



STEUEROPTIMIERTE NACHFOLGELÖSUNG FÜR FRANZÖSISCHE IMMOBILIEN VON SCHWEIZER EIGENTÜMERN

Von Lukas Fässler Rechtsanwalt
22. November 2017

Lukas Fässler
Rechtsanwalt^{1,2}, Informatikexperte
faessler@fsdz.ch

Zugerstrasse 76b
CH-6340 Baar

Tel.: +41 41 727 60 80
Fax: +41 41 727 60 85

www.fsdz.ch
sekretariat@fsdz.ch

UID: CHE-349.787.199

Ausgangslage

Die Nachfolgeregelung beim Besitz von französischen Liegenschaften in Frankreich mit dem Ziel einer steueroptimierten Übertragung innerhalb einer Familie stellt zunehmend ein der wichtigsten Fragestellungen für Schweizer Immobilienbesitzer mit Grundbesitz in Frankreich dar.

Vielen Eigentümern ist in der Zwischenzeit bekannt, dass der französische Staat zum Teil – je nach Grad der Verwandtschaft – horrende Steuern auf Immobilienverkaufsgeschäften verlangt. 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 des speziell auf diese Fragen geschulten Anwalts 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

Eine Familie mit der verwitweten Mutter (90-jährig) und 4 Söhnen, welche zum Teil verheiratet sind und wieder eigene Kinder haben, besitzt seit 25 Jahren in Frankreich je mit 20% Eigentumsanteil eine schöne Immobilie auf dem Land. Mit viel Aufwand hat man in den vergangenen Jahren das Dach neu gebaut und auch die alte Heizung vollständig ersetzt. Die Mutter möchte jetzt ihr Eigentum an die Nachkommen übergeben, ein Sohn möchte nicht mehr Eigentümer bleiben, da er wenig Bezug nach Frankreich hat und im entfernten Ausland wohnt, zwei Brüder möchten nur ab und zu im Haus Ferien machen. Der jüngste Sohn hat selber zwei Kinder, also die Grosskinder der verwitweten Mutter. Wie soll jetzt eine steueroptimierte Bereinigung der Eigentumssituation vorgenommen werden.

¹ Mitglied des Schweizerischen Anwaltsverbandes

² Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug

Lösungsansatz

Die verwitwete Mutter (Grossmutter) kann ihren beiden Enkel den Anteil von 20% steueroptimiert schenken. In der geraden Linie Grossmutter-Grosskinder fallen keine Steuern an, da das Grundstück mit einem entsprechenden Freibetrag an die Enkel übertragen werden kann. Im entsprechend notariell zu beurkundenden Vertrag wird die Schenkung vermerkt, die Quoten bezeichnet und der Eigentumsübergang auf die Enkel besiegelt. Anschliessend erfolgt die Eintragung des Eigentums von 10% für die beiden Enkel im zuständigen Grundbuch durch den Notar.

Ein Bruder steigt ganz aus seinem Miteigentum an der Liegenschaft aus. Er wird auch keine Nutzniessung an der Liegenschaft behalten. Seine freiwerdende Quote von 20% wird an den Bruder mit den beiden Söhnen (Enkel der Grossmutter) übertragen. Seine Wertquote am aktuellen Liegenschaftswert, der vorgängig durch eine ortsansässige Agence Immobilière auf rund € 165'000.— geschätzt wurde, beträgt rund € 33'000.00. Diese Übertragung wird unter Anrechnung von 25 Jahren Eigenbesitz und dem massgeblichen Mehrwert (plus-valeur) bewertet (45% x 15.5%: Grundstückgewinnsteuer – plus-valeur). Der Kaufpreis von € 33'000.— wird beim Notar zwecks Auszahlung an den Bruder hinterlegt. Der Notar sorgt dann für die Anweisung dieses Betrages an den Bruder. Damit wird zuhanden der französischen Steuerbehörden sichergestellt, dass effektiv eine Wertauszahlung erfolgt. Die Transaktionen werden über offizielle Bankverbindungen abgewickelt. Der Mehrwert wird vom Notar zuhanden des französischen Staates mit € 1'103.30 in Rechnung gestellt und eingezogen.

