

<u>EINLEITUNG</u>	2
<u>DER KAUF</u>	2
EINLEITUNG	2
VORVERTRAG	2
VEREINBARUNG	2
ÜBERWEISUNG DER RESERVIERUNGSANZAHLUNG	3
NOTAR	3
KAUFVERTRAG - „ACTE DE VENTE“	3
<u>ZUSATZKOSTEN</u>	4
GEBÜHREN	4
STEUERN	5
TAXE FONCIÈRE:	5
TAXE D'HABITATION:	5
IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE (REICHTUMSSTEUER)	5
<u>GESELLSCHAFTEN</u>	5
IN FRANKREICH	5
IM AUSLAND	6
<u>AUFENTHALTSBEWILLIGUNG</u>	6
<u>FINANZIERUNG</u>	6
<u>VERKAUF</u>	7
IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER)	7
GARANTIE BANCAIRE EN FAVEUR DE L'ADMINISTRATION FISCALE (SICHERSTELLUNGSGARANTIE)	7

DER KAUF VON LIEGENSCHAFTEN IN FRANKREICH

Einleitung

Diese Wegleitung gilt für den normalen Verlauf des Erwerbs von neuen Liegenschaften. In Einzelfällen können kleinere Abweichungen vorkommen.

Welche Gründe führen eigentlich dazu um in Frankreich zu investieren? Nebst dem je nach Region teilweise noch sehr attraktiven Preisniveau der Liegenschaften dürften die Kriterien - geographische und sprachliche Nähe, vielfältige Landschaft, Klima, Meer, Kultur, Geschichte usw. - eine nicht unwesentliche Anziehungskraft auf die Investoren ausüben. Es entspricht wohl kaum dem Zufall, dass gemäss einer erfolgten Umfrage bezüglich Urlaubspläne 1991 der Schweizer - nach dem eigenen Lande - Frankreich an zweiter Stelle, vor Italien und Spanien, genannt wird.

Grundsätzlich gilt es, im Immobiliensektor zwischen Investitionen in Ferienobjekte (Villen, Appartements, Wohnhäuser etc. und in kommerzielle Objekte für Eigengebrauch oder als Kapitalanlage zu unterscheiden.

In der Schweiz herrscht eine lebhaftere Nachfrage nach Ferienobjekten. Deshalb konzentrieren sich die nachstehenden Ausführungen im wesentlichen auf die "Résidences secondaires".

Der Kauf

Einleitung

Üblicherweise wickelt sich der Kauf einer Immobilie in zwei Schritten ab. Die Unterzeichnung des Vorvertrages, des "*Compromis de Vente*" beim Notar bedingt in der Regel eine Anzahlung von 10% des Kaufpreises. Im Vorvertrag wird ein Datum fixiert, bis wann der Kaufvertrag (=Handänderung) spätestens unterzeichnet werden muss. Normalerweise beträgt die Frist zwischen der Unterzeichnung beider Verträge ca. 2 Monate. Während dieser Zeitspanne kann, sofern notwendig, die Finanzierung der restlichen Kaufsumme geregelt werden.

Sollte die Bank dem Antrag für ein Hypothekendarlehen nicht entsprechen können, so kann dem Käufer - bei Einhaltung der gesetzlich verankerten Aspekte im Vorvertrag - die Anzahlung zurückerstattet werden.

Andere Gründe für einen Rücktritt aus dem Vorvertrag werden hingegen nicht akzeptiert, so dass die Anzahlung vom Interessenten nicht mehr zurückgefordert werden kann.

Vorvertrag

Vereinbarung

Nach der Wahl Ihrer Liegenschaft unterzeichnen Sie einen Vorvertrag ("Vereinbarung"), in welchem die Überbauung und Ihr Haus oder Ihre Wohnung kurz beschrieben werden. Der Kauf kann in Ihrem Namen allein, gemeinsam mit anderen Personen oder im Namen einer Gesellschaft getätigt werden. Der Preis der Liegenschaft ist darin festgesetzt und kann nach Unterzeichnung des Vorvertrages nicht mehr geändert werden. Bei der Reservierung wird die Anzahlung entweder der Bank des Unternehmers oder dem Notar überwiesen. Der Notar ist eine offizielle Rechtsstelle und ist vom französischen Staat ermächtigt, Handänderungen vorzunehmen.

