

## Kauf/Verkauf einer Immobilie

Die Preise sind auf einem niedrigen Niveau, die Zinsen so tief wie nie, das Angebot an steuervergünstigten Neubauprojekten riesig. Jetzt könnte der richtige Zeitpunkt sein, in eine Immobilie zu investieren.

- Eigen- oder Fremdkapital?

Unabhängig vom Kaufpreis wird zu prüfen sein, in welchem Verhältnis Eigenkapital und Fremdkapital eingesetzt werden sollte. Die Bandbreite der Finanzierung reicht vom Einsatz eigener privater Gelder bis zu betrieblichen Mitteln, die inoder ausländischen Kapitalgesellschaften gehören.

- Wer soll erwerben, eine natürliche Person, Eheleute oder eine zu gründende oder bereits existierende SCI (Immobilienpersonengesellschaft)?

Steht die Immobilie vielleicht schon im Eigentum einer SCI und werden statt des unmittelbaren Erwerbs der Immobilie die Anteile der SCI angeboten? Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen sind genau zu prüfen, um Nachteile zu vermeiden.

- Veräußerungsgewinne (oder -verluste) und Steuern

Zu beachten ist zum Beispiel, dass bei einer Realisierung von Veräußerungsgewinnen (Verkauf, Übernahme in das Privatvermögen, Schenkung usw.), die eine französische Kapitalgesellschaft erzielt, ein Drittel des Mehrwerts als Steuer anfallen können. Von diesen Veräußerungsverlusten kann man sogar u.U. profitieren.

- Auf die Nutzung kommt es an!

Wird eine Immobilie nicht nur privat genutzt, sondern auch Dritten gegen Entgelt überlassen (fremden Privatpersonen, Ferienhausvermittlern), kann eine teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung sinnvoll sein.