

Andere Länder, andere Gesetze	Seite 3
Besteht Niederlassungsfreiheit im EU-Ausland?	
Die Rolle des Maklers	
Der Notar	Seite 4
Der Vorvertrag	Seite 5
Der Hauptvertrag	Seite 7
Widerrufs- und Bedenkfristen	Seite 8
Auswirkungen der Widerrufs- und Bedenkfristen auf Anzahlungen	
Noch ein Wort zum Geld	Seite 9
Welche Steuern fallen an?	Seite 10
Erbrecht	Seite 12
Erwerb von Baugrundstücken	
Wenn's anders läuft als geplant - Schutzvorschriften in Frankreich	Seite 13
• Schutz bei Immobiliendarlehen in Frankreich	
• Versteckte Mängel	
• Gewährleistung bei Sachmängeln	
Wenn's zum Streit kommt	Seite 14
Letzte Hinweise	
Hilfreiche Adressen	Seite 15

Diese Informationsbroschüre richtet sich an alle, die in Frankreich ein Haus bzw. sonstige Immobilien kaufen und privat nutzen wollen.

Oktober 2011

Andere Länder, andere Gesetze

Beim Immobilienerwerb kommt ausschließlich das Recht des Landes zur Anwendung, in dem sich die Immobilie befindet. Dabei ist zu beachten, dass trotz der zunehmenden Rechtsangleichung innerhalb der Europäischen Union die entsprechenden Vorschriften von Land zu Land deutlich voneinander abweichen können. So ist es z. B. in Frankreich üblich, vor dem eigentlichen Kaufvertrag für eine Immobilie einen bereits rechtsverbindlichen Vorvertrag abzuschließen. Der Notar spielt bei diesem Geschäft eine andere Rolle, und auch die Gemeinden verhalten sich gegenüber einem Käufer anders als in Deutschland.

Besteht Niederlassungsfreiheit im EU-Ausland ?

Das Aufenthaltsrecht in der EU ist deutlich vereinfacht worden: Jeder kann seinen Wohnsitz zwischen Neapel und Kopenhagen frei wählen, egal ob er dort arbeitet oder nicht. Selbstverständlich kann er in der EU auch Wohneigentum erwerben.

Brauche ich in Frankreich eine Aufenthaltserlaubnis (*Carte de séjour*)?

Seit 2003 benötigen die Angehörigen eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, des Europäischen Wirtschaftsraumes oder der Schweiz, die sich in Frankreich niederlassen möchten, keine Aufenthaltsgenehmigung (« titre de séjour ») mehr.

Die Rolle des Maklers (*agent immobilier*)

Ähnlich wie in Deutschland werden Sie auch in Frankreich selten ohne die Vermittlung eines ortskundigen Maklers auskommen. Er darf nicht tätig werden, ohne von Ihnen vorher einen schriftlichen Auftrag erhalten zu haben. Viele Makler gehören der *Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM)* an. Die Makler, die Mitglieder in diesem Verband sind, bieten in der Regel folgenden Versicherungsschutz kostenlos an: Falls der Käufer in der Zeit zwischen dem Vorvertrag und dem Hauptvertrag stirbt oder ein Fall von Invalidität eintritt, entsteht ihm daraus kein Schaden. Die Versicherung übernimmt alle Kosten, gleichgültig ob der Kauf vollzogen wird oder nicht.

Die Kosten des Maklers

Das Maklerhonorar wird grundsätzlich frei ausgehandelt. Es ist also offen, wer das Honorar zahlt: der Käufer, der Verkäufer oder beide zusammen.

Der Makler ist verpflichtet, seine Vergütungssätze öffentlich auszuhängen. Das Honorar wird erst dann fällig, wenn das Geschäft abgeschlossen ist. Es liegt zwischen 5 und 12 % des Kaufpreises, je nach Lage und Preis (degressive Honorarstaffelung) des Objekts.

Vorsicht beim gleichzeitigen Tätigwerden eines französischen *und* eines deutschen Maklers! Die Provision wird in der Regel doppelt fällig, und zwar auch dann, wenn es nur zum Abschluss eines Vorvertrags gekommen ist, ohne dass der endgültige Hauptvertrag unter Dach und Fach gebracht wurde, wobei an dieser Stelle erwähnt werden soll, dass ein Makler in Frankreich nur dann tätig sein darf, wenn er amtlich zugelassen wurde, d.h. mit einer Carte Professionnelle, die von der Préfecture ausgestellt wird. Diese Vorschrift gilt auch für deutsche Makler.

