



# NACHLASSABWICKLUNG IN FRANKREICH

Nachlassakademie, „Internationales“

Fulda, 06.11.2019

**Petra Kuhn** Avocat à la Cour (Lyon), Diplom-Rechtspflegerin (FH)  
Alexander & Partner Rechtsanwälte mbB, Berlin -Paris -Stuttgart

# ÜBERBLICK

1. Alexander & Partner - Wer sind wir?
2. Legitimation des Nachlasspflegers / Erben
  - 2.1 Nachweis der Erbenstellung
  - 2.2 Nachweis der Testamentsvollstrecker-, Nachlasspfleger- u. Betreuereigenschaft
3. Sicherung und Verwaltung von Bankvermögen
  - 3.1. Übersicht über das Bankwesen
  - 3.2. Bankrecht
4. Sicherung und Verwaltung von Grundstücken
  - 4.1. Übersicht über das Grundstückwesen und Grundbuch
  - 4.2. Grundstückrecht
  - 4.3. Abwicklung eines Grundstücksverkaufs
5. Erbenermittlung
  - 5.1. Melde- und Personenstandwesen
  - 5.2. Besondere Ermittlungsmöglichkeiten

## 1. WER SIND WIR?

- Eine auf **internationales Privat- und Wirtschaftsrecht** spezialisierte Boutique-Kanzlei
- Insgesamt acht Berufsträger, davon zwei Fachanwälte für Internationales Wirtschaftsrecht und vier in Frankreich zugelassene Anwälte
- Schwerpunktregionen:
  - Deutsch-Französischer Rechtsverkehr
  - MENA-Region
  - Subsahara-Afrika
- Trotz internationaler Ausrichtung unterliegen wir als **deutsche Kanzlei** dem deutschen Berufsrecht



## UNSERE FRANKREICH EXPERTISE

- Unsere vier in Frankreich zugelassenen Anwälte:



**Philippe de Richoufftz**  
Avocat à la Cour (Paris)



**Daniel Smyrek**  
Avocat à la Cour (Lyon)  
FA für Internationales  
Wirtschaftsrecht



**Petra Kuhn**  
Avocat à la Cour (Lyon)  
Diplom-Rechtspflegerin



**Pauline Coune**  
Avocat à la Cour (Paris)

- Eigene Tätigkeit vor französischen Gerichten und Schiedsgerichten – **eigene Prozessführung**
- Partnerkanzlei und Bürokapazitäten in Paris
- Frankreichbroschüre ([https://www.alexander-partner.com/fileadmin/downloads/alexander-partner\\_flyer\\_frankreich\\_expertise\\_und\\_taetigkeiten.pdf](https://www.alexander-partner.com/fileadmin/downloads/alexander-partner_flyer_frankreich_expertise_und_taetigkeiten.pdf))

## 2. Legitimation des Nachlasspflegers / Erben

### 2.1 Nachweis der Erbenstellung



Beweiserbringung der Erbenstellung ist  
frei

**Notar:**

- Offenkundigkeitsurkunde
- Immobilienbescheinigung  
(„*attestation immobilière*“) zur  
Grundbuchumschreibung
- Europäisches Nachlasszeugnis  
(„*ENZ*“)
- Erbschein in Elsass-Lothringen



Formelles Verfahren

**Nachlassgericht:**

- Erbschein
- Europäisches Nachlasszeugnis („*ENZ*“)

## Offenkundigkeitsurkunde („acte de notoriété“)

- Vergleichbar mit dem dt. Erbschein
- Begünstigte versichern, als Erben berufen zu sein
- Vorlage der entsprechenden (mehrsprachigen) Personenstandsurkunden, ggf. Familienstammbuch, Identitätsnachweise
- Güterstand wird in Frankreich separat abgewickelt
- Gutgläubensschutz bis zum Beweis des Gegenteils, dass die in der Urkunde genannten Personen zu den genannten Quoten als Erben berufen sind und über den Nachlass verfügen können
- Abfrage der Testamentszentralkartei („*fichier FCDDV*“)

## Immobilienbescheinigung („attestation immobilière“)

- Zur Grundbuchberichtigung auf Basis der Offenkundigkeitsurkunde erstellt
  - ≈ notariell beglaubigter Grundbuchauszug, in dem **alle Übertragungen von Rechten an dem Grundstück** enthalten sind
- Erben müssen diese Bescheinigung innerhalb von **6 Monaten nach Erbfall** beim Notar beantragen, **Ausnahme:** Auseinandersetzungsurkunde bis spätestens zehn Monate nach Erbfall
- Veröffentlichung im Grundbuch spätestens **vier Monate** nach Antragstellung

Das europäische Nachlasszeugnis („*certificat successoral européen*“, CSE)

Wo ?