Falls die Anzahlung der Bank des Unternehmers überwiesen wird, so kommt sie auf ein Sperrkonto, bis der Kaufvertrag unterzeichnet ist und wird dann dem Unternehmer gutgeschrieben.

Sollte der Antrag auf eine Hypothek abschlägig beantwortet werden, so wird Ihnen die Anzahlung zurückerstattet. Sollten Sie aus irgendwelchen anderen Gründen vom Kauf zurücktreten, so verfällt die Anzahlung,

Der Vorvertrag gibt Auskunft über die verschiedenen Teilzahlungen, die dem Unternehmer überwiesen werden, falls sich das Haus noch im Bau befindet,

Überweisung der Reservierungsanzahlung

Alle Beträge, die für den Kauf bestimmt sind, müssen nach Frankreich überwiesen und dort in französische Franken konvertiert werden, es sei denn, Sie hätten Ihren Wohnsitz in Frankreich. Die Überweisung kann durch Ihre Bank, per Telex oder durch Bankanweisung erfolgen.

Der nächste Schritt besteht in der Eröffnung eines Bankkontos in Frankreich. Bei der Wahl einer Bank sind wir Ihnen gerne behilflich. Ihrer eigenen Bank sollten Sie darauf die Kennzeichen Ihres neuen französischen Bankkontos bekanntgeben, damit auf Ihre Anweisung hin Gelder dorthin überwiesen werden können. Ihre französische Bank wird Ihnen ein Scheckbuch aushändigen, womit Sie alle weiteren Zahlungen im Zusammenhang mit dem Kauf vornehmen können.

Notar

Der Notar ist vom französischen Staat ermächtigt (und zugleich einzige Instanz), Handänderungen auf Liegenschaften vorzunehmen. Er nimmt die Interessen sowohl des Käufers wie auch des Verkäufers wahr und ist somit verantwortlich für die reibungslose Abwicklung der Transaktion.

Kaufvertrag - „Acte de Vente“

Eine Kopie des Vorvertrages wird dem Notar zugestellt. Aufgrund dessen wird der eigentliche Kaufvertrag erstellt, wovon Sie eine Kopie erhalten. Wie bereits erwähnt, ist der Notar die einzige Instanz, die in Frankreich berechtigt ist, grundbuchamtliche Übertragungen vorzunehmen, es sei denn, Grundbesitz werde an einer Auktion erworben. Dies gibt Ihnen die Sicherheit, dass die Transaktion rechtlich bindend erfolgt ist. Er vertritt beide Parteien und ist beiden gegenüber verantwortlich. Sein Honorar wird vom Erwerber bezahlt, das nach einer gleitenden Skala berechnet wird und gewöhnlich 2 bis 2,5% des Kaufpreises beträgt.

Gleichzeitig mit der Zusendung der Kopie, "Projet de Acte", gibt Ihnen der Notar den Teilbetrag bekannt, den Sie gemäss den im Vorvertrag angeführten Abstufungen an ihn zu überweisen haben, damit der Vertrag unterzeichnet werden kann. Dies gilt für Objekte, die noch im Bau sind. Bei schlüsselfertigen Objekten muss der Gesamtbetrag überwiesen werden.

