

MANDANTENINFORMATION

FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT RELEVANTE STEUERLICHE ENTWICKLUNGEN IN FRANKREICH

Vorwort:

Die jüngste Rechtsentwicklung, insbesondere das Ende 2005 verabschiedete Jahressteuergesetz für 2006 und Jahressteueränderungsgesetz für 2005 beinhalten eine Vielzahl allgemeiner Maßnahmen, die für die Immobilienwirtschaft von besonderer Bedeutung sein können. So z.B. die Verschärfung der Unterkapitalisierungsvorschriften und die erstmalige Anwendung der neuen Bilanzierungs- und Abschreibungsvorschriften.

Andere Maßnahmen sind speziell auf die Immobilienwirtschaft bezogen. Neben der weiteren Begünstigung der französischen REIT (SIIC) ist die Einführung des offenen Immobilienfonds zu begrüßen.

Im umsatzsteuerlichen Bereich ist die Verlagerung der Steuerschuld auf den Leistungsempfänger und die gesetzliche Definition des Neubaus zu erwähnen.

Im internationalen Steuerrecht sind kurzfristig Entwicklungen zu erwarten, zum einen durch die Behebung einer Lücke im DBA Frankreich-Luxemburg, zum anderen durch einen angekündigten Erlass zur Behandlung von Personengesellschaften.

Ziel der folgenden Ausführungen ist es, einige wesentliche Rechtsentwicklungen, die unmittelbar die Besteuerung von Investitionen in französisches Grundvermögen beeinträchtigen können, zu erläutern.

Dabei handelt es sich nicht um eine abschließende Aufstellung der einzelnen Maßnahmen, sondern um eine gezielte Darstellung derjenigen Maßnahmen, die u.E. für nichtansässige Anleger und bei Immobilienanlagen in Frankreich von besonderer Bedeutung sein können.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Gewinnermittlung und Besteuerung - Körperschaftsteuer	3
1. Neufassung der französischen Unterkapitalisierungsvorschriften	3
2. Folgen der neuen Bilanzierungs- und Abschreibungsvorschriften in der Handelsbilanz	3
2.1. Aufschlüsselung in Komponenten	3
2.2. Bilanzierung der Anschaffungsnebenkosten	4
2.3. Mögliche Aktivierung von Vorfinanzierungskosten (sogenannte Bauzeitinsen)	4
II. Strukturen	5
1. Einführung des offenen Immobilienfonds (OPCI)	5
1.1. Rechtliche Aspekte	5
1.2. Steuerlicher Rahmen	5
1.2.1. SPPICAV	5
1.2.2. FPI	6
2. Die französische REIT (SIIC): Steuerbegünstigung bei Verkauf an die REIT	7
3. Behandlung von Personengesellschaften im grenzüberschreitenden Umfeld	7
4. Voraussichtliche Neufassung des DBA-Luxemburg	8
III. Umsatzsteuer	8
1. Gesetzliche Definition der dem Neubau gleichgestellten Renovierung	8
2. Verlagerung der Steuerschuld auf den Leistungsempfänger	9
IV. Registersteuern	10

I. Gewinnermittlung und Besteuerung - Körperschaftsteuer

1. Neufassung der französischen Unterkapitalisierungsvorschriften

Wie erwartet wurden die französischen Unterkapitalisierungsvorschriften durch das Jahressteuergesetz für 2006 grundsätzlich neu gefaßt und ausgedehnt. Die neuen Vorschriften erfassen nun sämtliche Darlehen von verbundenen Unternehmen. Nach der bisherigen Rechtslage waren nämlich nur Darlehen von unmittelbaren Gesellschaftern betroffen.

Ab 2007 werden folgende Grenzen auf Darlehen von verbundenen Unternehmen greifen:

- Begrenzung nach dem maximal zulässigen Zinssatz (der für zum 31.12.2005 abgeschlossene Wirtschaftsjahre 4,21% beträgt);
- Begrenzung der abzugsfähigen Zinsen nach dem höchsten der folgenden Kriterien:
 - Verhältnis Gesellschafterdarlehen zu Eigenkapital von 1,5 zu 1;
 - Verhältnis der Zinsen auf Gesellschafterdarlehen zum Gesamtgewinn: die Zinsen können nur in Höhe von 25% des ordentlichen Ergebnisses in Abzug gebracht werden.

