwanzig Jahre, so fällt keine Wertzuwachssteuer mehr an. Nach dem fünften Jahr reduziert sich die Steuer um jeweils 6% pro Jahr, im zweiundzwanzigsten Jahr um weitere 4%.

Die Sozialversicherungsabgaben von 15,5% entfallen hingegen lediglich nach 30 Jahren vollkommen. Nach dem fünften Jahr reduzieren sich die Abgaben um jeweils 1,65% pro Jahr, im zweiundzwanzigsten Jahr um 1,6% und für jedes weitere Jahr jeweils um 9%.

Die Abschreibungstabelle gilt seit 2014 sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke. Weitere Abschläge sind im Einzelfall bei einem Immobilienverkauf möglich. Zum Beispiel kann ein 60%iger Abschlag in Betracht kommen, wenn der Käufer auf dem Grundstück in einem Gebiet mit Wohnungsnot (Zones A) neue Wohnungen bauen soll. Handelt es sich um den Bau von Sozialwohnungen, kann der Abschlag bis zu 85% betragen.

04. Simulation

Die Notariatskammer stellt Ihnen einen Kalkulator für eigene Erstberechnungen der Grundstückgewinnsteuer zur Verfügung. Sie können damit eigene Berechnungen anstellen und selber entsprechende Daten eingeben und Resultate simulieren. Sie finden den Kalkulator hier: <http://plus-values.notaires.fr/simulateur/index.xhtml>

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich lediglich um eine erste Übersichts-Kalkulation handelt. Massgeblich ist die Veranlagung durch den zuständigen Notar.

Nachfolgend ein Beispiel ohne Verbindlichkeit:

Rappel des informations renseignées

Quel type de bien vendez-vous	Maison / Appartement
Est-ce votre résidence principale	Non
Avez-vous fait construire ou construit le bien que vous vendez	Non
Etes-vous le seul propriétaire	Oui
Comment le bien a-t-il été acquis	Achat
Vous êtes résident	Autre

Résultat détaillé

Années de détention : 14 ans (du 10/02/2010 au 31/12/2024)

	Acquisition	Cession	Plus-value imposable
Prix	290 000 €	550 000 €	
Frais	21 750 €	0 €	
Travaux	43 500 €		
Total	355 250 €	550 000 €	194 750 €

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Taux de réduction lié à la durée de détention	54 %	14,85 %
Montant de la réduction liée à la durée de détention	105 165 €	28 920 €
Plus-Value taxable	89 585 €	165 830 €
Taux de l'impôt	19 %	17,2 %
Montant de l'impôt	17 021 €	28 523 €
Taux de la taxe spécifique	2 %	
Taxe spécifique	1 792 €	

Total à payer :

47 336 €

Dieser Artikel befreit nicht von der Konsultation eines Spezialisten. Die Berechnungen der Wertzuwachssteuer sind komplex. Der Beizug eines mit der Materie bewanderten französischen Notars ist unabdingbar. Für Schweizerinnen und Schweizer übernehmen wir die Koordination und die Berechnungen in Zusammenarbeit mit unserem Partnernotariat in Frankreich. Kontaktieren Sie uns rechtzeitig, damit wir zusammen mit unserem Partnernotariat die optimale Lösung für Sie erarbeiten können.

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.