

## Kauf- und Verkauf von Immobilien in Frankreich

Sie sind Eigentümer einer Immobilie in Frankreich oder wollen es werden?

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 in oder 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 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.

Fragen?

Wir helfen Ihnen gern. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Wir verfügen über ein weitverzweigtes Netzwerk und stellen sicher, daß die Transaktionen Ihren Vorstellungen entsprechend abgewickelt werden.

Wir unterstützen Sie bei allen Transaktionen: Kauf, Verkauf, Übertragung in Leibrente, Umbau, Vermietung etc. Hierbei stehen wir an Ihrer Seite, um Sie rechtlich bei Ihren Vorhaben abzusichern und koordinieren Makler, Notar, Versicherungen usw.

- Lesen Sie hier zum Thema Leibrente ("viager")

- Lesen Sie hier mehr zum Thema Immobilienkauf in Frankreich: Vertragsfallen, Nachlassspaltung, Doppelbesteuerung, Vermögenssteuer und Veräußerungsgewinne – Frankreichs Immobilien-, Steuer- und Erbrecht schafft Regelungsbedarf.

{mospagebreak title=Leibrente/Viager}

Die Leibrente ("Le viager")

Einfach, sicher, Vorsorge

In eindeutige juristische Regeln gebettet, bietet die Leibrente für den Käufer als auch für den Verkäufer eine Vielzahl von

Vorteilen. Mit Hilfe eines Spezialisten im Immobilienrecht ist es relativ einfach, alle Vorteile dieses Rechtsobjektes auszunutzen.

#### Ein leichtes Vorgehen

Nach Zahlung eines ersten, höheren Betrags, dem sog. „Bouquet“, verpflichtet sich der Schuldner gegenüber dem Gläubiger, ihm eine lebenslängliche Rente zu zahlen. Der Wert dieser Rente entspricht dem Wert der ersten Zahlung. Desto höher die erste Zahlung, umso geringer die folgenden Renten. Und umgekehrt. Der Wert wird nach einer offiziellen Tabelle festgelegt, die das Alter des Verkäufers und den Wert der Immobilie mit einbezieht. Die Berechnung der Leibrente schließt auch Statistiken über die Lebenserwartung mit ein. Die offizielle Tabelle ist regelmäßig der Durchschnittlichen Inflationsindexentwicklung und anderen angepasst. Dieser Vertrag kann nur durch einen Notar beurkundet werden.

#### Ein sicheres Instrument

In Frankreich gibt es zwei Arten von Leibrenten: die „besetzte Leibrente“ und die „freie Leibrente“ (viager occupé und viager libre).

Die Erste ist weiter verbreitet. Der Eigentümer verkauft seinen Hauptwohnsitz, aber bewohnt ihn weiter. Ihm steht auch die Möglichkeit zu, ihn früher zu verlassen.

Diese Form der Leibrente ist eine ideale Lösung für Rentner mit geringem Einkommen, die aber Eigentümer einer wertvollen Immobilie sind. So können auf ein höheres und regelmäßiges Einkommen hoffen, ohne die Nachteile eines anstrengendem Umzuges zu erleiden. Der Erwerber hat nicht weniger Vorteile. Da er über sein Eigentum noch nicht verfügen kann, genießt er eine Reduzierung des eigentlichen Preises.

Der Nutzen der „freien Leibrente“ ist höher für den Käufer, denn er ermöglicht dem Erwerber den sofortigen Gebrauch der Immobilie. Für den Verkäufer ist diese Form vorteilhaft, denn so kann er seine unbewohnte Immobilie gegen Entgelt genutzt werden lassen, ohne die üblichen Nachteile der Miete. Insolvenz des Mieters, Renovierungen und Grundsteuer sind vermieden. Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers kommt das „Verkäuferprivileg“ ins Spiel. Der Verkäufer wird von sofort an wird Eigentümer.

#### Ein « Plus » für die Vorsorge

Die Leibrente ist auf keinen Fall eine verrückte Wette über das Todesdatum des Verkäufers. Es ist ein sicheres Instrument für den Erwerber und eine kontrollierbare Investition. Dank realistischen Markteinschätzungen und die Miteinbeziehung von vielen unterschiedlichen Parametern ist das Ende der vertraglichen Pflichten gut einschätzbar.

Für den Verkäufer ist die Leibrente ein willkommener Zuschuss. Ganz besonders dann wenn die Kaufkraft sinkt.

Schließlich ist sie für den Erwerber wie auch für den Verkäufer von Vorteil. Und dabei ohne Drittpersonen zu benachteiligen. Den Erben des Verkäufers wird nicht ein Teil der Erbschaft weggenommen. Es besteht z.B. die Möglichkeit, den „Bouquet“ als Schenkung weiterzugeben. Die Leibrente ist also kein Rechtsinstrument, dass nur Verkäufern ohne Nachkommen zusteht.

Sprechen Sie uns an, ob diese Variante des Verkaufes für Sie in Frage kommt. Wir beraten Sie gerne und fertigen die

notwendigen Verträge an, die dann nur noch notariell beglaubigt werden müssen.

{mospagebreak title=Immobilienkauf in Frankreich}

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.