

PUBLIKATION

**Immobilienverkauf in Frankreich:
SARF-Nachweise können Steuern sparen**

Author: Elena Martin

Datum: 23. Juli 2026

Der Verkauf einer Immobilie in Frankreich ist für in der Schweiz wohnhafte Eigentümer häufig **mit steuerlichen und administrativen Besonderheiten verbunden**. Ein zentraler Bestandteil des Verkaufsprozesses ist die Prüfung durch die französische Steuerbehörde **SARF (Service de l'Administration des Retenues à la Source et de la Fiscalité des non-résidents)**. Wer die erforderlichen Nachweise rechtzeitig einreicht, kann eine korrekte – oftmals deutlich niedrigere oder sogar vollständig entfallende – Quellensteuer sicherstellen und den Verkaufsprozess erheblich beschleunigen.

Fehlen diese Unterlagen, geht die französische Steuerverwaltung im Zweifel von einer steuerlich ungünstigeren Situation aus. Dies kann zu höheren Steuerabzügen, zusätzlichen Abklärungen und Verzögerungen bei der Auszahlung des Verkaufserlöses führen.

Weshalb verlangt die SARF diese Unterlagen?

Die **Aufgabe der SARF besteht darin**, die **steuerliche Situation** von Personen zu überprüfen, die **nicht in Frankreich steuerlich ansässig** sind, dort jedoch Vermögenswerte – insbesondere Immobilien – veräussern. **Ziel ist** es sicherzustellen, dass **sämtliche französischen Steuerpflichten erfüllt** wurden und keine offenen Forderungen bestehen. Dabei spielen insbesondere drei Nachweise eine entscheidende Rolle.

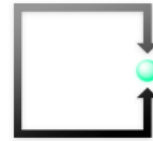
1. Nachweis, dass die Immobilie nicht vermietet wurde

Wurde eine Immobilie während der Besitzdauer nicht vermietet, wurden auch keine französischen Einkünfte aus Vermietung erzielt.

Kann dieser Umstand gegenüber der SARF nicht belegt werden – beispielsweise durch eine eidesstattliche Erklärung –, besteht die Möglichkeit, dass die Behörde von Vermietungseinkünften ausgeht. Dies kann folgende Konsequenzen haben:

- höhere steuerliche Abzüge;
- zusätzliche Rückfragen und Prüfungen durch die Steuerbehörden;
- Verzögerungen bei der Freigabe des Verkaufserlöses.

Ein einfacher Nachweis kann deshalb unnötige steuerliche und administrative Nachteile vermeiden.



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

2. Nachweis, dass keine französische Sozialversicherungspflicht besteht

Frankreich erhebt auf bestimmte Einkünfte sogenannte **prélèvements sociaux** (Sozialabgaben). Ob diese Abgaben geschuldet sind, hängt unter anderem davon ab, ob der Verkäufer einem französischen Sozialversicherungssystem untersteht.

Personen mit Wohnsitz in der Schweiz oder einem anderen Staat, die ausschliesslich dort sozialversichert sind, **können häufig von diesen französischen Sozialabgaben befreit** sein. Voraussetzung ist jedoch, dass dieser Umstand gegenüber der SARF entsprechend dokumentiert wird.

Ohne einen entsprechenden Nachweis werden die Sozialabgaben unter Umständen vorsorglich einbehalten.

3. Vermeidung unnötiger Quellensteuerabzüge

Vor Abschluss des Verkaufs prüft die SARF insbesondere,

- ob der Verkäufer in Frankreich steuerpflichtig ist;
- ob Einkünfte aus der Immobilie erzielt wurden;
- ob eine französische Sozialversicherungspflicht besteht.

Solange diese Fragen nicht eindeutig beantwortet sind, wird der Verkaufserlös vorsorglich mit entsprechenden Steuerabzügen belastet. Erst nach Abschluss der Prüfung können allenfalls zu viel einbehaltene Beträge zurückerstattet werden – ein Verfahren, das Zeit und administrativen Aufwand verursacht.

Welche Vorteile ergeben sich für den Verkäufer?

Die rechtzeitige Einreichung der erforderlichen Unterlagen bietet zahlreiche praktische Vorteile:

- **korrekte Besteuerung** des Immobilienverkaufs;
- **Vermeidung überhöhter Quellensteuerabzüge**;
- **keine unnötigen französischen Sozialabgaben**, sofern keine Versicherungspflicht in Frankreich besteht;
- **raschere Auszahlung des Verkaufserlöses** durch den französischen Notar;
- **höhere Rechtssicherheit** gegenüber den französischen Steuerbehörden;
- **geringeres Risiko späterer Steuerprüfungen oder Nachforderungen**.

Gerade bei grenzüberschreitenden Immobiliengeschäften können diese Nachweise erhebliche finanzielle Auswirkungen haben.

Welche Rolle spielt der französische Notar?

Der französische Notar übernimmt beim Verkauf einer Immobilie nicht nur die Beurkundung des Kaufvertrags, sondern auch die steuerliche Abwicklung gegenüber den zuständigen Behörden.

Er darf den Verkaufserlös grundsätzlich erst dann an den Verkäufer auszahlen, wenn feststeht, dass

- sämtliche steuerlichen Verpflichtungen erfüllt sind;
- keine offenen Fragen hinsichtlich Vermietung oder Sozialversicherung bestehen;
- die SARF ihre Prüfung abgeschlossen hat.

Vollständige Unterlagen tragen deshalb wesentlich dazu bei, dass sich die Auszahlung des Kaufpreises nicht unnötig verzögert.

Fazit

Wer als in der Schweiz wohnhafte Person eine Immobilie in Frankreich verkauft, sollte den steuerlichen Nachweisen gegenüber der SARF besondere Aufmerksamkeit schenken. Bereits wenige Dokumente – etwa eine Erklärung über die Nichtvermietung oder ein Nachweis über die Sozialversicherung – können darüber entscheiden, ob unnötige Quellensteuerabzüge und Sozialabgaben vermieden werden.

Eine frühzeitige Vorbereitung der Unterlagen sorgt nicht nur für eine rechtssichere Abwicklung des Immobilienverkaufs, sondern beschleunigt regelmässig auch die Auszahlung des Verkaufserlöses. Aufgrund der Komplexität des französischen Steuerrechts empfiehlt es sich, die steuerliche Situation bereits vor Beginn des Verkaufsverfahrens sorgfältig prüfen zu lassen.

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 in 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.