Diese Maßnahme soll erstmals zum 1. Januar 2007 in Kraft treten. Daher sollten im Laufe des Jahres 2006 die gegenwärtigen Finanzierungsstrukturen sorgfältig geprüft und ggf. angepaßt werden. Neben der klassischen Umfinanzierung mittels Darlehen von Dritten und die Erhöhung des Stammkapitals erscheint die Zuschreibung des Immobilienportfolios, die bis zum 31.12.2007 steuerbegünstigt erfolgen kann, oft als geeignete Lösung, um eine etwaige Unterkapitalisierung zu beheben.

Aufgrund ihrer Wichtigkeit ist diese Maßnahme Gegenstand einer ausführlicheren Kommentierung in der beigegeführten Anlage.

2. Folgen der neuen Bilanzierungs- und Abschreibungsvorschriften in der Handelsbilanz

2.1. Aufschlüsselung in Komponenten

Für die zum 31.12.2005 abgeschlossenen Wirtschaftsjahre greifen erstmals die neuen handelsrechtlichen Vorschriften zur Aktivierung und Abschreibung des Anlagevermögens. Nach diesen Vorschriften sind zunächst Gegenstände des Anlagevermögens in einzelne Komponenten zu zerlegen. Diese sind nach deren eigenen zu erwartenden Nutzungsdauer ggf. unter Berücksichtigung eines Restwertes am Ende der Abschreibungsdauer abzuschreiben.

Z.B. besteht im Falle einer Büroimmobilie die Pflicht, den Gebäudeteil in das Gebäudegerüst und einzelne Komponenten aufzuschlüsseln, wie z.B. Fassade, Heizungs- bzw. Klimaanlage, Einrichtungen usw.. Diese sind jeweils nach unterschiedlichen Nutzungsdauern abzuschreiben.

So ist es nicht mehr gestattet, handelsrechtlich eine Büroimmobilie für den Gebäudeteil pauschal zu aktivieren und z.B. über 25 Jahre (bislang gebräuchliche Abschreibungsdauer) abzuschreiben. Vielmehr muß z.B. die Gebäudestruktur über die zu erwartende Nutzungsdauer, die bei Haussmann-Gebäuden leicht 100 Jahre überschreiten kann, abgeschrieben werden.

In einem Erlaß vom 30. Dezember 2005 hat die Finanzverwaltung die steuerlichen Konsequenzen dieser neuen Buchhaltungsvorschriften gezogen und ausführlich kommentiert.

Der Erlaß kommentiert ferner die steuerlichen Folgen einiger Nebenmaßnahmen, die auch gerade in der Immobilienbranche von Bedeutung sein können und deshalb kurz erläutert werden.

2.2. Bilanzierung der Anschaffungsnebenkosten

Bislang konnten Anschaffungsnebenkosten, wie z.B. Registersteuern oder Notargebühren, sofern sie keine Wertsteigerung mit sich ziehen, nicht als Anschaffungsnebenkosten der Immobilien behandelt werden. Sie mußten wahlweise entweder als Aufwand gebucht oder aktiviert und pauschal über fünf Jahre abgeschrieben werden.

Auch hier zieht die Finanzverwaltung die Konsequenzen der Änderung der Bilanzierungsvorschriften. Nun können Anschaffungsnebenkosten wahlweise weiterhin als Aufwand im Jahre ihrer Entstehung gebucht oder als Anschaffungsnebenkosten dem Anschaffungspreis des Anlagegutes hinzugerechnet werden.

Im letzteren Fall erfolgt dann eine Abschreibung nur bezogen auf den Wert des Gebäudes, nicht auf den Anteil des Bodens, über die für die jeweiligen Komponenten angesetzte Nutzungsdauer.