Zu diesem Zeitpunkt wird der Notar Ihnen die Rechnung für sein Honorar stellen. Der genaue Betrag kann erst einige Zeit nach Unterzeichnung des Vertrags in Rechnung gestellt werden, da der Notar noch einige administrative Arbeiten für Sie durchzuführen hat. Deshalb fordert er ein provisorisches Honorar (*Provision sur Frais*). Der geforderte Betrag stimmt gewöhnlich bis auf hundert französische Franken auf oder ab, andernfalls wird das Honorar nachträglich berichtigt. Wenn Sie in Frankreich Geld aufnehmen, so ist die Hypothek eine weitere

Sicherheit für Sie, da der Notar garantieren wird, dass der Besitz, den Sie erwerben, völlig unbelastet ist bis auf mögliche Servitute, die jedoch im Kaufvertrag angeführt sind.

Der im Vorvertrag genannte, unwiderrufliche Preis wird im Kaufvertrag bestätigt. Eine weitere Sicherheit besteht darin, dass nach Vertragsunterzeichnung eine französische Bank die Fertigstellungsgarantie bei noch im Bau befindlichen Häusern abgibt.

Zusätzlich zu den obengenannten Dokumenten werden Sie vom Notar eine Wegleitung über Ihr Gebäude erhalten, mit verschiedenen wichtigen Angaben, in denen der proportionelle Anteil Ihres Gebäudes an der Gesamtanlage festgelegt ist; dies zur Bestimmung Ihres Beitrages an die Instandhaltungskosten als Miteigentümer. Es versteht sich von selbst, dass der Eigentümer eines Einzimmer-Studios weniger an die Gesamtkosten zahlt, als der Eigentümer einer Maisonnette. Die Berechnungsweise wird hier genau erklärt. Diese Kosten sind in jeder Anlage verschieden. Genaue Angaben können Ihnen erst gemacht werden, wenn Sie sich für einen bestimmten Typ entschieden haben.

Schliesslich werden Sie vom Notar eine Vollmacht erhalten (*Procuration*), für den Fall, dass Sie daran verhindert sind, den Kaufvertrag persönlich beim Notar zu unterzeichnen. Diese Vollmacht muss von Ihnen, in Anwesenheit eines französischen Konsularbeamten, in Ihrem Lande unterzeichnet und dem Notar zugestellt werden, damit er oder einer seiner Angestellten den Kaufvertrag in Ihrem Namen unterzeichnen kann.

Sobald Sie die Dokumente vom Notar erhalten haben, wird Ihnen üblicherweise eine Frist von einem Monat zugestanden, sie zu studieren und die notwendigen Vorkehrungen zur Unterzeichnung des Kaufvertrages zu treffen. Es ist üblich, den Kaufvertrag etwa zwei Monate nach dem Vorvertrag zu unterzeichnen. Sollte der Bau erst im Anfangsstadium sein, so kann auch mehr Zeit verstreichen.

Die zu zahlenden Beträge werden dem Notar auf gleiche Weise überwiesen, wie dies bei der Anzahlung erfolgte.

Das Eigentum gehört Ihnen, sobald der Kaufvertrag unterzeichnet ist. Sollte es noch nicht fertig erstellt sein, so werden Sie vom Unternehmer benachrichtigt, wenn weitere Teilzahlungen fällig sind.

Zusatzkosten

Gebühren

Beim Kauf einer Liegenschaft muss der Käufer zusätzlich zum Kaufpreis Gebühren von ca. 3% für neuere bis max. 5 Jahre alt und aus erster Hand und ca. 10% für ältere Objekte einkalkulieren. Bei älteren Objekten wird der zusätzliche Betrag zur Zahlung von Stempelgebühren, Gemeindesteuern und Eintragungsgebühren verwendet.

Der Käufer sollte deshalb je nach dem Fall 3% oder 10% einberechnen. Davon entfällt für den Notar für seine Bemühungen je ca. 2 - 2,5%, die restlichen Gebühren werden aufgeteilt zwischen jeweiliger Gemeinde, Region und Departement. Für den Eintrag einer Hypothek bezieht der Notar vom Käufer ausserdem eine einmalige Gebühr von ca. 1% der Kreditsumme.

