

Immobilienbesitz und Besteuerung des Vermögens in Frankreich

Solange man in Frankreich «nur» Eigentümer eines Feriendomizils ist oder dies werden möchte, braucht man sich rechtlich und steuerlich kaum Gedanken zu machen...?

Auf keinen Fall! Neben den zahlreichen für Ausländer meist unbekanntem Vorschriften des französischen Immobilienrechts ist kaum jemand ausreichend über die steuerlichen Konsequenzen informiert.

Frankreich kennt beispielsweise den Begriff der *non-résidents*, also Personen, die in Frankreich eigentlich nicht steuerpflichtig sind, es sei denn, sie hätten Immobilien oder Firmenbeteiligungen auf französischem Boden.

Hierunter KÖNNEN auch Ferienhausbesitzer fallen, die prinzipiell nur auf Grundlage der Immobilien und nicht ihres Wohnsitzes besteuert werden.

Dies erklärt sich mit dem französischen Steuerrecht, welches vom *domicile fiscal* spricht. Danach hat eine Person ihren steuerlichen Wohnsitz in Frankreich, wenn sie in Frankreich wohnt, sich hauptsächlich dort aufhält (+183 Tage), in Frankreich arbeitet oder dort das Gros ihrer wirtschaftlichen Interessen ist (dies kann auch der Besitz und die Verwaltung von Immobilieneigentum sein).

Die deutsche Abgabenordnung hingegen definiert in § 8 AO den steuerlichen Wohnsitz wie folgt: «Einen Wohnsitz hat jemand dort, wo er EINE Wohnung unter Umständen innehat, die darauf schließen lassen, dass er die Wohnung beibehalten und benutzen wird.»

Nach deutschem Steuerrecht kann eine Person also mehrere steuerliche Wohnsitze innehaben, bzw. es reicht EIN Wohnsitz (in D), um steuerpflichtig zu sein.

Dieser Unterschied der französischen und deutschen Betrachtungsweise kann zu abstrusen Ergebnissen führen: Hat jemand kein Einkommen in Deutschland oder zum Beispiel nur Rentenbezüge, hält dort jedoch noch eine Wohnung und lebt ausschließlich zu

«Ferienzwecken » in Frankreich, so betrachten ihn die Franzosen als non-résident, in Deutschland ist er unbeschränkt (d.h. mit allen Einkünften – auch aus dem Ausland) und in Frankreich beschränkt steuerpflichtig. Allerdings kann diese Person in Frankreich keine Freibeträge wie ein französischer Steuerbürger geltend machen und wird voll zu allen «Ausländersteuern» herangezogen. Hätte die Person ihr domicile fiscal in Frankreich, müsste sie auch dort keine Steuern zahlen.

Dies hat zur Konsequenz, dass ausschließlich durch die Einordnung als non-résident Steuern anfallen, die ggf. vermieden werden können.

KESTING & Partner Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer hilft bei der Analyse und Gestaltung dieser und weiterer Konstellationen, um eine Optimierung Ihrer Vermögenssituation sicherzustellen.