2.3. Mögliche Aktivierung von Vorfinanzierungskosten (sogenannte Bauzeitinsen)

Bislang konnten nur in begrenzten Fällen Zinsen, die der Vorfinanzierung einer zu erstellenden Anlage entsprechen, dem Wert des Anlagegutes zugerechnet werden. Sie galten vielmehr zwingend als Aufwand.

Auch hier wird es, angestoßen durch die neuen buchhalterischen Vorschriften, nun auch für steuerliche Zwecke möglich sein, solche Kosten aus der Vorfinanzierung dem Wert des Anlagegutes hinzuzurechnen. Voraussetzung ist grundsätzlich, daß die Bau- bzw. Herstellungsphase mindestens zwölf Monate umfaßt. Typischer Anwendungsfall ist der sogenannte Vefa-Vertrag. Dabei wird ein Vertrag über den Erwerb einer zu errichtenden Immobilie abgeschlossen, bei dem der Eigentumsübergang am Gebäude erst bei Fertigstellung erfolgt, während der Eigentum am Grund und Boden sofort übergeht.

Typischerweise wird bei Abschluß des Vertrages bzw. stufenweise nach dem Fortschritt der Bauarbeiten durch den Erwerber Vorfinanzierung geleistet. Sofern diese Vorfinanzierung nicht durch eigene Mittel des Erwerbers, sondern z.B. durch Bankdarlehen finanziert werden, besteht nun die Möglichkeit, diese Zinsen als Anschaffungsnebenkosten zu behandeln.

Diese Option gilt grundsätzlich allgemein und ist unwiderruflich. Da sie in vielen Fällen steuerlich nachteilig ist, sollte von einer solchen Option nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden (z.B. wenn ein möglichst hoher handelsrechtlicher Gewinn ausgewiesen werden soll).

II. Strukturen

1. Einführung des offenen Immobilienfonds (OPCI)

Per Verordnung vom 13. Oktober 2005 wurde der rechtliche Rahmen des neuen französischen Immobilienfonds eingeführt. Der steuerliche Rahmen wurde durch Art. 28 des Jahressteueränderungsgesetzes eingeführt und ist nun in Art. 239 nonies des CGI enthalten.

1.1. Rechtliche Aspekte

Die neue Form der OCPI's ist eine auf Immobilienanlagen zugeschnittene Umwandlung der vorhandenen Rechtsform für Wertpapierfonds (SICAV und "Fonds commun de placement" - FCP).

So wurde eine der SICAV in etwa entsprechende SPPICAV ins Leben gerufen. Es handelt sich dabei um eine Kapitalgesellschaft mit variablem Kapital.

Daneben wurde nach dem Modell des "Fonds commun de placement" der sogenannte "Fonds de placement immobilier - FPI" geschaffen. Dabei handelt es sich um Miteigentum an Grundvermögen, also um eine Einheit, die, anders als die SPPICAV, nicht über eine eigenständige Rechtspersönlichkeit verfügt.

Beide Formen unterliegen umfangreichen Regelungen betreffend die zulässigen Anlagen (mindestens 60% muß in Immobilienvermögen investiert werden), wie auch im Hinblick auf die Mindestliquiditätsanforderungen. Die Verwaltung erfolgt jeweils durch eine dafür zugelassene Verwaltungsgesellschaft.

Neben dem typischen Publikumsfonds soll auch die Bildung von Spezialfonds möglich sein, welche erleichterten Vorschriften unterliegen, hingegen nur einem begrenzten Publikum zugänglich sind.

Die OCPI's unterliegen der Kontrolle der Börsenaufsichtsbehörde ("Autorités des marchés financiers" - AMF), welche im Rahmen eines Reglements den rechtlichen Funktionsmechanismus des SPPICAV oder des FPI noch genauer definieren soll.

1.2. Steuerlicher Rahmen

Bei der steuerlichen Behandlung wird grundsätzlich zwischen SPPICAV und FPI unterschieden.