Steuern

Für alle Eigentümer einer Immobilie in Frankreich sind jährlich folgende Steuern zu entrichten:

1. *Taxe d'habitation*
2. *Taxe foncière*

Taxe Foncière:

Dies ist eine Eigentumssteuer, die vom Eigentümer jedes Jahr am 1. Januar zu entrichten ist. Sie wird berechnet, indem der Mietwert zu 50% mit dem Gemeindeansatz multipliziert wird. Neubauten sind in den ersten zwei Jahren von dieser Steuer befreit.

Bei der ausschliesslich vom Eigentümer bezahlten "*Taxe foncière*" wird unterschieden zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken. Massgebend für die Fixierung der Steuer ist der amtliche Mietwert. Letztgenannter wird - wie in der Schweiz - von Gemeinde zu Gemeinde individuell festgelegt. Entscheidende Grössen für die Bewertung bilden einerseits der Wert der Liegenschaft, andererseits aber auch die finanzielle Situation der jeweilige Gemeinde.

Taxe d'Habitation:

Diese jährliche Abgabe muss von Eigentümern und Mietern von möblierten Gebäuden entrichtet werden. Die vom Eigentümer - oder bei Vermietung des Objektes vom Mieter - erhobene "*Taxe d'habitation*" wird aufgrund des amtlichen Mietwertes der Liegenschaft - abzüglich eines Rabattes für Familien - berechnet und ist wiederum ein Produkt des Mietwertes und des Gemeindeansatzes.

Impôt de solidarité sur la fortune (Reichtumssteuer)

Diese Steuer findet bei Privatpersonen Anwendung, jedoch erst ab einem Nettovermögenswert der Liegenschaft von FF 4'260'000.-- 0,5% p.A. aufsteigend bis max. 1,59% über FF 41'280'000.--,

Bei Objekten, deren Kaufpreis bzw. amtlicher Schätzwert die obengenannte Mindestsumme übersteigt, kann beim Kauf diese Vermögenssteuer durch Inanspruchnahme einer Bankfinanzierung vermieden werden.

Gesellschaften

In Frankreich

Bekannt und im Immobiliensektor weit verbreitet ist die Gründung einer "*Société Civile Immobilier*" (S.C.I.).

Nachstehend finden Sie einige wichtige, gesetzliche bindende Merkmale der S.C.I. .

Über die Mindestkapitaleinlage bestehen keine Vorschriften. Die Gesellschaft wird bei der Gründung somit oft mit bescheidenen Eigenmitteln dotiert.

Im Gegensatz zur Schweiz muss die Dauer der S.C.I., vertraglich fixiert werden. Die Maximaldauer beträgt 99 Jahre, jedoch mit ein- oder mehrmaliger Verlängerungsmöglichkeit,

Die an der S.C.I., beteiligten Personen besitzen beim Verkauf von Teilen eines Gesellschaftsmitgliedes ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Für die Schulden haftet das Gesellschaftsvermögen. Für die nicht abgedeckten Schulden werden alle an der Gesellschaft beteiligten Personen auch mit dem Privatvermögen belangt, jedoch nur prozentual entsprechend ihrer jeweiligen Beteiligung an der Firma.

Im Ausland

Die leidige Angelegenheit um die 3% Liegenschaftssteuer (3LS), welcher im Ausland domizilierte Gesellschaften mit Liegenschaftsbesitz in Frankreich unterworfen sind, hat bis zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses leider noch kein Ende gefunden.

Bekanntlich hat die französische Steuerverwaltung seit 1983 durch die Einführung der 3LS versucht, französische Steuerpflichtige an der Beteiligung an schweizerischen und anderen ausländischen Gesellschaften mittels dieser "Strafsteuer" zu hindern.

Diese Steuer findet jedoch ausschliesslich bei vorerwähnten Gesellschaften Anwendung, deren Geschäftszweck überwiegenden Immobiliencharacter aufweisen (siehe u.a. Publikationen F + W vom 16.1. und 23.3.1991).

