



Immobilien in Frankreich?

Christoph Beer, lic. iur., Advokat, eidg. dipl. Steuerexperte, Aurenum AG

Frankreich möchte das Doppelbesteuerungsabkommen mit der Schweiz im Bereich Erbschaften modifizieren und droht mit der Kündigung des Abkommens. Weshalb können auch Schweizer von einer möglichen Änderung betroffen sein?

Aktuelle Situation

Frankreich hat am 28. Juni 2012 mit der Aufkündigung des Abkommens von 1953 gedroht, falls die Schweiz nicht zur Neuverhandlung bereit sei. Die Schweiz trat kurz darauf in die Verhandlungen ein. Es wurde ein neuer Abkommenstext ausgehandelt, der nun in die Parlamente geht. Geplant war, dass der Text vorerst unter Verschluss bleibt. Die Medien haben ihn aber am 10. August im Internet publiziert, so dass die Auswirkungen einer Revision abgeschätzt werden können.

Das Abkommen hat auch Auswirkungen auf Besitzer von Liegenschaften in Frankreich. Wird eine Liegenschaft in Frankreich vererbt, bezahlt der Erbe die französische Erbschaftssteuer. Diese Erbschaftssteuer (nicht aber die Schenkungssteuer!) kann aber relativ einfach und legal vermieden werden, indem die Liegenschaft indirekt über eine sog. «société civile immobilière» gehalten wird. Die Aktien einer solchen Gesellschaft gelten nach heutigem Abkommen als bewegliches Vermögen. Damit ist die Schweiz zur Besteuerung zuständig, wenn der Erblasser seinen letzten Wohnsitz in der Schweiz hatte. Erben die Nachkommen die Gesellschaft, bleibt diese Erbschaft in den meisten Kantonen steuerfrei.

Das neue Abkommen

Dies möchte Frankreich nun mit einem neuen Abkommen ändern. Beträgt der Wert der Liegenschaft mehr als 50% des gesamten Vermögens der Gesellschaft (was normalerweise der Fall sein dürfte), will Frankreich eine solche Gesellschaft wie eine Liegenschaft behandeln und dementsprechend Erbschaftssteuern erheben, selbst wenn der Erblasser im Ausland gewohnt hat. Diese Erbschaftssteuer kann erheblich ins Gewicht fallen. So beträgt der Höchstsatz für Kinder 45% auf dem Nettowert der Liegenschaft. Zudem wurde der Freibetrag auf € 100 000 (bisher € 160 000) gesenkt.

Auch wenn diese Anpassung für viele Liegenschaftsbesitzer unerwartet kommen mag – im Steuerrecht ist es weit verbreitet, dass Immobiliengesellschaften Liegenschaften in steuerlicher Hinsicht gleichgestellt sind.

Wie geht es weiter?

Es bestehen zwei Optionen. Entweder wird das neue Abkommen ratifiziert. Damit würden Immobiliengesellschaften Frankreich zur Besteuerung zugewiesen. Erben müssten auf französischen Immobiliengesellschaften französische Erbschaftssteuern zahlen, selbst wenn sowohl Erblasser als auch Erben in der Schweiz wohnen.

Die Schweiz könnte das neue Abkommen auch ablehnen. Dann könnte Frankreich das bestehende Abkommen von 1953 möglicherweise kündigen (was unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende eines Kalenderjahres möglich wäre – also frühestens auf den 31. Dezember 2013). Ohne Abkommen könnte Frankreich dann selbständig festlegen, was wie besteuert wird. Eine entsprechende Regelung zur Besteuerung von Immobiliengesellschaften kennt das französische Recht bereits heute – diese kann im Verhältnis zur Schweiz aber nicht angewendet werden, weil das aktuelle Abkommen dies nicht zulässt.

Fazit

Macht Frankreich seine Drohungen wahr – und davon ist aufgrund der letzten Entwicklungen in Frankreich wohl auszugehen – lassen sich die französischen Erbschaftssteuern auf Immobilien ab 2014 nicht mehr vermeiden. Der Steuerdruck nimmt aber auch sonst stark zu. So sind neu Vermögenssteuern bereits ab einem Vermögen von € 800'000 (bisher € 1,3 Mio.) geschuldet und der Steuersatz wurde verdoppelt (zwischen 0,55% und 1,8%). Auf Mieterträgen und auf Grundstücksgewinnen sind neu zusätzlich Sozialabgaben von 15,5% geschuldet.

Aurenum AG

Lindenhofstrasse 40
4052 Basel
061 201 20 50

www.aurenum.ch