1.2.1. SPPICAV

Bei den SPPICAV handelt es sich um Kapitalgesellschaften, die aufgrund einer besonderen Regelung von der Körperschaftsteuer befreit sind. Sie haben die Vorgabe, mindestens 85% der laufenden Mieterträge und 50% der Veräußerungsgewinne auszuschütten. Der steuerliche Status ist somit der SIIC ziemlich ähnlich.

Für die Anteilhaber gelten die Ausschüttungen als Dividenden. Bei natürlichen Personen gilt das Halbeinkünfteverfahren¹. Bei Körperschaften sind die Ausschüttungen voll steuerpflichtig, d.h. ohne Genuß der Freistellung als Schachteldividende.

Gegenüber nichtansässigen Anteilhabern stellen Ausschüttungen durch den SPPICAV wiederum Kapitalerträge dar, die vorbehaltlich einer Ermäßigung unter dem relevanten DBA einer 25-prozentigen Quellensteuer unterliegen.

1.2.2. FPI

Bei den FPI's hingegen greift eine Form der steuerlichen Transparenz. So werden natürliche Personen als Anteilhaber nach der Art der durch den FPI erzielten Einkünfte besteuert, d.h. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Einkünfte aus Kapitalerträgen für die durch die FPI erzielten Dividenden und Zinsen und/oder Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Immobilienvermögen. Die Besteuerung erfolgt jedoch nur bei tatsächlicher Ausschüttung der Erträge durch den FPI, also nicht bereits bei Realisierung der Gewinne durch den FPI.

Kapitalgesellschaften, die am FPI beteiligt sind, sind wiederum mit dem an sie ausgeschütteten Gewinnanteil voll steuerpflichtig.

Nichtansässige Anteilhaber eines FPI's sollten aufgrund der steuerlichen Transparenz des FPI's in Frankreich jeweils nach der Einkünftekategorie besteuert werden. Sie werden dadurch im Bezug auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und auf die Immobilienveräußerungsgewinne unter diesen Kategorien in Frankreich beschränkt steuerpflichtig.²

Diese Aufschlüsselung der Besteuerungsbasis kann zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führen, da jeder Zeichner dann verpflichtet wäre, in Frankreich eine Einkommensteuererklärung abzugeben und grundsätzlich Einkommensteuer mit einem Mindeststeuersatz von 20% zu zahlen.

Ein in Bearbeitung befindlicher Erlaß soll die steuerliche Stellung nichtansässiger Anteilhaber eines französischen OCPI's erläutern. Es ist nicht auszuschließen, daß in diesem Rahmen eine Vereinfachungslösung betreffend nichtansässige Zeichner eines FPI's vorgesehen wird. Genauere Informationen stehen zur Zeit noch nicht zur Verfügung.

Wir werden diesen Erlaß auf jeden Fall mit großem Interesse verfolgen. Er könnte über sein Ziel hinaus, d.h. die Behandlung nicht-ansässiger Zeichner eines französischen OCPI's, möglicherweise Hinweise und Erläuterungen darüber geben, wie ausländische Investment-Vehikel, wie z.B. die deutschen offenen Immobilienfonds, im Bezug auf deren Frankreich-Anlagen zu behandeln sind.

¹ Wobei die Freistellung infolge der allgemeinen Reform des Einkommensteuertarifs 2006 zukünftig nicht mehr 50%, sondern 40% der Dividende umfassen wird.

² Kapitalerträge des FPI sind hingegen im Ansässigkeitsstaat des Anlegers unter Abzug einer nach dem relevanten DBA zu bestimmenden französischen Quellensteuer zu besteuern.

2. Die französische REIT (SIIC): Steuerbegünstigung bei Verkauf an die REIT

Der bereits 2003 eingeführte steuerliche Rahmen der französischen REIT (sogenannte SIIC) wurde durch das Jahressteuergesetz für 2006 nicht unmittelbar berührt. Er zeichnet sich insbesondere durch eine vollständige Körperschaftsteuerbefreiung aus, verbunden mit dem Gebot, 85% der steuerbefreiten Gewinne aus Vermietung und 50% der Veräußerungsgewinne auszuschütten.