Grds. : Letzter gewöhnlicher Aufenthalt



Notar



Nachlassgericht

## Relativierung der Bedeutung des NLZ

- Notwendigkeit der frz. Immobilienbescheinigung („*attestation immobilière*“) bleibt bestehen
- Übersetzungserfordernis entsprechend Art. 47.2 der EU-ErbVO ?
  -  Kostentragungsrisiko für die Erben
- Deutscher Erbschein einschließlich Übersetzung wird anerkannt

## 2. Legitimation des Nachlasspflegers / Erben

### 2.2. Nachweis der Testamentsvollstrecker-, Nachlasspfleger- u. Betreuereigenschaft

- Vorlage der entsprechenden Ernennungs-, Bestellungs- oder Bestallungsurkunde mit (beglaubigter) Übersetzung genügt
- Apostille, Legalisation sind nicht erforderlich
- **Grds. Anerkennung *de plano*** der dt. Entscheidung und damit der Handlungsfähigkeit **bei Anwendbarkeit dt. Erbrechts** (Ausnahmen / Einzelfallentscheidungen / Anpassungen insbes. bei Immobilien, Vollstreckungshandlungen) ohne ein besonderes Exequaturverfahren, s. auch Art. 29 EU-ErbVO

### 3. Sicherung und Verwaltung von Bankvermögen

Beispiel:

*Der deutsche Erblasser E mit letztem gewöhnlichem Aufenthalt in Berlin hatte in Frankreich ein Bankkonto. Der Erbe / TV/ Nachlasspfleger möchte das Guthaben sichern, schnellstmöglich das Konto auflösen und das Guthaben nach Deutschland überweisen.*

- Grds. Vorlage einer **mehrsprachigen Sterbeurkunde** und des Ernennungsbeschlusses, Testamentsvollstreckerzeugnisses / des Erbscheins nebst **beglaubigter Übersetzung** genügt in der Regel für die Anbringung des Sperrvermerkes
- Einzelkonto kann nicht im Namen des Erben fortgeführt werden
- Grds. besteht die Möglichkeit, durch eine Zentralabfrage („*FICOBA*“) in Erfahrung zu bringen, ob und wo der Erblasser Bankkonten hatte



Bei im Ausland ansässigen Begünstigten / Erben verlangt die Bank zur Freigabe die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung („*certificat d’acquiescement des droits*“ oder „*certificat de non exigibilité des droits*“)

- Abgabe der Erbschaftssteuererklärung in Frankreich ist notwendig
- Ausnahme: Bestattungskosten: unter Vorlage einer Rechnung ist die Freigabe bis zu 5.000 € ohne weiteren Nachweis möglich

## Vollmacht (über den Tod hinaus)

- In Deutschland errichtete Vollmachten sind in Frankreich in der Regel unbrauchbar
- Nachdem als Vollmachtstatut berufenen frz. Recht ist eine Vollmacht jederzeit **widerrufbar** und **erlischt mit Tod** des Vollmachtgebers
- Vollmacht ist in Frankreich nur dann hilfreich, wenn sie vom
  - ✓ **Inhalt**
  - ✓ **Ausgestaltung**
  - ✓ **Umfang**
  - ✓ **Sprache**
  - ✓ **Form** (strenge Form- und Wirksamkeitsvoraussetzungen, Art. 812 ff. des frz. Code Civil, sog. „*mandat à effet posthume*“) auf den frz. Rechtsverkehr zugeschnitten sind.

- Grds. besteht **keine Meldepflicht** der französischen Banken, Notare, RA's an das frz. Finanzamt
- **Aber:** durch die **Erbschaftssteuererklärung** erfährt die Behörde vom Erbfall



**Kooperation / Amtshilfe** von dt. frz. Steuerbehörden ist im Doppelbesteuerungsabkommen verankert und ist zunehmend gängige Praxis

## Exkurs: Lebensversicherung („*assurance-vie*“)

- **Sonderstatuts** = fällt grds. nicht in den Nachlass
- **Steuerliche** Sonderregelungen: Freibeträge, besondere Befreiungstatbestände, die sich insbesondere nach Unterzeichnungsdatum des Vertrages und der Höhe der gezahlten Prämien richten

- In der Regel muss der Begünstigte **persönlich** mit der Versicherung zwecks Auszahlung kommunizieren (Vorlage von Sterbeurkunde, Identitätsnachweis, steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, d. h. **spezielle Erbschaftssteuererklärung**, sog. „*déclaration partielle de succession*“ ist notwendig (Cerfa-Formular Nr. 2705-A-SD)
- Es besteht grds. die Möglichkeit zu ermitteln, ob der Erblasser eine Lebensversicherung abgeschlossen hatte („*FICOVIE*“): Sonderermächtigung für den Notar durch die Erben oder den/die Begünstigten (Art. 151 B des Steuerverfahrensgesetzes) ist notwendig

Enregistrer sous...

## DÉCLARATION PARTIELLE DE SUCCESSION

(à établir lorsque le défunt était titulaire d'un contrat d'assurance-vie)

INFORMATIONS CONCERNANT LE DÉFUNT (voir la notice n° 2705-NOT-SD)			
Service de l'enregistrement (SIE, SPFE, SDE) <sup>(1)</sup> du domicile du défunt : _____			
Succession de : <input type="checkbox"/> Mme <input type="checkbox"/> M.			
Nom de naissance du défunt : _____		Prénom(s) : _____	
Date de naissance : ____/____/____		Commune de naissance : _____	
Département de naissance : _____		ou Pays : _____	
Situation familiale : <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Partenaire lié par un PACS			
Époux(se) de _____ (précisez : séparé(e) de biens <input type="checkbox"/> ; séparé(e) de corps <input type="checkbox"/> )			
Divorcé(e) de _____			
Veuf(ve) de _____			
Adresse du domicile : _____			
Code postal : _____		Commune : _____	
Profession : _____			
Décédé(e) à : _____		Code postal : _____	
Le : ____/____/____			
INFORMATIONS CONCERNANT LE MANDATAIRE DES BÉNÉFICIAIRES NON SIGNATAIRES (joindre le mandat)			
Nom, Prénom : _____		Cachet de l'étude	
Qualité, fonction : _____			
Date et signature du déclarant : _____			
(à défaut de signature d'un des bénéficiaires)			
le ____/____/____			
CADRES RÉSERVÉS À L'ADMINISTRATION (à remplir par le SIE, SPFE, SDE <sup>(1)</sup> du domicile du défunt)			
Référence comptable : _____		Déclaration 2705-A-SD n° _____	
_____ du ____/____/____		_____	
Déclarations et paiements :			
Nature	Date	N°	Sommes versées en euros
Total .....			
Annotations diverses : _____			
Fiche de décès annotée <input type="checkbox"/>			

(1) SIE : Service des impôts des entreprises. SPFE : Service de la publicité foncière et de l'enregistrement. SDE : Service départemental de l'enregistrement.