Der Notar (*notaire*)

Der Notar spielt bei einem Immobilienkauf in Frankreich eine andere Rolle als in Deutschland. Er kann - anders als sein deutscher Kollege - auch als Makler tätig werden und bietet in den meisten Fällen sogar eine Reihe von Immobilien selbst zum Verkauf an. Spätestens wenn Sie den Kaufvertrag beurkunden lassen wollen, müssen Sie den Notar hinzuziehen. Er sollte Sie aber unbedingt schon im Vorfeld unterstützen! Und zwar bereits bei den Verhandlungen mit dem Verkäufer und insbesondere bei der Ausfertigung des Vorvertrags.

Auf der Suche nach einem geeigneten Notar hilft Ihnen z. B. die französische Notarkammer in Straßburg (vgl. Anhang Adressen). Eine Adressenliste deutschsprachiger Notare in Elsass/ Lothringen erhalten Sie beim Deutschen Generalkonsulat Straßburg (vgl. Anhang Adressen). Notare sind nicht auf einzelne Regionen beschränkt, sondern dürfen in ganz Frankreich tätig werden: Ein Notar aus Straßburg kann durchaus den Kauf eines Ferienhauses in Avignon beurkunden.

Notarielle Verträge werden in der Regel von dem Notar erstellt, der vom Käufer beauftragt wurde. Es ist jedoch standesrechtlich und ohne zusätzlichen Kostenaufwand erlaubt, dass der Verkäufer einen Notar seiner Wahl für die Beurkundung hinzuzieht. Dabei sollten Sie den Vorteil nutzen, dass ein französischer Notar in ganz Frankreich tätig werden darf, und einen deutschsprachigen Notar (z.B. aus dem Elsass) auswählen. Diese Möglichkeit kollidiert nicht mit der Unparteilichkeit der französischen Notare, sondern dient dazu, das Zustandekommen von Verträgen zu erleichtern und Interessenskonflikte zu vermeiden.

Die Kosten des Notars

Die Höhe der Notargebühren richtet sich wie in Deutschland nach dem Kaufpreis der Immobilie. Sie werden erst beim Abschluss des endgültigen Kaufvertrags fällig und müssen bei Beurkundung entrichtet werden; andernfalls darf der Notar die Beurkundung nicht vornehmen. Der Notar berechnet außerdem die Grunderwerbssteuer, Mehrwertsteuer und Registergebühr, die dann von ihm an die zuständigen Behörden weitergeleitet werden.

Der Vorvertrag (*avant-contrat*)

In der Praxis wird meistens ein Vorvertrag abgeschlossen. Er kann theoretisch zwischen zwei Privatpersonen vereinbart werden; meist tritt aber ein Makler hinzu. Für jeden, dessen Muttersprache Deutsch und nicht Französisch ist, empfiehlt sich ein Vorvertrag in zweisprachiger Fassung.

Mit Abschluss des Vorvertrags zahlt der Käufer in der Regel eine Anzahlung von max. 10 % des Kaufpreises. Der Betrag wird auf ein Treuhandkonto des Notars oder des Maklers eingezahlt. Dies erleichtert die Rückabwicklung des Geschäfts, falls das Geschäft nicht zum Abschluss kommt.

Anders als in Deutschland wird der Käufer in Frankreich bereits mit dem Abschluss des Kaufvertrages Eigentümer der Immobilie (in Deutschland erst mit Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch).

In der Regel ist der Vorvertrag ein sog. „gegenseitiges Verkaufsversprechen“ (*compromis de vente*). D. h., er entspricht de facto einem verbindlichen Kaufvertrag. Daher wird dringend empfohlen, bereits bei Abschluss des Vorvertrages einen Notar hinzuzuziehen. Denn Achtung: Mit Ihrer Unterschrift unter den *avant-contrat* verpflichten Sie sich verbindlich, die Immobilie zu erwerben! Der Vorvertrag kann zwar eine Rücktrittsklausel vorsehen. Bei Ausübung des Rücktrittsrechts wird jedoch die geleistete Anzahlung in Höhe von 10 % des Kaufpreises *nicht* zurückerstattet, sondern als Entschädigung (*indemnité*) vom Verkäufer einbehalten.

Eine andere Möglichkeit ist die Unterzeichnung eines einseitigen Kaufversprechens (*promesse unilatérale d'achat*). Damit verpflichten Sie sich, die Immobilie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu einem bestimmten Preis zu erwerben. Anlässlich der Eingehung dieser Kaufverpflichtung kann von Ihnen keinerlei Anzahlung auf den Kaufpreis verlangt werden. Werden Sie dennoch aufgefordert eine bestimmte Summe anzuzahlen, hat dies die Nichtigkeit des Kaufversprechens zur Folge und der unterzeichnete Vertrag verpflichtet Sie nicht mehr. Haben Sie jedoch keinerlei Anzahlungen geleistet, bleibt die eingegangene Verpflichtung weiter bestehen.