Eine neue Maßnahme, die sämtlichen Gesellschaften geboten wird, soll die Übertragung von vorhandenen Immobilien auf französische REIT's weiter fördern. Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie an eine französische REIT wird einem ermäßigtem Steuersatz von 16,5%, an Stelle der regelmäßigen Körperschaftsteuer von ca. 34%, unterworfen. Diese bis zum 31. Dezember 2007 geltende Maßnahme setzt allein voraus, daß die erwerbende SIIC sich verpflichtet, die Immobilien mindestens fünf Jahre zu halten.

Eine entsprechende Maßnahme war durch das Jahressteueränderungsgesetz für 2004 im Hinblick auf Einbringungen gegen Gewährung von SIIC-Anteilen eingeführt worden. Die Erweiterung auf Veräußerungsfälle bietet größere Flexibilität und soll mehr Liquidität in den französischen Immobilienmarkt bringen.

Für sonstige Investoren, die nicht durch den SIIC-Status begünstigt sind, so z.B. deutsche institutionelle Anleger, kann sich diese Maßnahme negativ auswirken. Ein potentieller Verkäufer wird nämlich geneigt sein, einen Verkauf an eine SIIC zu bevorzugen, da er dadurch die Besteuerung der stillen Reserven ca. um die Hälfte verringern kann.

3. Behandlung von Personengesellschaften im grenzüberschreitenden Umfeld

Die Behandlung von Personengesellschaften in einem internationalen Kontext ist in Frankreich unklar. Dies nicht zuletzt auch weil unter französischem internen Recht die Transparenz der Personengesellschaft nur teilweise anerkannt wird und für beschränkt haftende Gesellschafter (so z.B. der Kommanditist einer französischen KG) die Körperschaftsteuer Anwendung findet. Ein Urteil des Obersten Gerichtshofs aus dem Jahr 1999³, das die steuerliche Transparenz einer niederländischen CV für die Anwendung des DBA Frankreich-Niederlande erkannt hat, führte zur weiteren Verwirrung.

In einem als Entwurf vor kurzem bekanntgegebenen Erlaß will die Verwaltung die Konsequenzen des Diebold-Urteils ziehen.

Der Erlaß soll grundsätzlich die steuerliche Transparenz ausländischer Personengesellschaften anerkennen. Dies gilt offenbar auch im Falle einer begrenzten Haftung des Gesellschafters wie beispielsweise im Falle der Limited Partnerships.

In seiner derzeitigen Form wirft der Erlaß-Entwurf vielleicht mehr Fragen auf, als er tatsächlich Antworten bringt.

³ Conseil d'Etat, 13.10.1999, Sache Diebold Courtage.

So ist z.B. unklar, ob diese Transparenz allein bei Anwendung der DBA-Vorschriften oder auch bei der Besteuerung des ausländischen Gesellschafters im Inland gelten soll. Bei begrenzt haftenden Kommanditisten wäre dies eine Novation, die wohl eine Änderung der gesetzlichen Grundlage (Art. 206-4 CGI) voraussetzen würde.

4. Voraussichtliche Neufassung des DBA-Luxemburg

Die Auslegung des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Luxemburg und Frankreich durch die nationalen Gerichte hatte zu einer Besteuerungslücke geführt. Wenn eine Luxemburger Gesellschaft Immobilien in Frankreich verwaltet, ohne eine Betriebsstätte zu begründen, bleiben die Mieterträge wie auch der Veräußerungsgewinn sowohl in Frankreich als auch in Luxemburg steuerfrei.

Daraufhin hatten die französischen Behörden seit den 90er Jahren Verhandlungen zur Revision des DBA's angestoßen.

Nach einem vorliegenden Entwurf sollte das DBA Luxemburg nicht grundsätzlich revidiert werden. Vielmehr sollten einzelne Änderungen eingefügt werden, um das Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates zu sichern.

