

Neues zum Immobilien- und Steuerrecht

Entgegen vorheriger Rechtsprechung wurde bestätigt, dass in Frankreich im Streitfall derjenige bevorzugt wird, der seine Rechte durch eine Eintragung im Grundbuch nachweisen kann. Da nach französischem Recht ein Vorvertrag ohne GB-Eintragung bindend ist, muss für eine beweiskräftige Vereinbarung diese auch im Grundbuch eingetragen werden. Aus Kostengründen wird jedoch häufig darauf verzichtet.

Die zugunsten des Verbrauchers geltende siebentägige Rücktrittsfrist vom Vorvertrag soll nach einem aktuellen Urteil so eng auszulegen sein, dass z.B. eine SCI, selbst aus rein privaten Zwecken gegründet, als gewerblicher Käufer angesehen wird, wenn der Gesellschaftszweck einen Hinweis auf den Verkauf, die Verwaltung oder die Vermietung von Immobilien enthält, auch wenn das im Konkreten nicht der Fall ist.

Die in Art. 1643 des Code Civil definierte Haftung des Verkäufers für versteckte Mängel darf nicht dadurch unterlaufen werden, dass der Käufer verpflichtet wird, die Immobilie mehr als üblich zu begutachten und ggf. professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Der Europäische Gerichtshof hat Portugal untersagt, andere EU-Bürger zu verpflichten, einen Fiskalvertreter zu benennen. Frankreich hat offiziell verlautbaren lassen, dass diese Entscheidung nicht mit den französischen Vorschriften (insbesondere im Bereich der Erklärung von Veräußerungsgewinnen) zu vergleichen ist. Frankreich hat sich vorbehalten, weitere Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofes abzuwarten, bevor erwogen wird, die Gesetze zu ändern. In der Zwischenzeit wurde entschieden, dass Schweizer Staatsbürger ebenso wie alle anderen EU-Bürger ihre Veräußerungsgewinne «nur» zu 19 Prozent versteuern müssen und dies auch für alle anderen Nicht-EU-Bürger gelte.