Was steht im Vorvertrag?

Grundsätzlich gibt es nichts, das in einem Vorvertrag nicht vereinbart werden könnte. Achten Sie also auf Fallstricke. Auf jeden Fall sollte er die Antworten auf folgende Fragen enthalten:

- Wer ist der Käufer, wer der Verkäufer?
- Wie teuer ist die Immobilie?
- Wie groß ist die Grundfläche, wie groß die Nutzfläche?
- Welche Ausstattung gehört zur Immobilie?
- Wie kann der Anbieter nachweisen, dass ihm die Immobilie tatsächlich gehört?
- Bestehen noch Ansprüche Dritter? Lasten auf dem Kaufobjekt Schulden, die durch Grunddienstbarkeiten abgesichert werden? Hier kann ein Auszug aus dem Grundbuch (*livre foncier / conservation des hypothèques*¹) weiterhelfen.
- Wann spätestens soll der endgültige Vertrag unterzeichnet und die Immobilie übergeben werden?
- Eigentum und Nutzungsübergang: Soll eine Verpflichtung bestehen, die verkaufte Immobilie bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages zu räumen?

Der Vorvertrag wird erst dann wirksam, wenn bestimmte vertraglich vorgesehene Bedingungen erfüllt sind (sog. aufschiebende Bedingungen, *conditions suspensives*). Diese Bedingungen schützen Sie vor unliebsamen Überraschungen und geben Ihnen die Möglichkeit, ohne finanzielle Verluste aus dem Vertrag herauszukommen. Die im Folgenden aufgeführten Bedingungen sollten Sie daher unbedingt ausdrücklich in Ihren Vertrag aufnehmen:

- die gesicherte Finanzierung des Kaufs durch ein von der Bank bewilligtes Darlehen (Gewährt Ihnen die Bank das Darlehen nicht, platzt auch der Kaufvertrag! Achten Sie darauf, dass besonders diese Bedingung ausdrücklich im Vertragstext Niederschlag findet, so wie es die französischen Verbraucherschutzvorschriften vorsieht (Art. L 312-16 Code de la Consommation). Kommt der Darlehensvertrag nicht zustande, muss Ihnen die auf den Kaufvertrag geleistete Anzahlung unverzüglich zurückgezahlt werden.),
- keine beeinträchtigenden Auflagen der Baubehörden,
- keine ausgeübten Vorkaufsrechte,
- keine belastenden Hypotheken.

Der Verkäufer muss dem Käufer ein „Gutachten über den Zustand der Immobilie“ übergeben. Dieses Gutachten muss Angaben über verschiedene Faktoren enthalten, die den Zustand und die Haltbarkeit der Immobilie beeinträchtigen können. Es werden folgende Risiken begutachtet:

¹ In Frankreich in den Departements Alsace und Moselle heisst das Grundbuchs „Livre foncier“, während dies in den anderen Regionen als « Conservation des hypothèques » bezeichnet wird.

Asbestgehalt, Bleibelastung, Vorhandensein von Termiten, natürliche Gefahren (z.B. Angabe, ob das Grundstück in einem von Hochwasser gefährdeten Gebiet liegt), Gefahren, die von technischen Einrichtungen auf dem Grundstück herrühren können (Hochspannungsmasten), elektrische Leitungen und Gasleitungen im Haus selbst.

Das Gutachten muss dem Vorvertrag (*compromis de vente*) beiliegen und wenn es keinen Vorvertrag gibt, muss es dem notariellen Kaufvertrag beigelegt werden.

Ab dem ersten November 2007 werden alle genannten Angaben in einem einzigen „*dossier de diagnostic technique*“ (Akte über die technischen Daten) zusammengetragen.

Der Hauptvertrag (*contrat définitif*)

Hier führt kein Weg am französischen Notar vorbei. Nur er kann den Kaufvertrag beurkunden. Er vollzieht dann in aller Regel die Schlüsselübergabe. Er sorgt dafür, dass der Eigentümerwechsel in das Grundregister eingetragen wird. Außerdem muss der Notar klären, ob noch Vorkaufsrechte (*droit de préemption*) vorliegen. So haben zum Beispiel die Gemeinden in Frankreich beim Verkauf eines Grundstücks innerhalb des Gemeindegebiets grundsätzlich ein Vorkaufsrecht in Form einer aufschiebenden Bedingung. In der Regel wird dieses Recht nur ausgeübt, wenn die Gemeinde ein Interesse am Objekt hat. Der Notar sollte den Vertrag zweisprachig verfassen.