Somit läuft ein umfangreich genütztes Investitionsmodell aus.

III. Umsatzsteuer

1. Gesetzliche Definition der dem Neubau gleichgestellten Renovierung

Grundsätzlich unterliegt der Erwerb einer Immobilie einer Grunderwerbsteuer i.H.v. 5,09% des Kaufpreises. Als Ausnahme fällt die Umsatzsteuer (nebst einer ermäßigten Grunderwerbsteuer i.H.v. 0,715% des Kaufpreises) in folgenden Fällen an:

- Verkauf eines Gebäudes zu einem Zeitpunkt vor seiner Fertigstellung;
- Erstverkauf der Immobilie innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung;
- Verkauf eines zur Bebauung bestimmten Grundstücks.

Der Vorteil eines umsatzsteuerpflichtigen Erwerbs liegt in der Möglichkeit einer Vorsteuer-rückerstattung, während die Grunderwerbssteuer lediglich Aufwand darstellt.

Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen können einem Neubau gleichgestellt werden, so daß der darauffolgende Verkauf innerhalb von fünf Jahren bzw. der Erwerb mit der Absicht, eine solche umfangreiche Renovierung vorzunehmen, der Umsatzsteuer unterliegt.

Die Grenze, ab welcher die Renovierung einem Neubau gleichgestellt wird, war bislang unklar. Sicherheit konnte oft nur im Rahmen einer verbindlichen Auskunft erhalten werden, die jedoch mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden und nur selten erteilt worden war.

Durch Art. 88 des Jahressteueränderungsgesetzes für 2005 wurden unter Art. 257-7° CGI konkrete Kriterien eingefügt.

Umbauarbeiten sind der Errichtung einer neuen Immobilie gleichzustellen, sobald einer der fünf folgenden Bestandteile grundsätzlich erneut wird:

- mehr als die Hälfte des Rohbaus;
- mehr als die Hälfte der Bauteile (außer dem Rohbau), die die Tragfähigkeit und die Festigkeit der Immobilie bestimmen;
- mehr als die Hälfte des Fassadenbestandes;
- oder alle Bestandteile des sogenannten "second oeuvre", d.h. die Arbeiten, die nach dem Fertigstellen des Rohbaus erfolgen.

Ist eines dieser Kriterien erfüllt, so unterliegt der Erwerb einer zu renovierenden Immobilie der Umsatzsteuer.

Hinsichtlich der Renovierung von Bestandteilen des "second oeuvre" soll eine Verordnung vorsehen, daß alle folgenden Bestandteile mindestens zur Hälfte erneut werden müssen, damit die Renovierungsarbeiten der Erstellung einer neuen Immobilie gleichgestellt werden:

- Fußboden;
- Außentüreinfassungen;
- Innenwände;
- Sanitäranlagen und Klempnerei;
- Stromanlagen;
- Heizungssystem.

Eine solche Vorschrift, die bestimmte Kriterien voraussetzt, um eine neue Immobilie zu definieren, wird die Rechtssicherheit verbessern. Sie sollte auch einen gewissen Gestaltungsspielraum bieten.

2. Verlagerung der Steuerschuld auf den Leistungsempfänger

Bisher wurde das Abführen der französischen Umsatzsteuer durch den Leistungsempfänger nur in verhältnismäßig wenigen Fällen praktiziert. Anwendbar war das "Reverse Charge Verfahren" nur in den Fällen der sog. immateriellen Leistungen, bei Leistungen im Zusammenhang mit innergemeinschaftlichen Beförderungen, Begutachtung und Arbeiten an beweglichen körperlichen Gegenständen, bei Vermittlungsleistungen, Dreiecksgeschäften und Lieferungen von Gas und Energie.