CADRES À REMPLIR PAR LE DÉPOSANT				
Contrats d'assurance-vie – Article 757 B du code général des impôts :				
Désignation de l'assureur :				
Nom ou raison sociale : _____				
Adresse ou domiciliation : _____				
Renseignements relatifs aux contrats d'assurance-vie :				
N° du contrat ou de l'avenant	Date de souscription	Montant des primes versées après le 70 <sup>ème</sup> anniversaire de l'assuré (à totaliser par contrat)	Montant du capital versé	Identité du ou des bénéficiaires
			€	€
			€	€
			€	€
			€	€
			€	€
Désignation des bénéficiaires (une case par bénéficiaire) <sup>(1)</sup> :				
Nom de naissance : _____		Nom marital : _____		
Prénom(s) : _____				
Date de naissance : ____/____/____		Commune de naissance : _____		
Adresse du domicile : _____				
Code postal : _____		Commune : _____		
Adresse courriel : _____ ☒ :				
Lien de parenté avec le défunt : _____		Quote-part du capital versé : _____		
Le ____/____/____ Signature du bénéficiaire (sauf si déclarant mandataire, cf. au recto) :				
Nom de naissance : _____		Nom marital : _____		
Prénom(s) : _____				
Date de naissance : ____/____/____		Commune de naissance : _____		
Adresse du domicile : _____				
Code postal : _____		Commune : _____		
Adresse courriel : _____ ☒ :				
Lien de parenté avec le défunt : _____		Quote-part du capital versé : _____		
Le ____/____/____ Signature du bénéficiaire (sauf si déclarant mandataire, cf. au recto) :				
Nom de naissance : _____		Nom marital : _____		
Prénom(s) : _____				
Date de naissance : ____/____/____		Commune de naissance : _____		
Adresse du domicile : _____				
Code postal : _____		Commune : _____		
Adresse courriel : _____ ☒ :				
Lien de parenté avec le défunt : _____		Quote-part du capital versé : _____		
Le ____/____/____ Signature du bénéficiaire (sauf si déclarant mandataire, cf. au recto) :				

(1) S'il y a plus de trois bénéficiaires, utiliser plusieurs « page 2/2 ».

## Exkurs: Besondere Sicherungsmaßnahmen

- Vertraglich oder gerichtlich bestellter Nachlassverwalter („*mandataire*“)
- **Annahme nach Errichtung eines Inventars zur Beschränkung der Erbenhaftung auf den Nachlass** („*acceptation à concurrence de l'actif net*“)
  - ✓ Annahmeerklärung vor dem örtlich zuständigen **Landgericht** („*Tribunal de Grande Instance*“)
  - ✓ Formelles **Inventar** binnen zwei Monaten durch Wertsachverständiger, Notar oder Gerichtsvollzieher, einmalige Fristverlängerung um zwei Monate
  - ✓ Nachlassgläubiger müssen ihre Forderungen innerhalb von **15 Monaten** ab Veröffentlichung der Annahmeerklärung geltend machen

## 4. Sicherung und Verwaltung von Grundstücken

### 4.1. Übersicht über das Grundstückswesen und Grundbuch

## Kataster („cadastre“)

= öffentliches vom  
Finanzministerium  
geführtes Register

→ Erfassung von  
Grundeigentum durch  
Pläne und Katasterblätter



Aber: Richtigkeit bis zum  
Beweis des Gegenteils

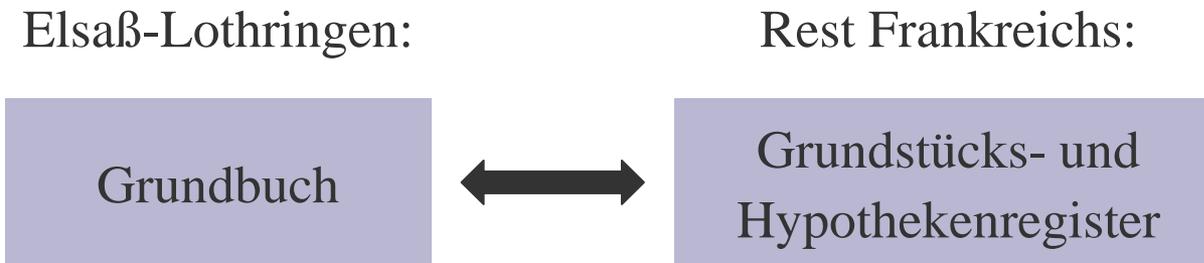
Funktionen



Rechtlich: Größe des Grundstücks

Steuerlich: Bodenrichtwerte des Grundeigentums

## Grundstücks- und Hypothekenregister



- Unterliegt ebenfalls dem Finanzministerium
- Katastergebühr: 0,01% des Werts der Urkunde (z. B. Kaufvertrag)
- Entrichtung neben Registersteuer bei Eintragung