Um den endgültigen Kaufvertrag anfertigen zu können, benötigt der Notar folgende Dokumente:

- Geburtsurkunden (*acte de naissance*) und evtl. Eheverträge von Käufer und Verkäufer (*contrat de mariage*),
- Eigentümerurkunde (*titre de propriété*),
- Grundbuchauszug und Grundbuchnummer (*extrait/No. du registre foncier / de la conservation des hypothèques*),
- Hypothekenurkunden (*acte hypothécaire*) sowie
- die Stadt- oder Landplanungsbescheinigung (*Certificat d'urbanisme*: „*CU*“)

Der Hauptvertrag muss weiterhin die Zahlungsmodalitäten festlegen. Die Zahlungen bei Bauverträgen erfolgen nach Baufortschritt. Hierbei gelten folgende Höchstsätze:

- 35 % bei Fertigstellung der Fundamente
- 70 % bei Dacherrichtung
- 95 % bei Fertigstellung

Der Rest wird bei der Schlüsselübergabe (*réception des travaux*) fällig.

Widerrufs- und Bedenkfristen

Seit dem 01.01.2001 steht Ihnen beim Erwerb oder beim Bau einer Immobilie unter bestimmten Voraussetzungen eine Widerrufs- bzw. Bedenkfrist von 7 Tagen zu.

Die **Widerrufsfrist** von sieben Tagen besteht *nach*

- der Unterzeichnung eines *privatschriftlichen* Vorvertrages (privatschriftlich heißt, dass die Unterzeichnung des Vorvertrages nur durch den Käufer und den Verkäufer ohne Hinzuziehung eines Notars erfolgt)

oder

- der Unterzeichnung eines *privatschriftlichen* Hauptvertrages, aber nur wenn zuvor kein Vorvertrag geschlossen worden ist (gemeint ist hier z.B. ein Vertrag, mit dem Sie eine Baufirma beauftragen, Ihnen ein Eigenheim auf Ihrem Privatgrundstück zu bauen und die entsprechenden Pläne zu erstellen).

Der Verkäufer sollte Ihnen den unterschriebenen Kaufvertrag per Einschreiben mit Rückschein zukommen lassen. Dies kann auch in jeder anderen Form geschehen, solange dadurch das Datum des Zugangs nachgewiesen werden kann, wie z.B. durch Übergabe des Vertrages unter Aushändigung einer Empfangsbestätigung oder durch Zustellung mit Hilfe eines Gerichtsvollziehers. Die Frist beginnt am Tag nach der Zustellung des Schriftstückes zu laufen. Innerhalb von sieben Tagen können Sie sich entscheiden, die Immobilie doch nicht zu kaufen. Sie müssen den Verkäufer dann vor Ablauf der Frist über Ihre Entscheidung in Kenntnis setzen. Dies kann in Form eines Einschreibens mit Rückschein, einer Übergabe unter Aushändigung einer Empfangsbestätigung oder einer Zustellung durch den Gerichtsvollzieher erfolgen.

Die **Bedenkfrist** von sieben Tagen steht Ihnen *vor*

- der Unterzeichnung eines *notariell beurkundeten* Vorvertrages (das heißt, dass der Vorvertrag vor einem Notar unterzeichnet werden muss) bzw.
- der Unterzeichnung des *notariell beurkundeten* Hauptvertrages, wenn zuvor zwischen den Parteien kein Vorvertrag geschlossen worden ist

zu.

Der Notar muss Ihnen den Vertragsentwurf mindestens sieben Tage vor dem Unterzeichnungstermin zukommen lassen, um Ihnen die Zeit zu geben, sich das Ganze noch einmal zu überlegen. Diese Bedenkfrist beginnt mit der Zustellung des Schriftstückes beim Käufer zu laufen. Wenn Sie Ihre Meinung ändern, müssen Sie den Notar hierüber benachrichtigen. Dabei ist es nicht

erforderlich, dass Sie Ihre Entscheidung begründen. Die Frist läuft aber nicht zweimal: Der Notar muss Ihnen den Vertragsentwurf nur dann sieben Tage vor der Unterzeichnungstermin zukommen lassen, wenn Sie vorher keine Bedenkzeit hinsichtlich des Vertragsentwurfs hatten.

Aber Vorsicht: Wenn der Vertrag notariell beurkundet worden ist, besteht kein Widerrufsrecht und damit auch keine Widerrufsfrist.

Auswirkungen der Widerrufs- und Bedenkfristen auf Anzahlungen

Unter bestimmten Voraussetzungen sind Geldzahlungen vor Ablauf der zuvor genannten Fristen untersagt.

