



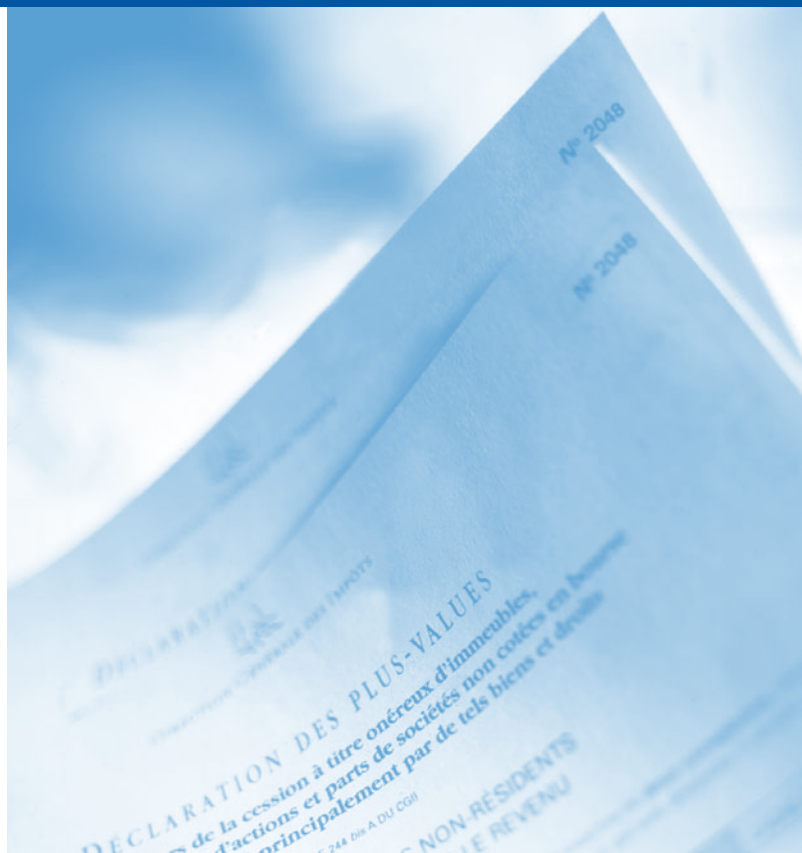
Steuerlicher Vertreter

Versteuerung des Wertzuwachses aus Immobilienverkäufen in Frankreich

Finden Sie alle unsere Kontaktdaten auf unserer Website

www.sarf.fr

unter «Kontakte»



Sie verkaufen eine Immobilie in Frankreich?

Dieses Faltblatt informiert Sie über Ihre steuerlichen Verpflichtungen.



SEIT 1983 VON DER FRANZÖSISCHEN GENERALDIREKTION
STEUERN ZUGELASSENE EINRICHTUNG ZUR STEUERLICHEN
VERTRETUNG VON GEBIETSFREMDEN.

S.A. AU CAPITAL DE 4 000 000 € - RCS PARIS 325 624 914

1 Bin ich "Gebietsfremder"?

- Ja, sofern Sie am Tag des Verkaufs Ihr gesamtes Einkommen in einem anderen Land als in Frankreich versteuern.

2 Ich bin Privatperson. Welche Pflichten habe ich beim Verkauf einer Immobilie in Frankreich?

- Wenn Sie weniger als 30 Jahre* Eigentümer waren, müssen Sie:
 - eine **Wertzuwachserklärung abgeben**, auch wenn Sie keine Steuern zu zahlen haben
 - **einen steuerlichen Vertreter benennen**, sofern der auf Sie entfallende Anteil des Verkaufserlöses höher als 150.000 € ist
 - Steuern in Höhe von **33,1/3 %** auf den zu versteuernden Wertzuwachs zahlen. Dieser Steuersatz beträgt für Personen mit steuerlichem Sitz innerhalb des EWR** lediglich **19 %**.

3 Welche Arbeiten an der Immobilie kann ich absetzen?

Ja:

- entweder ab dem 5. Jahr für bebaute Grundstücke pauschal 15 % des Anschaffungspreises ohne Nachweis.
- oder nur die Aufwendungen für Bau- bzw. Sanierungsarbeiten, Vergrößerung oder Ausbau, sofern diese durch ein Unternehmen ausgeführt wurden und Sie auf Ihren Namen lautende Rechnungen und Zahlungsbelege vorlegen können (bereits abgesetzte Renovierungen, Instandhaltungsarbeiten und Baumaterialien sind ausgeschlossen).