Artikel 94 des Jahressteueränderungsgesetzes hat die Anzahl der Fälle, in denen der Leistungsempfänger verpflichtet ist, die Umsatzsteuer anzumelden und abzuführen, deutlich erhöht. Diese Verpflichtung greift nun gegenüber allen in Frankreich umsatzsteuerlich erfaßten Leistungsempfängern, die Lieferungen und Leistungen von einem nicht in Frankreich ansässigen Unternehmer in Anspruch nehmen. Hierzu hatte die Kommission am 29.10.2004 (COM(2004)728) den Entwurf einer Richtlinie vorgelegt, die bereits von Frankreich in dem neuen Gesetzestext umgesetzt wird. Die Maßnahme tritt zum 1. September 2006 in Kraft.

Der leistende Unternehmer wird, mangels Registrierung in Frankreich, etwaige Vorsteuerbeträge nur im Rahmen des Vergütungsverfahrens geltend machen können, wobei diese Möglichkeit noch eine zu erwartende Änderung der Vorschriften zum Vergütungsverfahren voraussetzt.

Das Versäumnis, die Steuer anzumelden, wird beim Leistungsempfänger durch eine Pönale in Höhe von 5% der nicht angemeldeten Umsätze bestraft.

Diese Maßnahme hat eine große Anzahl von Fragen und Unsicherheiten aufgeworfen, nicht zuletzt auch in der Immobilienwirtschaft. Die Verwaltung bemüht sich offenbar, den systematischen Charakter dieser Regelung einzugrenzen. So sollten, gemäß dem im Entwurf befindlichen Erlaß, die auf Option umsatzsteuerpflichtige Vermietung von Immobilien wie auch die umsatzsteuerpflichtige Lieferung von Immobilien (z.B. Neubauten, zu bebauende Grundstücke) von der neuen Regelung ausgenommen werden.

Ein ausländischer Investor, der eine Büroimmobilie zwecks Vermietung erwirbt, wäre, bei Option zur Umsatzsteuer, weiterhin verpflichtet, sich in Frankreich steuerlich registrieren zu lassen, sei es unmittelbar oder über einen Bevollmächtigten. Im Gegenzug kann dann auch weiterhin etwaige Vorsteuer im Veranlagungsverfahren abgezogen bzw. erstattet werden.

Der nichtansässige Investor wird dann aber als in Frankreich registriertes Unternehmen ggf. verpflichtet sein, die Umsatzsteuer auf durch nicht niedergelassene Dienstleister erbrachte Leistungen selbst anzumelden.

Dies ist typischerweise der Fall z.B. bei von nicht in Frankreich ansässigen Dienstleistern bezogenen Asset-Management-Leistungen oder Wertgutachten.

IV. Registersteuern

Mit Wirkung zum 1. Januar 2006 wurden die Registersteuern allgemein erhöht. Für Immobilien gilt nun im Regelfall eine Grunderwerbsteuer von 5,09%. Bei denjenigen Immobilienveräußerungen, die der Umsatzsteuer unterliegen (so die erste Veräußerung eines fertiggestellten Gebäudes innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung), fällt nun eine ermäßigte Grunderwerbsteuer von 0,715% an. Die Veräußerung von zu bebauenden Grundstücken unterliegt nunmehr nur einer pauschalen Grunderwerbsteuer von 125 €.

Gleichzeitig wurden auch die Registersteuern auf Veräußerungen von Gesellschaftsanteilen erhöht. Sie betragen nun 5% (zuvor 4,8%) vom Kaufpreis oder vom höheren Verkehrswert bei Anteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und bei Aktien von Kapitalgesellschaften, deren Aktiva vorrangig aus Grundvermögen besteht.

Bei Aktien an anderen Kapitalgesellschaften wurde der Steuersatz auf 1,1% erhöht. Nur hier gilt weiterhin eine Obergrenze, die jetzt 4.000 Euro pro Übertragungsvorgang beträgt.

GGV - Grüzmacher Gravert Viegener - April 2006

Der Inhalt dieser Unterlagen wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Daher sollte keine Entscheidung oder rechtliche Beurteilung nur auf die hier präsentierten Informationen und Angaben gestützt werden. Wir empfehlen, in jedem Einzelfall zuvor den Rat Ihres rechtlichen Beraters einzuholen.