So ist es dem Verkäufer im Fall des notariell beurkundeten Vorvertrages rechtlich nicht möglich, Sie aufzufordern bereits vor Ablauf der Bedenkfrist eine Geldzahlung zu leisten. Genauso verhält es sich im Fall des privatschriftlichen Vorvertrages beim Wohnungserwerb: Vor Ablauf der Widerrufsfrist kann von Ihnen grundsätzlich keine Geldzahlung verlangt werden. Nach Ablauf der Widerrufsfrist sind Zahlungen aber erlaubt!

Ist der Vertrag jedoch durch Vermittlung eines Immobilienmaklers oder eines Notars abgeschlossen worden, so ist es möglich, Zahlungen vor Ablauf der Widerrufsfrist zu leisten, aber nur unter der Bedingung, dass die Zahlung auf ein Treuhandkonto der mit dem Verkauf von Immobilien betrauten Person erfolgt. Wenn Sie dann Ihr Widerrufsrecht ausüben, muss dieser Ihnen die gezahlte Geldsumme innerhalb einer Frist von 21 Tagen zurückerstatten.

In den Fällen, in denen eine Zahlung vor Ablauf der Widerrufsfrist möglich ist und der Käufer von seinem Widerrufsrecht Gebrauch macht, muss der Verkäufer ihm die geleisteten Zahlungen ebenfalls zurückerstatten.

Noch ein Wort zum Geld

Durch die Aufhebung der Devisenkontrolle in Frankreich seit 1990 ist der Kapitalverkehr in Frankreich genehmigungsfrei. Wegen der Gefahr illegaler Geldwäsche besteht jedoch eine Meldepflicht gegenüber den Zollbehörden für die Mitnahme von Wertgegenständen und Bargeld über 10.000 €.

Die Kaufpreiszahlung erfolgt an den Notar als Treuhänder und sollte am Tag der Beurkundung auf dem Notarkonto gutgeschrieben sein. Die Formalitäten zum Geldtransfer erledigt der Notar. Er leitet den erhaltenen Kaufpreis erst nach Vorliegen der Löschungsunterlagen und der Befriedigung der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger an den Verkäufer weiter.

Standesrechtlich ist es den Notaren verboten, Auslandsschecks entgegenzunehmen. Alle Zahlungen müssen daher per Überweisung oder

französischem Bankscheck erfolgen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass bei Schwarzgeldgeschäften von der Finanzverwaltung verhängte Strafzuschläge drohen.

Falls Sie in Erwägung ziehen, für die Finanzierung Ihres Grunderwerbs in Frankreich eine französische Bank einzuschalten:

Französische Banken gewähren Kredite in der Regel bis zu einer Höhe von etwa 80 % des Immobilienpreises, bisweilen aber auch bis zu einer Höhe von 100 %. Unter Umständen kann ein Kredit auch in Höhe von 110% bewilligt werden, sofern hiermit ebenfalls die mit dem Kauf verbundenen Kosten (Notargebühren etc.) finanziert werden sollen. Soll in das Grundbuch etwa eine Hypothek eingetragen werden, fallen zusätzliche Kosten an (Notar- und Registergebühren können vorab beim Notar erfragt werden). In jedem Fall lohnt sich ein Vergleich zwischen deutschen und französischen Angeboten!

Welche Steuern und Kosten fallen an?

Der Notar wird die anfallenden Steuern und Kosten errechnen, einziehen und diese dann direkt an das zuständige Finanzamt abführen. Die zu zahlenden Steuern und Kosten setzen sich je nach Art der erworbenen Immobilie unterschiedlich zusammen:

- Grunderwerbssteuer ("droit d'enregistrement") für den
 - Kauf eines Grundstücks für den Bau einer Immobilie zu Wohnungszwecken durch eine natürliche Person
 - Kauf eines Wohnobjektes 5 Jahre nach Fertigstellung
 - Kauf eines Wohnobjektes, das innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung bereits an eine andere Person als einen Immobilienmakler verkauft worden ist, wenn es sich also um den zweiten Kaufvertrag innerhalb dieses Zeitraums handelt

Die Grunderwerbssteuer beträgt ca. 5,09 % des Kaufpreises. Die Höhe kann entsprechend der Art und dem Zustand der Immobilie variieren.

- Mehrwertsteuer ("TVA: taxe sur la valeur ajoutée"), Kosten der Grundbucheintragung sowie für deren Berechnung und Einholung für den
 - ersten Kauf innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung des Wohnobjektes,
 - Kauf eines sich im Bau befindlichen Wohnungsobjektes, wenn das Objekt durch einen Kaufvertrag, der auf die künftige Fertigstellung des Objektes gerichtet ist, oder einen Terminkaufvertrag erworben worden ist.

