

FRANZÖSISCHES ERB- UND IMMOBILIENRECHT

Eigentumsübertragung einer Immobilie in Frankreich infolge Verkaufs

AUSGANGSLAGE

Die Nachfolgeregelung beim Besitz von französischen Liegenschaften in Frankreich mit dem Ziel einer steueroptimierten Übertragung innerhalb einer Familie stellt zunehmend eine der wichtigsten Fragestellungen für Schweizer Immobilienbesitzer mit Grundbesitz in Frankreich dar. Der französische Staat verlangt zum Teil - je nach Grad der Verwandtschaft - horrenden Steuern auf Immobilienverkaufsgeschäften. Eine optimale Nachfolgeregelung, d.h. Übertragung von Immobilien innerhalb der Familie oder der Verwandtschaft, stellen daher grosse Anforderungen an die Planung und Realisierung. Durch den Beizug eines Anwalts auf diesem Spezialgebiet unter Mithilfe eines Vertrauensnotars in Frankreich lassen sich grosse Summen an unnötigen Steuern an den französischen Staat vermeiden. Das nachfolgende Beispiel illustriert eine solche Möglichkeit.

SACHVERHALT

Zwei Geschwister haben im Jahr 2003 von ihren Eltern zu gleichen Teilen (je $\frac{1}{2}$) eine schöne Immobilie in Frankreich geschenkt bekommen. Die Eltern haben sich ein lebenslanges Nutzniessungsrecht eingeräumt. Die Schwester möchte nun ihren hälftigen Miteigentumsanteil an ihren Bruder verkaufen. Gemäss der Schätzung einer ortsansässigen Agence Immobilière bewegt sich der Wert der Immobilie zwischen € 417'000.00 - 434'000.00. Der Bruder hat insgesamt rund € 30'000.00 werterhaltende Investitionen sowie monatliche Zahlungen für die Dachsanierung und Fassadenrenovation getätigt, welche allenfalls noch an den Kaufpreis kostenmindernd anzurechnen sind. Die Schwester ist auch bereit, die Immobilie aufgrund der Weitergabe innerhalb der Familie unter dem Verkehrswert zu verkaufen. Die Familie möchte nun eine steueroptimierte Bereinigung der Eigentumssituation vornehmen.

LÖSUNGSANSATZ

Das Notariat ist für den effektiv zu beurkundenden Kaufpreis der Immobilie von einem steuerlich optimierten Verkehrswert von € 417'000.00 ausgegangen. Da die Immobilie innerhalb der Familie weitergegeben wird, war das Notariat bereit, den Übernahmepreis von € 417'000.00 um weitere 5 % zu senken und somit auf rund € 396'000.00 festzulegen. Den Eltern wird weiterhin das lebenslange Nutzniessungsrecht an der Immobilie eingeräumt, wodurch wiederum eine entsprechende Optimierung der Kosten erzielt werden kann. Der steuerlich optimierte Wert der Immobilie von € 396'000.00 vermindert sich um den kapitalisierten Wert der Nutzniessung (abhängig vom Alter der Eltern). Im konkreten Fall beträgt der kapitalisierte Wert der Nutzniessung rund € 79'000.00. Das «nackte Eigentum» an der Immobilie beträgt alsdann noch rund € 317'000.00. Da der Bruder nur den hälftigen Miteigentumsanteil der Schwester kauft, beträgt der definitiv zu beurkundende Kaufpreis rund € 158'500.00. Im vorliegenden Fall konnten die getätigten Investitionen sowie monatlichen Zahlungen des Bruders nicht vom Kaufpreis in Abzug gebracht werden, da es sich dabei um werterhaltende und nicht wertvermehrnde Investitionen handelte. Für den Nachweis von wertvermehrenden Investitionen sind die Rechnungsbelege der Handwerker und Belege der Bankzahlungen vorzuweisen. Die Geschwister haben sich bezüglich der getätigten Investitionen des Bruders untereinander auseinandergesetzt. Somit muss der Bruder insgesamt den Betrag von rund € 158'500.00 versteuern. Die gesamten Steuer- und Administrationskosten (Vergütungen und Honorare für Notar, Eintragungskosten etc.) für den Verkaufsakt der Schwester an ihren Bruder belaufen sich auf rund € 18'000.00. Der Kaufpreis von € 158'500.00 wird zwecks Auszahlung an die Schwester beim Notar hinterlegt. Der Notar sorgt dann für die Anweisung dieses Betrages an die Schwester. Die Steuer- und Administrationskosten sind ebenfalls im Voraus beim Notar zu hinterlegen. Im entsprechend notariell zu beurkundenden Vertrag wird der Verkauf und die Nutzniessung vermerkt und der Eigentumsübergang auf den Bruder sowie die Einräumung eines lebenslangen Nutzniessungsrechts an die Eltern besiegelt. Anschliessend erfolgt die Eintragung des «nackten Eigentums» (nue-propriété) für den Bruder bzw. Sohn sowie das lebenslange Nutzniessungsrecht der Eltern im zuständigen Grundbuch durch den Notar in Frankreich. Mit dem Tod der Eltern fällt die Nutzniessung weg und der Bruder bzw. Sohn wird Alleineigentümer der Immobilie in Frankreich (das «nackte Eigentum» wird zu Volleigentum).

ÜBER UNS

Unsere Anwaltskanzlei ist auf das französische Erb- und Immobilienrecht für Schweizer mit Wohnsitz in Frankreich oder für Schweizer, die Immobilien in Frankreich oder Italien besitzen, kaufen, verkaufen, verschenken, vererben oder in anderer Weise weitergeben wollen, spezialisiert. Hier arbeiten wir mit einem spezialisierten französischen Notariat zusammen (Deutsch und Französisch sprechend). Fragen Sie uns. Wir nehmen Sie zusammen mit unserem Partnernotariat mit auf eine spannende Reise zur Optimierung Ihres Immobilienbesitzes in Frankreich.

KONTAKT

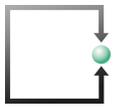
FSDZ Rechtsanwälte
& Notariat AG

 Zugerstrasse 76B
6340 Baar

 +41 41 727 60 80

 sekretariat@fsdz.ch

Interne Verfasserin:
MLaw Argonita Ameti



FRANZÖSISCHES ERB- UND IMMOBILIENRECHT

Eigentumsübertragung einer Immobilie in Frankreich infolge Verkaufs

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Durch eine umfassende Analyse der Ausgangslage und eine intensive Lösungsfindung zusammen mit dem in diesem Rechtsgebiet spezialisierten Anwalt und dem beigezogenen französischen Vertrauensnotar gibt es immer die Möglichkeit, steueroptimiert das Eigentum zu übertragen, langfristige nachhaltige Familienlösungen zu erzielen und dabei noch Steuern legal zu sparen.

KONTAKT

FSDZ Rechtsanwälte
& Notariat AG



Zugerstrasse 76B
6340 Baar



+41 41 727 60 80



sekretariat@fsdz.ch

Interne Verfasserin:
MLaw Argonita Ameti