## Haupt- und Nebenregister

### Hauptregister

- ✓ Hypothekenregister („*registre d'inscriptions*“)
- ✓ Transkriptionsregister („*registre des publications*“)
- ✓ Pfändungsregister („*registre des saisies immobilières*“)

Nebenregister	
Eingangsregister („registre des dépôts“)	Grundkartei („ <i>fichier immobilier</i> “)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Eigentümerkartei („<i>fiche personnelle</i>“)</li> <li>✓ Realkartei („<i>fiche d'immeuble</i>“)</li> <li>✓ Parzellenkartei („<i>fiche parcellaire</i>“)</li> </ul>

### Grundkartei:

- Wird parallel zur Registrierung der Urkunde im Hauptregister geführt
- = wichtigstes Register:
  - ✓ Auskunft über Namen des Eigentümers und rechtliche Verhältnisse

## Wirkung der Eintragungen, Registereinsicht u. Verfahren



kein konstitutiver Charakter, lediglich zwecks  
**Außenwirkung gegenüber Dritten**

- **Einsicht** ist möglich, grds. durch Rechtsanwalt o. Notar
- **Schriftliche** Antragsstellung
- Geringe Gebühren



Berechtigtes Interesse nicht erforderlich ( $\neq$  § 12 GBO)

- Öffentliche Urkundsform
- Vorsicht bei ausländischen Urkunden (Vollstreckbarkeitserklärung)

## Grundbuch („*livre foncier*“)

- Lokalrecht Elsass-Lothringens: Anlehnung an deutsche Rechtslage
- Inhaltlich: materielles französisches Recht
  - ✓ Grundbuch hat deklaratorischen Charakter
  - ✓ Eigentumsübergang allein aufgrund der Einigung der Parteien
  - ✓ Vermutung der Richtigkeit der Eintragung
  - ✓ Aber: kein gutgläubiger Erwerb
- Einsicht bei berechtigtem Interesse

## 4. Sicherung und Verwaltung von Grundstücken

### 4.2. Grundstücksrecht

## Rechtsquellen im Grundstücksverkehr

- Französisches Zivilgesetzbuch („*Code Civil*“, CC)
- Dekret Nr. 55-22 v. 4.01.1955 über die Reform der Publizität in Grundstückssachen nebst
- Ausführungsverordnung Nr. 55-1350 v. 14.10.1955 (= formelles Liegenschaftsrecht)

## Strukturprinzipien: Eigentum

Alleineigentum



- ✓ Recht,
  - eine Sache zu **nutzen** und
  - unbeschränkt unter Beachtung der Gesetze darüber zu **verfügen**

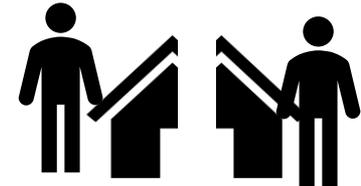
Miteigentum



- ✓ Eigentumsrecht steht mehreren Personen bruchteilsmäßig gemeinsam zu
- ✓ z.B. Erbengemeinschaft

## STRUKTURPRINZIPIEN: EIGENTUM

### Wohnungs- und Teileigentum („*copropriété*“)



- ✓ Unterscheidung zwischen Sondereigentum („*partie privative*“) und gemeinsamem Eigentum („*partie commune*“)
- ✓ Eigentümergeinschaftsordnung („*réglement de copropriété*“) enthält
  - **Teilungserklärung**
  - Festlegung der Kostenverteilung
  - Definitionen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
  - Regelung der Verwaltung der Einheiten durch Hauptversammlung, Beirat und Verwaltung („*syndic*“)
  - Wohnungseigentumsgemeinschaft = juristische Person

## Dienstbarkeiten an Grundstücken

- Keine Unterteilung zwischen Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im frz. Zivilgesetzbuch
- Grunddienstbarkeit („*servitude*“) = dingliches Recht, aufgrund dessen ein Grundstück dem anderen dient (Art. 637, 686 CC)

## Dienstbarkeit

### Rechtsgeschäftlich

- Notarielle **Urkunde für Drittwirkung**, vertragliche Einigung oder durch testamentarische Verfügung:
- Besteht zugunsten des herrschenden Grundstücks **nicht** zugunsten einer Person
- Belastung darf keine Dienstleistung sein
- Verschiedene Eigentümer
- Unveräußerlich und unbelastbar

z.B.: *Bauverbote, Wege- und Leitungs- oder Fensterrechte zugunsten von Nachbargrundstücken*

### Gesetzlich

= **namentliche Nachbarbeschränkungen**

z. B. *nachbarrechtliche Wasser und Wegerechte, Regelung von Abstandsflächen für Bauten, Bepflanzungen, Einfriedungen, Grenzmauer und Grenzsteine, Vorschriften zum Überhang, Überwuchs und Überfall, zu Lichtöffnungen und Fenstern*