Der Verkäufer zahlt die Mehrwertsteuer in Höhe von 19,6 % und legt diese

auf den Gesamtkaufpreis um.

Der Käufer trägt die Kosten der Grundbucheintragung in Höhe von 0,7 % des Kaufpreises (ohne Mehrwertsteuer), die Kosten der Berechnung und der Einholung, die sich auf 0,015 % des Kaufpreises belaufen.

Beides zusammen ergibt im Endeffekt 0,715 % des Kaufpreises.

Die Wertzuwachssteuer ("*plus-value*"): Grundsätzlich wird bei jeder Veräußerung von Grundeigentum innerhalb von 15 Jahren der vom Verkäufer erzielte Verkaufserlös besteuert.* Wie bereits der Begriff Wertzuwachs verrät, ist also entscheidend, die Differenz zwischen dem beim Kauf und dem Verkauf der Immobilie gezahlten Preis zu ermitteln. Zugunsten des Verkäufers gelten hierfür aber folgende Besonderheiten. So sind bei der Ermittlung des Wertzuwachses verschiedene Kosten vom **Verkaufpreis** abzuziehen (z.B. die bezahlte Mehrwertsteuer, Kosten für in bestimmten Fällen vorgeschriebene Gutachten, etwa bzgl. Asbest- oder Bleibelastung).

Auch werden bei der Berechnung der Differenz zu dem ursprünglich gezahlten **Kaufpreis** die bei dem Erwerb tatsächlich entstandenen Kosten hinzuaddiert (etwa für den Notar). Eine andere Möglichkeit ist die pauschale Erhöhung des Kaufpreises um 7,5 %.

Durch diesen Abzug bestimmter Kosten vom Verkaufspreis und die Hinzurechnung anderer Kosten auf den Kaufpreis vermindert sich also der besteuerte Wertzuwachs.

Die Wertzuwachssteuer beträgt für ausländische EU-Bürger grundsätzlich 16% des Verkaufserlöses. Beachten Sie aber, dass unter bestimmten Umständen gar keine Wertzuwachsteuer anfällt.

Weiterreichende Informationen zum Thema Wertzuwachssteuer („*plus-value*“) erhalten Sie in unserem Merkblatt „Wertzuwachssteuer“.

Unabhängig von der Art der Immobilie übernimmt der Verkäufer die Gebühren für die Eintragung (in Höhe von 0,05 % des Kaufpreises) oder Löschung von Hypotheken (in Höhe von 0,1% des Kaufpreises) (*salaire du conservateur des hypothèques*).

Auch über die folgenden Steuerarten klärt Sie Ihr Notar auf:

Grundsteuer (*taxe foncière*)

Wohnsteuer (*taxe d'habitation*)

Über einen Nachteil sollten Sie sich im Klaren sein. Sie können keine steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Ihre Auslandsimmobilie in Anspruch nehmen, solange Sie in Deutschland steuerlich veranlagt werden. Dies gilt sowohl für selbstgenutzten als auch für vermieteten Grundbesitz.

**Für Immobilienverkäufe nach dem 01.12.2012 tritt eine vollständige Steuerbefreiung erst nach 30 Jahren ein.*

Für weitere Fragen steuerlicher und rechtlicher Art wird auf die *Deutsche und Schweizerische Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz e. V.* verwiesen, die auch für Frankreich berät. Über die im Anhang genannte Adresse können Sie ein 92-seitiges „Frankreich-Dossier“ bestellen (derzeit 20 € für Nicht-Mitglieder und 10 € für Mitglieder). Dieses gibt auch Auskunft über *erbrechtliche Fragen*. So hat z. B. der überlebende Ehegatte in Frankreich weit geringere Rechte als nach deutschem Erbrecht. Es ist aber unbedingt geboten, sich hinsichtlich der erbrechtlichen Fragen von einem Notar beraten zu lassen.

Erbrecht

Grundbesitz in Frankreich unterliegt zwingend dem französischen Erbrecht, auch wenn der Eigentümer Ausländer ist oder im Ausland letztwillige Verfügung getroffen hat. Da es zu einer Nachlassspaltung zwischen Deutschland und Frankreich kommt, ist es zweckmäßig, sich über diese Frage bereits bei Beurkundung des Kaufvertrages durch den Notar informieren zu lassen. Kindern steht ein Pflichterbe zu, der, anders als in Deutschland, durch Testament nicht ausgeschlossen werden kann.

Weitere Informationen zum Thema Erbrecht erhalten Sie bei französischen Notaren.

