



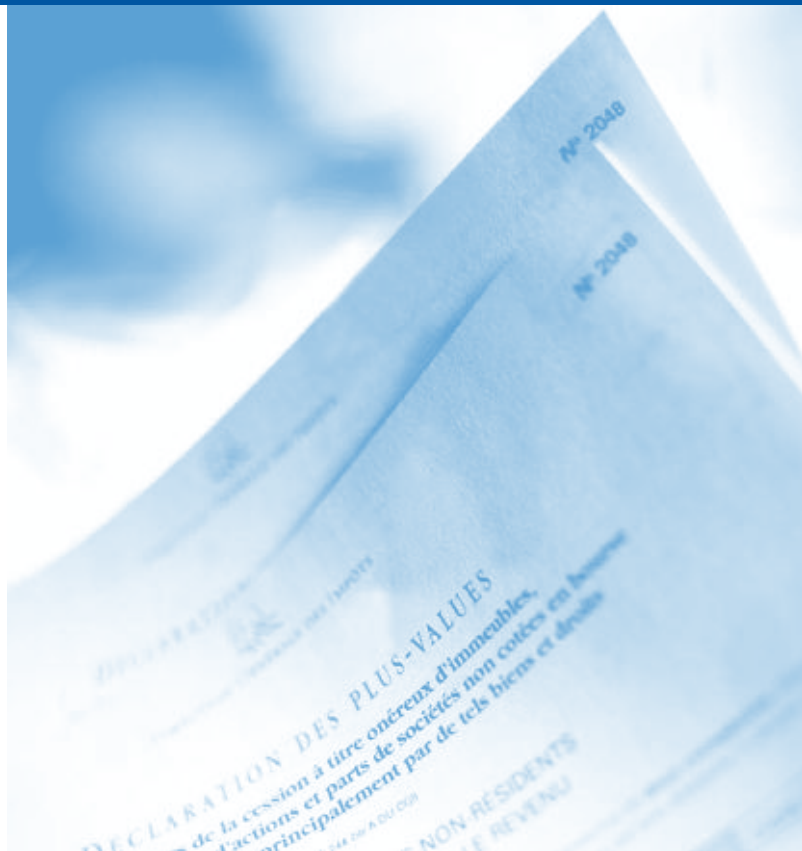
Steuerlicher Vertreter

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.



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 Wertzuwacherklärung abgeben**, auch wenn Sie keinen Steuern zu zahlen haben ;
 - **einen steuerlichen Vertreter benennen**, sofern der auf Sie entfallende Anteil des Verkaufserlöses höher als 150.000€ ist und Sie ausserhalb des EWR** ansässig sind ;
 - und Steuern in Höhe von **36,2%** auf den zu versteuernden Wertzuwachs zahlen ;
 - und eine zusätzliche Steuer, wenn steuerpflichtigen Nettogewinn von mehr als 50.000€ ist.

3 Welche Arbeiten an der Immobilie kann ich absetzen?

Ja:

■ entweder ab dem 5. Jahr für bebaute Grundstücke pauschal 15 % des Anschaffungspreises.
 ■ 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 Kann ich von dieser Steuer freigestellt werden ?

Ja, unter bestimmten Bedingungen, das heißt :

■ Innerhalb der Grenze von 150.000 € netto des zu versteuernden Wertzuwachses, wenn Sie ein Einwohner der EWG sind**, wenn Sie während zwei aufeinanderfolgenden Jahren in Frankreich als Steuerzahler ansässig waren, wenn Sie die Immobilie nicht vermietet haben seit dem 1. Januar des dem Verkauf vorhergehenden Jahres, (es sei denn, der Verkauf findet innerhalb von 5 Jahren statt, nachdem Sie Frankreich als Steuerzahler verlassen haben), und dass Sie Ihren ersten zu versteuernden Verkauf tätigen seit dem 1.1.2006 ;

■ Wenn Sie eine Alters- oder Invalidenrente erhalten.
 ■ 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 ausserhalb des EWR ansässige 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 für die Gesellschaften mit ausserhalb des EWR** liegendem Sitz, ohne Ausnahme.
 ■ 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 in Höhe von **IS** auf den Wertzuwachs.
 ■ 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 Wertzuwacherklärung.
 ■ 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 (BOI-RFPI-PVINR-30-20-20120912 § 30).

11 Welche besonderen Vorteile hat eine Vertretung durch die SARF?

■ hohe Beratungsqualität und fundierte Betreuung dank 30-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.