4 Wie wird der Wertzuwachs berechnet, wenn auch bewegliche Vermögensgegenstände mitverkauft werden?

- Maßgeblich ist der Verkaufspreis abzüglich der beweglichen Vermögensgegenstände, sofern die Höhe durch Rechnungen oder die Bestandsaufnahme des Versteigerers glaubhaft gemacht werden kann.

5 Besteht die Möglichkeit einer Steuerbefreiung?

Dies ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich, so für:

- Bürger aus dem EWR**, die in Frankreich mindestens 2 Jahre lang steuerpflichtig waren und die die Immobilie seit dem 1. Januar des Jahres vor dem Verkauf nicht vermietet haben, wenn es sich um den ersten steuerpflichtigen Verkauf seit dem 01.01.2006 handelt.
 - Bezieher von Altersruhegeld oder Invalidenrente (Einkommengrenzen beachten).
 - Personen, die die Immobilie länger als 30 Jahre besessen haben, die weniger als 15.000 € Erlös erzielt haben oder die enteignet wurden.
- Wir beraten Sie gern über Voraussetzungen und sonstige Möglichkeiten.

6 Welche besonderen Bestimmungen gelten für französische bürgerlich-rechtliche Gesellschaften?

- Es muss ein steuerlicher Vertreter benannt werden, sofern gebietsfremde Personen insgesamt einen Anteil von mehr als 150.000 € halten und sofern ein Teilhaber eine ausländische Gesellschaft ist.

7 Und für ausländische Firmen?

- Es muss immer ein steuerlicher Vertreter benannt werden.
- Spezifische Berechnungsregeln: kein Pauschalbetrag von 7,5 % oder 15 %, gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung der Anschaffungskosten (bebaut)..
- Befreiung für Besitzfrist von mehr als 30 Jahren: **unmöglich**.
- Steuersatz von 33,1/3 % auf den Wertzuwachs (oder 50 % für NCCT).
- Lediglich Bau- und Sanierungs- oder Vergrößerungsarbeiten sind absetzbar (Rechnungen und Zahlungsbelege auf den Namen der Gesellschaft).
- Besondere Vorschriften für europäische Unternehmen.
- Der steuerliche Vertreter garantiert ferner die Zahlung einer jährlichen Steuer von 3 % auf den Verkehrswert des Gebäudes (§ 990 E französische Steuerordnung; gilt nur für nichteuropäische Firmen).

8 Was passiert danach?

- Ihre Erklärung kann binnen 4 Jahren oder sogar danach geprüft werden.
- Ihr steuerlicher Vertreter muss die Berechnung nachweisen und Ihre Interessen verteidigen.

9 Was macht mein steuerlicher Vertreter?

- Er unterzeichnet Ihre Wertzuwachserklärung.
- Er garantiert ihre Richtigkeit.
- Er verpflichtet sich zur Zahlung der Steuern sowie im Fall einer Steuerberichtigung zur Nachzahlung.
- Er haftet unbeschränkt.

10 Wen kann ich zum steuerlichen Vertreter benennen?

- entweder eine von der Steuerbehörde zugelassene Firma.
- oder eine in Frankreich ansässige Person, die gesondert hierzu ermächtigt wurde. Die Entscheidung über eine solche Zulassung nimmt eine gewisse Zeit in Anspruch, die für die Prüfung der steuerlichen Lage Ihres Vertreters erforderlich ist. Ihr Notar oder Rechtsanwalt können nicht als Ihr steuerlicher Vertreter auftreten (Amtsblatt BOI 8M-1-05, Ziffer 47).

11 Welche besonderen Vorteile hat eine Vertretung durch die SARF?

- hohe Beratungsqualität und fundierte Betreuung dank 25-jähriger Erfahrung.
- Zusicherung einer Bearbeitungszeit von 24 Stunden für Ihre Angelegenheit.
- Wettbewerbsfähigkeit des führenden Unternehmens in diesem Bereich seit 1983.
- Sie haben nur einen Ansprechpartner, nämlich Ihren persönlichen Berater, der Fachmann ist

12 Wie wird die SARF bezahlt?

- Ihre pauschalen Honorare, die auf den Erlös aus dem Verkauf berechnet werden, können vom Verkaufspreis abgesetzt werden.