

Immobilienkauf in Frankreich

Vertragsfallen, Nachlassspaltung, Doppelbesteuerung, Vermögenssteuer und Veräußerungsgewinne - Frankreichs Immobilien-, Steuer- und Erbrecht schafft Regelungsbedarf

- Formulieren Sie bei der Erstellung des Kauf-Vorvertrages alle wesentlichen Bedingungen aus und halten Sie die Finanzierungsmodalitäten fest. Lassen Sie sich auch nebensächliche Zusicherungen des Verkäufers schriftlich im Vorvertrag bestätigen. Bedenken Sie, dass die Unterzeichnung eines privaten Vertrags ausreichen kann, um eine Immobilie ohne Notar zu übereignen und die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung herbeizuführen.
- Unabhängig vom Kaufpreis wird zu prüfen sein, in welchem Verhältnis Eigenkapital und/oder Fremdkapital eingesetzt werden sollte. Die Bandbreite der Finanzierung reicht vom Einsatz eigener privater Mittel bis zum Einsatz betrieblicher Mittel, die in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften gehören. Wird eine Immobilie nicht nur privat genutzt, sondern auch Dritten gegen Entgelt überlassen (fremde Privatpersonen, Vermittler von Ferienhäusern) kann eine teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung sinnvoll sein.
- Es ist rechtlich, wirtschaftlich und steuerlich genau zu prüfen, ob eine natürliche Person, Eheleute oder eine zu gründende oder bereits existierende SCI (Immobilienpersonengesellschaft) Eigentümer werden soll, um spätere Nachteile zu vermeiden.
- 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.
- Nutzen Sie rechtzeitig alle legalen Möglichkeiten, um Vermögenssteuer und spätere Veräußerungsgewinne zu reduzieren. Ist der notarielle Kaufvertrag beurkundet, wird eine nachträgliche Gestaltung erschwert.