Zwei Brüder verkaufen ihre Eigentumsanteile von je 20%, wollen aber weiterhin die Nutzniessung am Haus (also z.B. ein Feriennutzungsrecht) aufrechterhalten. Ihr Wertanteil von je € 33'000.— wird um den jeweiligen Wert der bestehenbleibenden Nutzniessung (abhängig vom Alter des jeweiligen Bruders) berechnet. Im konkreten Fall beträgt die für die Eigentumsübertragung auf den Bruder massgebliche Eigentumswertquote noch € 19'800.00, im zweiten Fall noch € 16'500.00. Diese Wertquoten sind für die Berechnung des entstandenen Mehrwertes massgeblich. Im ersten Übertragungsfall ergeben sich durch diese Reduktion noch Steuern für den Mehrwert (plus-valeur) von € 278.00, im zweiten Fall noch von € 48.00. Diese beiden Eigentumswerte sind dem Notar ebenfalls zur Auszahlung an die beiden Brüder einzuzahlen. Er sorgt dann für die Weiterleitung der beiden Beträge an die beiden Brüder.

In allen Fällen konnte durch den Nachweis der wertvermehrenden Investitionen in das Dach und in die Heizung eine Reduktion auf dem massgeblichen steuerverbindlichen Mehrwert der Liegenschaft erzielt werden. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass Sie die entsprechenden Rechnungen der Handwerker aufbewahren und dem Notar vorlegen können. Unbedingt empfehlenswert ist, dass Sie neben den Rechnungsbelegen der Handwerker auch noch zusätzlich einen Beleg der Bankzahlung an den Handwerker vorweisen können. Damit können Sie allfälligen Einwendungen der französischen Steuerbehörden, es handle sich bei den Rechnungen der Handwerker bloss um Gefälligkeitsrechnungen, die nie bezahlt wurden, entgegenreten. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die Handwerkerarbeiten nicht durch Schwarzarbeit erbracht wurden. In diesem Moment zeigt sich, dass sich Schwarzarbeit (Zahlung der Handwerker unter der Hand) in keinem Falle lohnt, weil Schwarzzahlungen können nicht steueroptimiert vom massgeblichen Mehrwert (plus-valeur) einer Liegenschaft in Abzug gebracht werden.

Durch die Uebertragung der Eigentumsanteil seiner drei Brüder vorerst auf den einzig interessierten 4. Bruder kann in einem ersten Schritt eine entsprechende Optimierung der Kosten erzielt werden. Der Vater der beiden Enkel ist nach der entsprechenden Uebertragung, welche ebenfalls durch den entsprechenden Notarvertrag vorgenommen werden muss, Eigentümer von insgesamt 80% Eigentumsanteilen (seine eigenen bisherigen 20% und $3 \times 20\% = 60\%$ von seinen Brüdern). Dadurch kann der Vater der beiden Enkel, welche schon von der Grossmutter mit 20% Eigentumsanteilen insgesamt steuerbefreit beschenkt worden sind, später dann – ebenfalls wieder steueroptimiert (z.B. Schenkung von Vater auf seine beiden Kinder) die 80% Eigentumsanteile übertragen. Die gesamten Steuer- und Administrationskosten (Vergütungen und Honorare für Notar, Eintragungskosten etc.) für den Schenkungsakt der Grossmutter an die Enkel belaufen sich auf rund € 1'660.00; die Steuer- und Administrationskosten für die Übertragung der Eigentumsanteile der 3 Brüder an den vierten Bruder auf insgesamt € 6'840.00.

Damit ist das Eigentum an der Liegenschaft durch Uebertragung von 80% Eigentumsanteilen an den Vater und 20% durch Schenkung an die Kinder des vierten Bruders eine neue Eigentümerschaft entstanden auf einen Stamm übergegangen. Die verbleibenden Brüder konnten sich noch über ein Nutzniessungsrecht die Mitbenutzung der Liegenschaft zu Ferienzwecken sichern.

Schlussfolgerung

Gute Lösungen, steueroptimierte Eigentumsübertragungen, Berücksichtigung von möglichen Nutzungsansprüchen von weiteren Familienmitgliedern und andere Bedürfnisse können eingebracht und berücksichtigt werden. Durch eine umfassende Analyse der Ausgangslage und eine intensive Lösungsfindung zusammen mit dem 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 zu legal zu sparen.

Fragen Sie uns. Wir nehmen Sie zusammen mit unserem Partnernotariat mit auf eine spannende Reise zur Optimierung Ihres Immobilienbesitzes in Frankreich.

FSDZ Rechtsanwälte & Notariat AG

Lukas Fässler
Rechtsanwalt & Informatikexperte
Zugerstrasse 76b
CH-6340 Baar
Tel. 0041 41 727 60 80
Fax. 0041 41 727 60 85
Natel 0041 79 209 24 32
www.fsdz.ch
faessler@fsdz.ch