## Dingliche Nutzungsrechte an Grundstücken

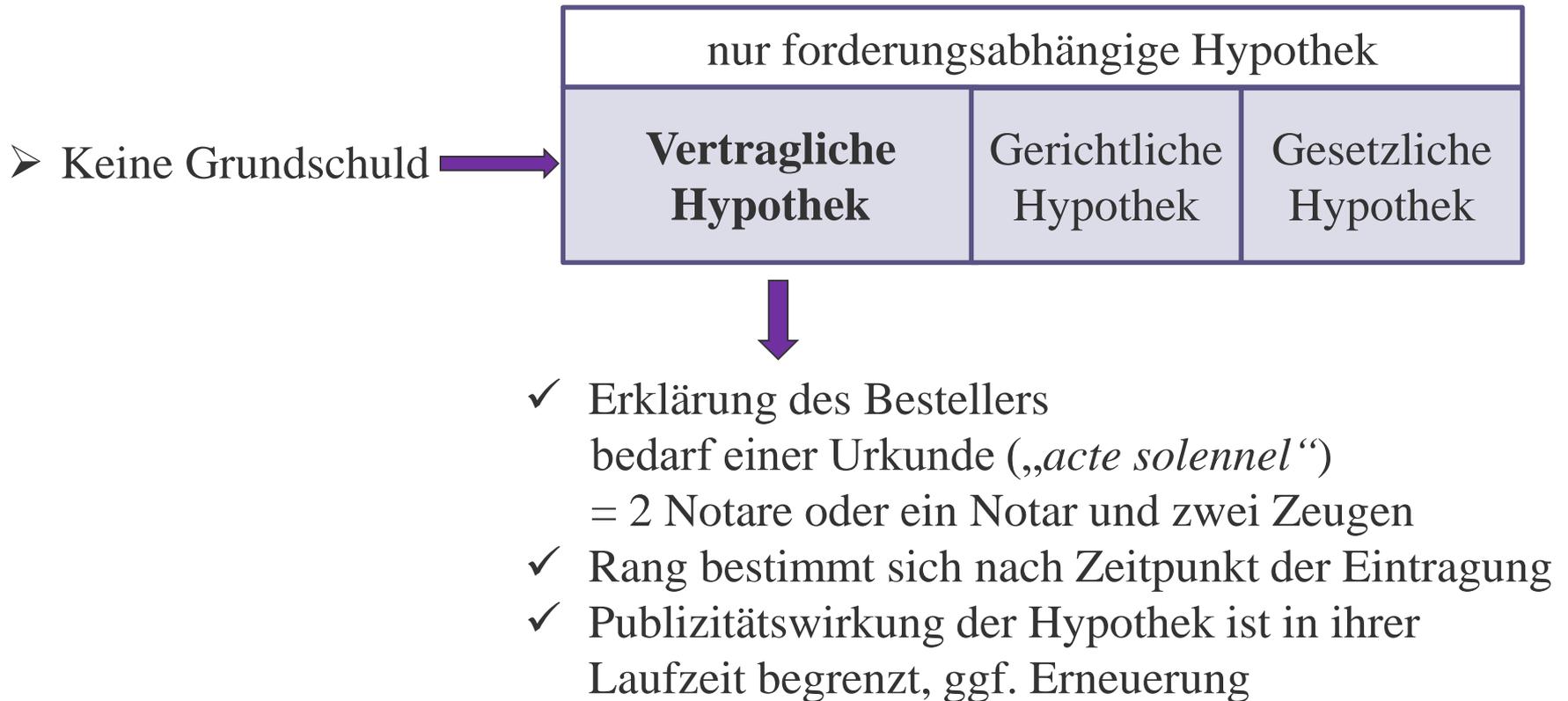
### **Nießbrauch** („*usufruit*“)

- **Vertragliche** Entstehung:
  - ✓ Grds. formfrei
  - ✓ Aber: Registerpublizität für Drittwirkung, d.h. notarielle Beurkundung ist erforderlich
- **Gesetzliche** Nießbrauchrechte, insbes. im Erb- und Familienrecht: Art. 579 CC
- Begrenzung auf Lebenszeit des Berechtigten
- Unvererblich, aber veräußerlich, Wert: Nach Alter gestaffelt, s. Art. 669 des frz. Steuergesetzbuches

## Wertaufteilung zwischen Nießbrauch und nießbrauchbelastetem Eigentum am Gesamtwert

Alter des Nießbrauchers	Anteil des Nießbrauchs am Gesamtwert	Anteil des Eigentums am Gesamtwert
< 21 Jahre	90 %	10 %
< 31 Jahre	80 %	20 %
< 41 Jahre	70 %	30 %
< 51 Jahre	60 %	40 %
< 61 Jahre	50 %	50 %
< 71 Jahre	40 %	60 %
< 81 Jahre	30 %	70 %
< 91 Jahre	20 %	80 %
≥ 91 Jahre	10 %	90 %

## Grundpfandrechte - Hypothek



## Grundpfandrechte - Privilegien

**Kein  
Verwertungsrecht**



<b>Privilegien („privilèges“)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Entstehung kraft Gesetzes</li> <li>➤ Vorzugsweises Recht auf Befriedigung („<i>droit de préférence</i>“)</li> <li>➤ Stellung unabhängig von Entstehungszeitpunkt</li> <li>➤ Einschreibung in das Hypothekenregister für Außenwirkung</li> </ul>	
<p><b>Allgemeine Privilegien</b> (z. B. Lohn- u. Gehaltsforderung)</p>	<p><b>Spezialprivilegien</b> (<i>insbes. Kaufpreisanspruch des Verkäufers + Finanzierungsdarlehen des Käufers</i>)</p>

## 4. Sicherung und Verwaltung von Grundstücken

### 4.3. Abwicklung eines Grundstücksverkaufs

## Grundsätzliches zum Ablauf des Immobilienerwerbs

- Kein Abstraktionsprinzip → **Konsensprinzip:**  
Einigung über Kaufsache und Preis
- **Vorvertrag** („*compromis de vente*“ / „*promesse de vente*“)  
= Einigung unter aufschiebender Bedingung
- Dann zwei bis drei Monate später notarieller **Kaufvertrag**
- Grundbucheintragung rein → nur Wirksamkeit gegenüber Dritten  
**deklaratorisch**