Erwerb von Baugrundstücken

Der Erwerb von Baugrundstücken unterliegt grundsätzlich ebenfalls den vorgenannten Regeln. Es existieren im Rahmen des Vorvertrages jedoch wichtige Unterschiede: Eine Widerrufsfrist besteht nur für den Kauf eines Baugrundstücks, das sich in einer Siedlungsanlage („Lotissement“) befindet. Es ist möglich und sinnvoll, in den Vorvertrag aufschiebende Klauseln aufzunehmen, z.B. eine Klausel bezüglich der Finanzierung des Erwerbs eines Baugrundstücks bzw. dessen Bebauung oder hinsichtlich des Erhalts der Baugenehmigung. Wenn Sie dann kein Darlehen oder keine Baugenehmigung erhalten, wird der Vorvertrag so angesehen als ob er niemals existiert hätte und Sie erhalten eine bereits geleistete Zahlung wieder zurück.

Besonderer Beachtung bedürfen hierbei die Anordnungen der Städteplanung im „Certificat d'Urbanisme“, das vorab durch den Notar angefordert wird. Erschlossene Grundstücke in einem „Lotissement“ unterliegen je nach Anlage spezifischen Vorschriften, die der Käufer vorab einsehen sollte.

Wenn's anders läuft als geplant - Schutzvorschriften in Frankreich

Schutz bei Immobiliendarlehen in Frankreich

Auch wenn Sie sich für eine Immobilienfinanzierung mit einer französischen Bank entscheiden, steht Ihnen bezüglich des Darlehensvertrags ein Widerrufsrecht zu. Bis zu 10 Tagen nach Erhalt des Kreditangebotes ist ein Widerruf möglich.

Versteckte Mängel

Treten nach dem Erwerb/Fertigstellung von Wohnung oder Haus versteckte Mängel auf - etwa Feuchtigkeit in einem Keller oder Risse im Gemäuer - so können Sie auf gerichtlichem Wege folgende Ansprüche geltend machen:

- Rückgängigmachung des Vertrags
- Ersatz für die Immobilie (Wandlung) oder
- Minderung des Kaufpreises

Diese Ansprüche müssen Sie sofort nach Entdeckung des Mangels geltend machen. Die Beweislast, und das ist oft das Problem, liegt bei Ihnen. Kauft man in Frankreich ein Haus von einer Privatperson, so kann diese im Vertrag eine Gewährleistung oder Garantie ausschließen. Einem professionellen Anbieter, zum Beispiel einem Architekten oder einer Wohnungsgesellschaft, ist dieser Gewährleistungsausschluss nicht gestattet. Wichtig zu wissen: Sind dem Immobilienmakler Mängel an der Immobilie bekannt und verschweigt er diese wissentlich, so kann er dafür (trotz Gewährleistungsausschlusses) haftbar gemacht werden.

Gewährleistung bei Sachmängeln

Drei Garantien schützen den Käufer nach Abnahme der Immobilie.

- 10-jährige Garantie (*Garantie décennale*)
Bei Bau- oder Renovierungsarbeiten besteht eine zehnjährige Garantie gegenüber Bauunternehmern, Architekten und Handwerkern. Diese Garantie kann durch Vertragsbedingungen nicht eingeschränkt werden.
- 2-jährige Garantie (*Garantie de bon fonctionnement*)
Für neu erworbene Ausstattung, zum Beispiel eine Heizungsanlage, besteht eine zweijährige Garantie.
- 1-jährige Garantie (*Garantie de parfait achèvement*)
Möchte der Käufer von dieser Garantie für offensichtliche Mängel Gebrauch machen, darf er sich höchstens 1 Jahr Zeit lassen. Er muss seine Beanstandung schriftlich, am besten per Einschreiben mit Rückschein, bei dem Bauunternehmen einreichen.

Wenn's zum Streit kommt

In der Regel ist eine gütliche Einigung erstrebenswert, da von grenzüberschreitenden Gerichtsverfahren abzuraten ist.

Das Netzwerk der Europäischen Verbraucherzentren berät Sie und unterstützt Sie kostenlos, wenn Sie als Verbraucher eine Streitigkeit mit einem Unternehmer in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, Island oder Norwegen haben.

Falls der Streit nicht gütlich beigelegt werden kann, bleibt Ihnen nur noch der Gang vor das französische Zivilgericht (*Tribunal de Grande Instance: TGI*). Die Zuständigkeit des Gerichts richtet sich nach dem Ort der Immobilie in Frankreich. Daran ändert sich auch nichts, wenn Sie den Kaufvertrag über ein deutsches Maklerbüro abgeschlossen haben.

