

Besonderheiten beim Hauskauf in Frankreich

Vertragsfallen, Nachlassspaltung, Doppelbesteuerung - Frankreichs Immobilien- und Erbrecht unterscheidet sich stark vom deutschen. Folgende wichtige Punkte sollten Sie beim Hauskauf beachten:

- Formulieren Sie bei der Erstellung des Kauf-Vorvertrages (meist compromis de vente genannt und nicht notariell beglaubigt) alle wesentlichen Bedingungen aus und halten Sie insbesondere die Finanzierungsmodalitäten fest. Lassen Sie sich auch nebensächliche Zusicherungen des Verkäufers schriftlich im Vorvertrag bestätigen.
- Unterzeichnen Sie keinen Ausschluss für versteckte Mängel und überprüfen Sie die dem Kaufvertrag beizufügenden Gutachten (Energiewerte, Nichtvorhandensein von Blei, Asbest und Termiten). Leisten Sie keine Anzahlung ohne Vorvertrag und eine genaue Definition, wofür die Anzahlung geleistet wird. Bedenken Sie, dass die Unterzeichnung eines privaten Vertrags ausreicht, um eine Immobilie ohne Notar zu übereignen und Sie zur Kaufpreiszahlung zu verpflichten. Sie können nicht ohne Konsequenzen (Schadensersatz) von diesem Vertrag zurücktreten. Der von einem Notar gefertigte Kaufvertrag hingegen enthält per Gesetz eine siebentägige Widerrufsfrist.
- Beachten Sie den Denkmalschutz beim Erwerb von Schlössern oder historischen Gebäuden. Wenn Sie Ihre Immobilie später übertragen oder vererben möchten, setzen Sie sich vor dem Kauf mit dem komplexen französischen Erbrecht auseinander. Erstellen Sie eine Ihren Bedürfnissen angepasste erbrechtliche Lösung, insbesondere im Hinblick auf Steuernachteile und Pflichtteilsrechte. Vorsicht auch bei der Vermögenssteuer (über e 790 000), insbesondere bei Wertzuwachs. Schließen Sie ggf. einen Ehevertrag oder einen Vertrag zur Absicherung des Ehepartners oder der nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Denken Sie ggf. an den Abschluss einer französischen Rechtsschutzversicherung für eventuelle Bauprozesse oder mangelhafte Handwerkerleistungen.