## Vorbereitungen und notwendige Unterlagen

### Nachweise des Verkäufers

- Angaben zur Person
- Eigentumsnachweis
  - ✓ notarielle Urkunde („*titre de propriété*“)
  - ✓ vor Verkauf ist Nachlass zu regeln
- Bewertungsnachweis
- Diverse **Unbedenklichkeitsbescheinigungen** („*diagnostics*“)  
= Nachweis, dass Immobilie nicht durch bestimmte Stoffe bzw. Organismen kontaminiert ist
- Sachverständiger m. entsprechender Qualifikation
- Kosten: ca. 400 € (Verkäufer)

### **Nachweise des Verkäufers**

- Letzte Grund- und Wohnraumsteuerbescheide
- Ggf. Gemeinschaftsordnung
- Ggf. Teilungserklärung und Kosten-/Lastenaufstellung
- Letzte Nebenkosten- und Betriebskostenabrechnungen
- Ggf. mind. die drei letzten Protokolle der Wohnungseigentümersammlung

## Bewertung einer Immobilie

- Bewertung nach Verkehrswert („*valeur vénale*“)

Durch ein **Maklerbüro**  
(„*mandat exclusif*“ oder  
„*mandat simple*“)

oder

durch große **Notariate**

Vermittlungsprovision

- ✓ üblicherweise 5-10%
- ✓ Fällig mit Abschluss des Kaufgeschäfts
- ✓ Zahlung durch Verkäufer

Vermittlungsprovision frei  
verhandelbar

## Der Vorvertrag

<p>Grundsätzlich formfrei</p>	<p> Im grenzüberschreitenden Kontext notarieller Vorvertrag empfehlenswert</p>
<p><i>Feststellung der Einigung unter diversen aufschiebenden Bedingungen, wie z.B.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Kaufpreis-/Zahlungsmodalitäten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditbewilligung der Käufer</li> </ul> </li> <li>✓ Nichtausübung eines städtischen, <b>gemeinderechtlichen Vorkaufsrechts</b></li> <li>✓ Einholung diverser <b>Unbedenklichkeitsbescheinigungen</b> („<i>diagnostics</i>“) und behördlicher <b>Genehmigungen</b></li> <li>✓ <b>Vermessung</b> der Grund- u. Nutzfläche („<i>loi Carrez</i>“)</li> </ul>

## DER VORVERTRAG

*aufschiebenden  
Bedingungen, wie  
z.B.*

- ✓ **Preis- und Zahlungsbedingungen**
  - insbes. auch Angaben über die hinterlegte Nutzungsausfallentschädigung („*indemnité d'immobilisation*“), 10% des Kaufpreises
  - keine Hypotheken / andere gesetzliche Belastungen
  - Frist, bis zu deren Ablauf der notarielle Kaufvertrag zu unterzeichnen ist
  
- ✓ Privatschriftlicher Vorvertrag ist innerhalb v. 10 Tagen ab Unterzeichnung beim **Finanzamt anzumelden**,
  - Registersteuer trägt der Käufer

## Das französische Notariat

- Nur-Notariat
- Notar als verlängerter Arm des Finanzamts, führt bestimmte Steuern ab
- Hybride Stellung:

Neutralität als Inhaber  
eines öffentlichen Amtes



häufiges Auftreten als Berater  
seines Mandanten („*persönlicher  
Notar*“)

## Die Notarkosten („*frais de notaires*“)

Vom Käufer zu tragen:

- Bestandsimmobilien: 7-8 %
- Neue Immobilien: 2-4 %

Zusammen-  
setzung der  
„Kosten“

- Grunderwerbssteuer („*droit d'enregistrement*“)  
oder
- Mehrwertsteuer nebst Veröffentlichungssteuer („*taxe de la publicité foncière*“)
- Auslagen des Notars („*débours*“)
- Vergütung des Notars („*émoluments*“)

# Notarkosten-Rechner:

## Sélection du type de bien immobilier

- Acquisition d'un bien ancien i
- Acquisition d'un bien neuf i
- Acquisition d'un terrain i

## Département du bien\*

✖ PARIS (75)

## Prix d'acquisition\*

450 000 € i

## Dont montant du mobilier

€

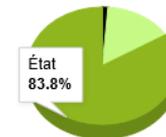
- Sans emprunt    Emprunt sans garantie hypothécaire    Emprunt avec garantie hypothécaire

\* Champs obligatoires

Calculer

## Répartition des frais

- Débours
- Notaire
- État



## Estimation de vos frais

le 30/10/2019

Émoluments du notaire		Taxes	
Sur la vente	4 068 €	<b>Sur la vente</b>	
Formalités	850 €	Droits d'enregistrement	26 130 €
<b>Total</b>	<b>4 918 €</b>	Sécurité immobilière	450 €
		TVA	984 €
		<b>Total</b>	<b>27 564 €</b>
<b>Débours</b>			
Frais annexes	400 €		
<b>Total</b>			
<b>Vos frais (arrondis)</b>			<b>32 900 €</b>
Le total des frais représente 7% du prix d'acquisition dont 84% destinés au Trésor Public.			

