

Die sogenannte 3%-Steuer auf französische Immobilien

Die sogenannte 3%-Steuer auf französische Immobilien stellt sicher eine Besonderheit des französischen Steuersystems dar.

Sie beträgt 3% des Verkehrswertes der französische Immobilie.

Da diese Steuer in erster Linie der Prüfung und Vorbeugung von Steuerhinterziehungen dienen soll, sind umfangreiche Befreiungstatbestände vorgesehen.

Anwendungsbereich der 3%-Steuer

Grundsätzlich unterliegen der sogenannten 3%-Steuer sämtliche in- und ausländische Personen und sonstige Einrichtungen, die unmittelbar oder über Beteiligungen an weiteren Gesellschaften französische Immobilien halten. Betroffen sind auch Einrichtungen, die keine eigene Rechtspersönlichkeit haben, wie z.B. die Immobilien-Sondervermögen. Natürliche Personen hingegen fallen nicht in den Anwendungsbereich dieser Steuer.

Automatische Befreiungen

Folgende juristische Personen und Einrichtungen sind ohne weitere Erklärungspflicht von der Steuer nach Art. 990 E des CGI allgemein befreit:

- juristische Personen und Einrichtungen, deren unmittelbar und mittelbar in Frankreich gehaltenes Vermögen für weniger als 50 % aus Grundbesitz besteht;
- internationale Organisationen, Staaten und deren untergeordnete Gebietskörperschaften sowie juristische Personen und Einrichtungen, die zu mindestens 50 % durch internationale Organisationen, Staaten und deren untergeordnete Gebietskörperschaften kontrolliert werden;
- juristische Personen und Einrichtungen, deren Aktien bzw. Anteile auf einem geregelten Markt notiert sind, sowie deren 100 %-ige Tochtergesellschaften oder ;
- juristische Personen und Einrichtungen, die ihren Sitz in Frankreich, in einem EU-Land, oder in einem Staat haben, der mit Frankreich einen völkerrechtlichen Vertrag mit einer Amtshilfeklausel oder einer Nichtdiskriminierungsklausel abgeschlossen hat :
 - o bei denen der durchgerechnete Anteil an französischen Immobilien weniger als 100.000 € (pro Immobilie) beträgt oder unter 5 % des jeweiligen Wertes der Immobilie liegt oder
 - o die qualifizierende Versorgungswerke und Wohltätigkeitsorganisationen sind oder
 - o französische Immobilien-Publikumsfonds oder vergleichbare ausländische Immobilienpublikumsfonds sind, die den gleichen Funktionsmechanismus und Anlagebedingungen unterliegen.

Steuerbefreiung vorbehaltlich einer Erklärung

Wenn keine der o.g. allgemeinen Freistellungsmöglichkeiten greift, können sich Steuerpflichtige mit Sitz in Frankreich, in einem EU-Staat, oder in einem Staat, der mit Frankreich einen völkerrechtlichen Vertrag abgeschlossen hat, der eine Amtshilfeklausel oder eine Nichtdiskriminierungsklausel enthält mittels einer Erklärung befreien.

Anmeldeverfahren

Der Steuerpflichtige muss entweder :

- jährlich spätestens zum 15. Mai eines jeden Jahres eine Erklärung Nr. 2746 abgeben, aus der sich das mittelbar und unmittelbar gehaltene Grundvermögen und dessen Wert zum 1. Januar ergibt und in welcher der Steuerpflichtige seine unmittelbaren Gesellschafter oder Anteilsinhaber und deren Beteiligungsanteil aufführt oder
- sich einmalig und innerhalb 2 Monaten ersten Erwerbs verpflichten, auf erstes Anfordern des Finanzamtes Informationen über die gehaltenen Immobilien sowie die Identität und Anschrift ihrer Gesellschafter, die mehr als 1 % halten, mit Angabe deren Beteiligungsanteils zu liefern und diese Verpflichtung einzuhalten.

Ab 2021 müssen die Erklärungen zur Befreiung der 3%-Steuer (einmalige Verpflichtungserklärung oder Jährliche Erklärung 2746) zwingend in elektronischer Form eingereicht werden. Der Zugang auf das Internet-Portal erfolgt mit Hilfe der Steuernummer des Steuerpflichtigen für natürliche Personen bzw. einer administrativen Erkennungsnummer des Unternehmens, sog. SIRET-Nummer, bei juristischen Personen und sonstigen Einrichtungen. Verfügt das Unternehmen nicht über eine solche Nummer, muss sie bei dem für die 3%-Steuer zuständigen Finanzamt beantragt werden. Nach Erteilung der SIRET-Nummer muss man sich auf dem Portal "impôts.gouv.fr" registrieren lassen und dann die Erklärung selbst oder über einen Vertreter, z. B. einen Steuerberater, ausfüllen.

Einzelheiten

Wenn ein Steuerpflichtiger es versäumt, eine Erklärung einzureichen, ist eine Berichtigung (Einreichung einer Erklärung nach dem Fälligkeitsdatum) möglich, allerdings nur, wenn dies das erste Mal ist, dass der Steuerpflichtige eine Erklärung verspätet eingereicht hat.

Die Steuerpflicht (und damit die Verpflichtung zur Abgabe von Freistellungserklärungen) erstreckt sich auf alle juristischen Personen und Einrichtungen in einer Eigentümerkette. Alle zwischengeschalteten Unternehmen in der möglichen Eigentumskette sind gesamtschuldnerisch haftbar. Es ist daher sehr wichtig sicherzustellen, dass alle Gesellschafter, Aktionäre oder Anteilsinhaber selbst ihren Meldepflichten nachkommen.

Die Verjährungsfrist für die 3%-Steuer beträgt grundsätzlich 6 Jahre, jedoch gilt eine kürzere Frist von 3 Jahren, wenn die Steuer durch die Eintragung einer Urkunde oder die Einreichung einer Erklärung fällig geworden ist, ohne dass die Steuerverwaltung zusätzliche Ermittlungen anstellen muss.