

Versteuerung von Veräußerungsgewinnen in Frankreich

Versteuerung von Veräußerungsgewinnen (plus values) auch „Spekulationssteuer“ genannt
 KESTING & Partner ist spezialisiert in der rechtlichen und steuerlichen Begleitung von Immobilieneigentümern mit Zweitwohnsitz in Frankreich, die durch Erbschaft oder Verkauf der seit dem 1. Februar 2012 verschärften Versteuerung von Veräußerungsgewinnen unterliegen.

+++ AKTUELL +++Lettre de la commission européenne.pdf

+++ AKTUELL +++ BESTEUERUNG ERNEUT VERSCHÄRFT

Die durch Präsident Hollande geplante Gesetzesänderung wurde auf den Weg gebracht und wird für Verkäufe ab ca. August 2012 gelten: Beschlossen ist, dass auch Steuerausländer den französischen Sozialversicherungsabgaben unterliegen. Damit erhöht sich die Steuer auf den Veräußerungsgewinn um 15,5% also auf 34,5% insgesamt!+++

Prinzipiell gilt hier folgendes:

Solange die Immobilie nicht mehr als 30 Jahre in Ihrem Eigentum war (siehe Abschreibungstabelle) oder Sie nicht Ihren steuerlichen Hauptwohnsitz in dieser Immobilie begründen, werden Veräußerungsgewinne besteuert. Lediglich bei einem Verkaufspreis unter EUR 15.000 fällt diese Steuer nicht an. Beträgt der Veräußerungspreis mithin über EUR 150.000, muss zudem ein sog. Fiskalvertreter (représentant fiscal) bestellt werden, der die Steuererklärung für Sie abgibt. Dieser Vertreter haftet zwar für etwaige Steuerfehlbeträge oder falsche Erklärungen, erhält aber durchschnittlich eine Vergütung von 0,7% zzgl. frz. UST auf den Verkaufspreis.

KESTING & Partner arbeitet exklusiv mit einem Fiskalvertreter, der TEVEA International, der Preise unterhalb des Marktdurchschnitts bei identischer Qualität anbietet.

Zu unserer Dienstleistung gehört hierbei die Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen und die Koordination mit dem Vertreter, damit Sie so wenig Aufwand wie möglich haben. Wir beraten Sie auch dahingehend, wie ggf. die Spekulationssteuer vermieden bzw. reduziert werden kann und prüfen, mit welcher Belastung Sie zu rechnen haben.

Das französische Erbrecht und Erbschaftssteuerrecht ist ebenfalls ein Schwerpunkt unserer Beratungsleistungen.

Im Zusammenhang mit den Veräußerungsgewinnen kann es zu folgender Konstellation kommen:

Zwischen Erbfall und Veräußerung der Immobilie liegt ein gewisser Zeitraum, der eine Wertsteigerung nach sich zieht – Konsequenz wäre, dass nicht nur ggf. Erbschaftssteuer, sondern auch zusätzlich die Spekulationssteuer fällig wäre.

Wir prüfen, wie eine solche Doppelbesteuerung vermieden werden kann. Faustformel ist hier: Im Rahmen der Abwicklung des Nachlasses wird der Wert angegeben, der dem Verkaufspreis entspricht. Liegt zwischen Erbfall und Verkauf nicht mehr als 1 Jahr, ist diese Vorgehensweise relativ einfach bzw. sicher. Alle anderen Fälle müssen im Einzelfall geprüft werden.

Sprechen Sie uns an!