IMMOBILIER.NOTAIRE.FR

## Notarieller Kaufvertrag

### Charakteristika

- **Aufschiebende Bedingungen erfüllt**
- **Persönliche Anwesenheitspflicht**
  - aber: dt.-frz. Vollmachtserklärung im Voraus („*procuration pour vendre*“) möglich und üblich; Unterschriftsbeglaubigung durch einen deutschen Notar ist möglich
- **Eigentumswechsel** mit Abschluss des Kaufvertrags (Konsensprinzip!)
- **sofortige Entrichtung** des Kaufpreises
- Zahlung der **Notarkosten** („*frais de notaires*“)
  - Abführung treuhänderisch durch den Notar
- **„verkauft wie gesehen“**
  - Gesetzliche Mängelhaftung wird regelmäßig ausgeschlossen

## 4. Sicherung und Verwaltung von Grundstücken

Exkurs: Immobilien(erwerb) und Steuern

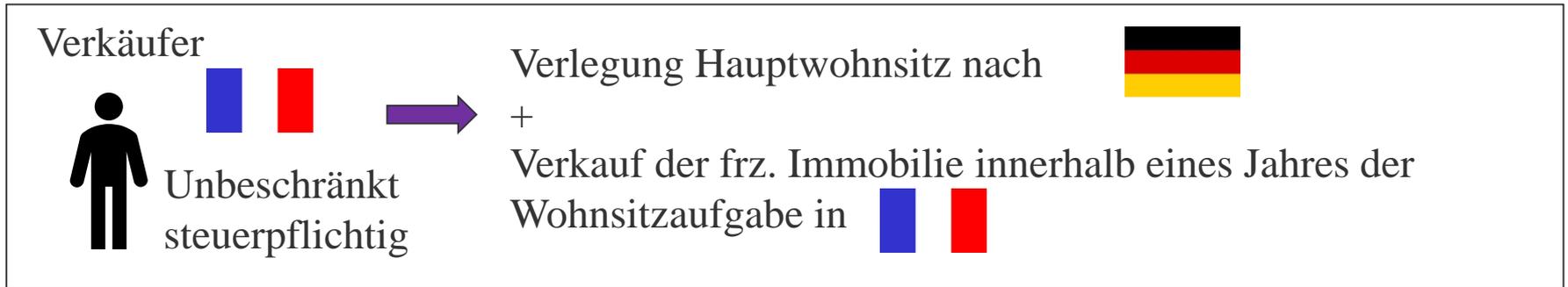
## Wertzuwachssteuer

### Überblick

- Berechnung aus Gewinn seit Anschaffung der Immobilie
- Zahlung durch Verkäufer, fällig bei Beurkundung

- **Einkommenssteuer** (grds. 19%)
  - ✓ Abschläge nach Haltedauer (6-21 Jahre → 6 %; 22 Jahre → 4%)
- **Sozialabgaben** (grds. 17,2 %)
  - ✓ Personen mit Sozialabgabepflicht in EU/Schweiz: 7,5 %
  - ✓ Entfall ab 30 Jahren Haltedauer
  - ✓ Sonderbefreiungstatbestände
- **Ggf. Zusatzabgabe** (2-6 % bei Wertzuwachs > 50.000 €)

## Sonderbefreiungstatbestände, z. B.



## Laufende Steuern

<b>Grundsteuer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Steuerpflicht geht ab Kaufvertragsunterzeichnung über (grds.)</li><li>➤ Aber: häufige Vereinbarung, dass Grundsteuer des laufenden Jahres anteilig („<i>au prorata</i>“) vom Käufer auf der Basis des Vorjahresbescheids getragen wird</li></ul>
<b>Wohnraumsteuer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Bewohnen einer Immobilie</li><li>➤ Schuldner = wer per 1. Jan. jeden Jahres Eigentümer der Immobilie ist</li><li>➤ Möglichkeit der Befreiung bei Nachweis gegenüber dem Finanzamt, dass Wohnung zum 1. Jan. weder bewohnt noch möbliert war</li></ul>

## Laufende Steuern

<p><b>Vermögenssteuer</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nur auf Immobilienvermögen anwendbar („<i>impôt sur la fortune immobilière</i>“)</li> <li>➤ Natürliche Personen mit Nettovermögen von 1,3 Mio. €</li> <li>➤ Staffelung der Steuersätze: 0,5 bis 1,5 %</li> <li>➤ Bei nicht in F Ansässigen: frz. Immobilienvermögen</li> <li>➤ Abzugsfähigkeit durch bestimmte Arten der Fremdfinanzierung eingeschränkt</li> </ul>
<p><b>Sondersteuer auf leerstehenden Wohnraum</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Strafsteuer für Wohnraum, der über ein Jahr aufgrund eines vom Eigentümer zu vertretenden Umstands leer steht</li> <li>➤ in großen Gemeinden u. Städten mit Wohnungsnotstand</li> <li>➤ nicht bei Zweitwohnsitz und Feriendomizil</li> </ul>

