

## **Kauf von Immobilien in Frankreich**

*Dr. Marco Itin, Rechtsanwalt, zugelassen in Zürich und Paris*

*www.itin-law.com*

### **Eigentumsübergang**

Da es in Frankreich kein eigentliches Grundbuch gibt, ist für den Kauf einer Immobilie allein der notariell beurkundete Kaufvertrag ausschlaggebend. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags beim Notar geht das Eigentum der Immobilie auf den Käufer über. Vor Unterzeichnung des Kaufvertrags wird ein Vorvertrag (so genannter "compromis" oder "promesse") abgeschlossen.

### **Vorvertrag ("compromis" oder "promesse de vente")**

Vor Unterzeichnung des notariell beurkundeten Kaufvertrags wird ein bindender bedingter Vorvertrag unterzeichnet. Der Vorvertrag muss nicht notariell beurkundet werden und kann auch elektronisch auf Distanz unterzeichnet werden. Der Vorvertrag legt die Konditionen des Hauptvertrags fest und ermöglicht es unter anderem dem Käufer, bei der Bank ein Darlehen zu beantragen. Vor Unterzeichnung des Vorvertrags verlangen Verkäufer von einem zukünftigen Käufer oft ein schriftliches Kaufangebot. Auch wenn die rechtliche Tragweite solcher Angebote beschränkt ist, ist es sorgfältig zu formulieren.

### **Notar**

Der Hauptvertrag muss notariell beurkundet werden. Es kann ein Notar irgendwo in Frankreich beauftragt werden. Eine Unterzeichnung anhand einer Vollmacht ist relativ problemlos möglich. Das Honorar des Notars ist gesetzlich festgelegt und wird vom Käufer zusammen mit der Mutationsteuer und den Gebühren bezahlt. Gesamthaft belaufen sich das Honorar mit den Steuern und Gebühren auf ungefähr 6-7%.

### **Immobilienagentur**

Die meisten Immobilienverkäufe in Frankreich werden über Immobilienagenturen abgewickelt. Oft wird vereinbart, dass die Provision der Immobilienagentur vom Käufer übernommen wird.

### **Informationen zum Kaufobjekt**

Der Vorvertrag muss alle relevanten Informationen zum Kaufobjekt wie dessen Fläche, aber auch Informationen zu Rechten Dritter oder der Gegenwart von gefährlichen Substanzen wie Asbest etc. enthalten.

### **Vorkaufsrechte ("droit de préemption")**

Es bestehen zahlreiche Vorkaufsrechte zugunsten eines allfälligen Mieters, der Gemeinden und auf dem Land oder in Küstengebieten zugunsten von nicht gewinnorientierten Gesellschaften zum Schutz der Landwirtschaft und der Küstenzonen.

**Wohn- und Grundsteuer ("taxe d'habitation" und "taxe foncière")**

In Frankreich werden auf Wohnhäusern eine jährliche Wohn- und eine Grundsteuer erhoben. Der Betrag dieser Steuern hängt insbesondere vom Standort und von der Grösse des Kaufobjekts ab. Es ist vorgesehen, dass die Wohnsteuer auf Hauptwohnsitzen, nicht aber auf Zweitwohnsitzen, abgeschafft wird.

**Wohneigentümergeinschaften ("copropriété")**

Bei Wohnungen fallen zusätzlich die jährlichen Kosten der Wohneigentümergeinschaft an. Es ist weiter insbesondere zu klären, ob die Wohneigentümergeinschaft in näherer Zukunft grössere Bauarbeiten (Einbau eines Lifts oder Fassadensanierung) durchführen muss.

**Vermögenssteuer**

In Frankreich wird auf Immobilienvermögen von netto mehr als 1,3 Millionen Euro eine Vermögenssteuer erhoben. Diese Vermögenssteuer ist auch geschuldet, wenn der Eigentümer im Ausland wohnt.

**Immobilien-gesellschaft ("société civile immobilière")**

Der Kauf einer Immobilie über eine Immobilien-gesellschaft ist in Frankreich sehr verbreitet. Die Einschaltung einer Immobilien-gesellschaft kann sich aus erbrechtlichen oder vermögenssteuerrechtlichen Überlegungen oder zum gemeinsamen Erwerb durch mehrere Personen rechtfertigen. Falls der Kauf über eine Immobilien-gesellschaft in Erwägung gezogen wird, muss im Vorvertrag vorgemerkt werden, dass eine noch zu gründende Gesellschaft anstelle der den Vorvertrag unterzeichnenden Partei treten kann.

Januar 2022