Am 21. Dezember 1990 hat das französische Kassationsgericht als höchste Instanz im Lande die 3LS aufgrund des französisch-schweizerischen Doppelbesteuerungsabkommens endgültig für widerrechtlich erklärt. Nach dieser Entscheidung ist zu erwarten, dass Paris nach dem im vergangenen März erfolgten Besuch von Premierminister Rocard in Bern bald eine offizielle Verzichtserklärung auf die 3LS abgeben dürfte.

Aufenthaltsbewilligung

Grundsätzlich berechtigt der Kauf einer "*Résidence secondaire*" den Eigentümer, ohne Bewilligung insgesamt ca. 150 - 180 Tage pro Jahr in Frankreich zu verbringen.

Im Falle einer Investition Geschäftlicher Natur ist eine Aufenthaltsbewilligung gut zu erhalten.

Sollte die Schweiz dem EWR-Vertrag zustimmen, gelangen die bekannten vier Freiheiten (freier Waren-, Dienstleistungs-, Kapital- und Personenverkehr) zur Anwendung.

Finanzierung

Sowohl in Frankreich wie auch in der Schweiz werden von den Banken Hypothekendarlehen auf Frankreichliegenschaften gewährt,

Im Gegensatz zu den in der Schweiz liegenden Immobilien, wo steuerliche Überlegungen im Vordergrund stehen, sind in Frankreich sämtliche Immobilienfinanzierungen innerhalb der vertraglich vereinbarten Zeit vollumfänglich zu amortisieren.

Ausserdem werden in Frankreich praktisch sämtliche Kredite an natürliche Personen nur mit zusätzlichem Versicherungsschutz gegen Todesfallrisiko gewährt.

Erfahrungsgemäss bevorzugen in der Schweiz wohnhafte Personen eine Finanzierung in unserem Land in Lokalwährung. Nebst einem vorteilhafteren Zinssatz - derzeit ist allerdings

die Zinsdifferenz zwischen SFR- und FF-Darlehen als Folge der hohen Inflationsrate in unserem Lande nicht sehr bedeutend - profitiert der Investor u.a. von laufend ersparten Transaktionskosten (Vergütungsspesen/Change), die jeweils bei Zins- und/oder Amortisationszahlungen anfallen.

Verkauf

Möchte der Eigentümer die Liegenschaft eines Tages veräussern, gilt es in Frankreich vor allem die folgenden Kriterien zu beachten :

Impôt sur les plus-values Immobilières (Grundstückgewinnsteuer)

Im Gegensatz zur Schweiz unterliegen die "*Résidences principales*" keiner Grundstückgewinnsteuer, sofern die Verkäufer seit Kaufantritt mindestens 5 Jahre in der Liegenschaft gewohnt haben.

Bei den Ferienhäusern (*Résidences secondaires*) beträgt die maximale Steuerbelastung während der ersten zwei Jahre seit dem Kauf der Liegenschaft 33 1/3% des Mehrwertes (=Verkaufspreis abzüglich Kaufpreis sowie Notarspesen, Kreditzinsen bis max. FF 30'000.-- etc.). Im dritten Jahr reduziert sich vorgenannter Satz um die Geldentwertung. Nach vollendetem dritten Jahr verläuft die Steuerkurve depressiv, verändert sich doch diese vom jeweils neu berechnete Satz jährlich um 3,33%.

Garantie bancaire en faveur de l'Administration Fiscale (Sicherstellungsgarantie)

Die ausserhalb von Frankreich domizilierten Eigentümer werden nach dem Verkauf ihrer Liegenschaft zur Sicherstellung für allfällig hängige Steuerforderungen gegenüber dem Fiskus verpflichtet, eine Bankgarantie für die Summe des Mehrwertes (=plus-value) zu stellen. Die Laufzeit dieser Garantie beträgt mindestens 3 Jahre, endend jeweils per 31. Dezember des betreffenden Kalenderjahres.