Letzte Hinweise

- Studieren Sie vor Ihrer Kaufentscheidung gründlich den Immobilienmarkt. An französischen Zeitungsständen ist eine umfangreiche Fachpresse zum Immobilienkauf erhältlich.
- Wenn Ihr Französisch nicht fließend ist: Bestehen Sie darauf, dass die Vertragsunterlagen zweisprachig verfasst sind.
- Da die notarielle Beurkundung in Frankreich - anders als nach deutschem Recht - das letzte Glied in einer Kette von juristischen Schritten ist, sollten Sie bereits *zur Unterzeichnung des Vorvertrags* einen französischen Notar Ihres Vertrauens einschalten. Zusätzlich können Sie sich bei der Eigentumsübertragung von einem deutschen Notar beraten lassen! Dieser kann sich gegebenenfalls im Wege des grenzüberschreitenden Rechtsbeistandes mit dem französischen Notar in Verbindung setzen.
- Zu guter Letzt: Erlernen Sie die Sprache Ihres Nachbarlandes (zumindest die wichtigsten Begriffe). Lernen Sie die andere Rechtskultur kennen. Ziehen Sie mit dem Herzen um!

Hilreiche Adressen

Europäisches Verbraucherzentrum Frankreich

c/o Zentrum für Europäischen
Verbraucherschutz. V.
Bahnhofsplatz 3
D-77694 Kehl
Tel. 0049 (0)7851 / 99148-0
N° indigo: 0820 200 999
E-Mail info@cec-zev.eu
<http://www.cec-zev.eu>

ANIL

46 bis, boulevard Edgar Quinet
F - 75014 Paris
Tel. (0033) 1 42 79 50 50
www.anil.org

Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz e.V.

Carl-Benz-Straße 17a
79761 Waldshut-Tiengen
Tel. (07741) 2131
(Beratung auch für Frankreich)
www.schutzgemeinschaft-ev.de

Deutsches Generalkonsulat / Consulat Général de l'Allemagne

6 quai Mullenheim
CS 100 30
67084 Strasbourg Cedex
Tel. (0033) 388 24 67 00
[http://www.strasbourg.diplo.de/
Vertretung/strasbourg/](http://www.strasbourg.diplo.de/Vertretung/strasbourg/)

Notarkammer Strasbourg / Chambre des Notaires du Bas-Rhin

2, rue des Juifs
F-67000 Strasbourg
Tel. (0033) 3 88.32.10.55

Fédération Internationale des Professions Immobilières

Secrétariat Général
17, rue Dumont d'Urville
F-75116 Paris
Tel. (0033) 1 73 79 58 30 oder
(0033) 1 73 79 58 33
<http://www.fiabci.org>

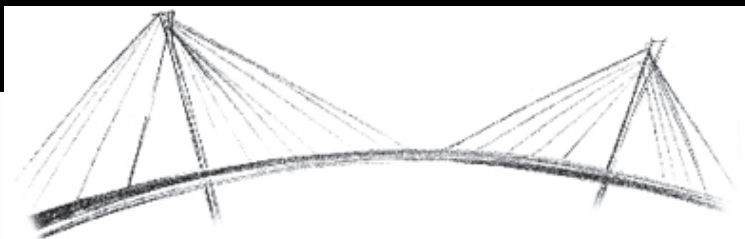
Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e.V. (DSA)

Zähringer Str.373
D-79108 Freiburg
Tel. 0761/55012
www.dsa-ev.de
E-mail: info@dsa-ev.de

Europe Direct:

Dialog mit den Bürgern
gebührenfreies Informationsportal
der Europäischen Union
Tel: **00800 6 7 8 9 10 11**
[http://ec.europa.eu/europedirect/
index_de.htm](http://ec.europa.eu/europedirect/index_de.htm)

Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V., Kehl, www.cec-zev.eu
Für die Richtigkeit der in diesem Merkblatt enthaltenen Angaben können wir trotz
sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.
Stand dieser Informationen: Oktober 2011



Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

www.cec-zev.eu

Deutsch-französische Informations- und Beratungsstelle für Verbraucher

Bahnhofplatz 3
77694 Kehl
Tel: 07851 991 48 0
Fax: 07851 991 48 11
E-Mail: info@cec-zev.eu

Öffnungszeiten: Dienstag bis Donnerstag, 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 17.00 Uhr

Kehl/Straßburg
Eine Adresse
für zwei Länder

WWW.CEC-ZEV.EU

www.cec-zev.eu

Partner des Zentrums für Europäischen Verbraucherschutz e.V.:

Europäische Kommission, Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Bundesministerium der Justiz, Chambre de Consommation d'Alsace, Communauté Urbaine de Strasbourg, Conseil Général du Bas-Rhin, Conseil Régional d'Alsace, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi, Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e.V., Ortenaukreis, Städte Achern, Kehl, Lahr, Oberkirch und Offenburg