## Erbschaftssteuer

Für Erbfälle vor dem 3. April 2009

Erblasser: Wohnsitz in 

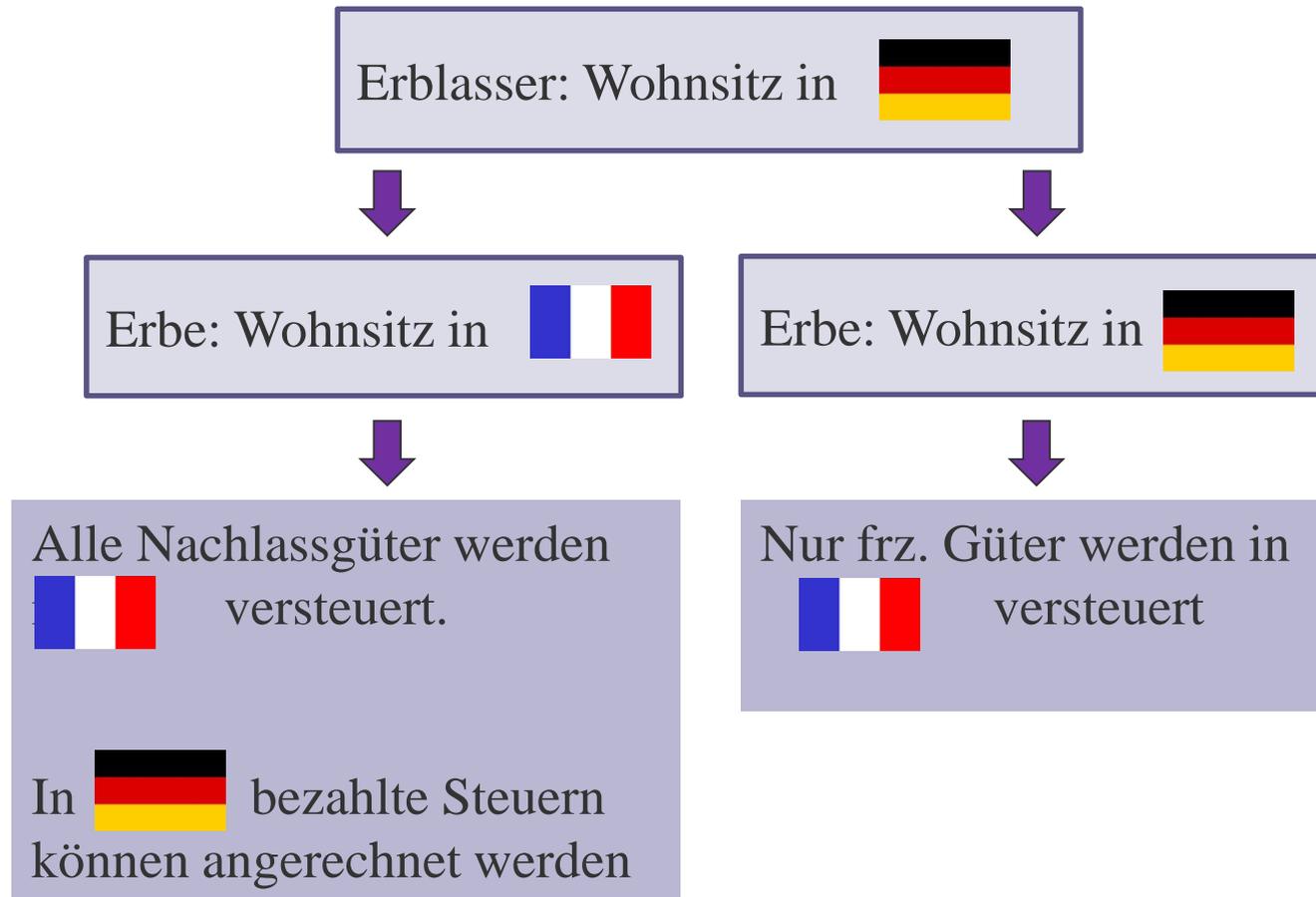


Erbe: Wohnsitz in  oder 



Alle Nachlassgüter werden in  versteuert.

Allfällige in  bezahlte Erbschaftssteuern können angerechnet werden.



Erbfälle **ab** dem 3. April 2009

Deutsch-Französisches Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung  
in Erbsachen

➤ **Vermeidung der Doppelbesteuerung**

Prinzip:

- ✓ Besteuerung aller Güter im selben Staat (Steuerwohnsitz)
- ✓ Abzug der im anderen Staat bezahlten Steuern
- ✓ Anrechnungsbetrag  $\leq$  im Wohnsitzland bezahlter Betrag

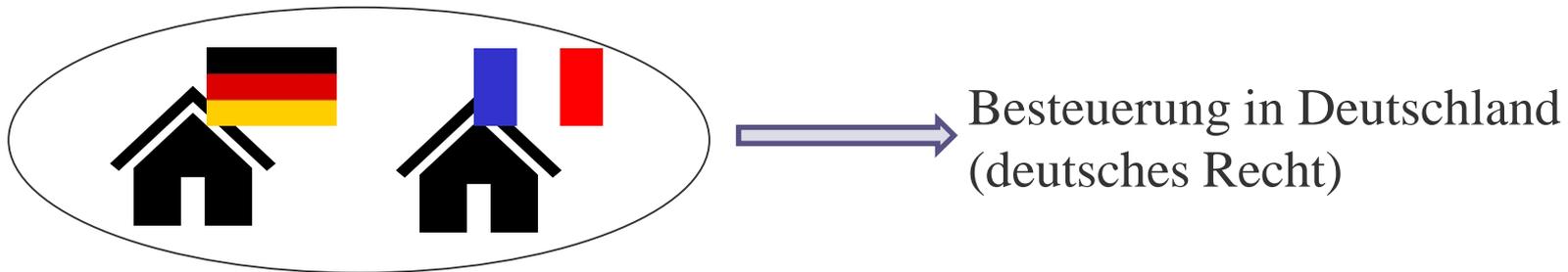
➤ **Extensive Definition unbeweglicher Sachen:** Anteile einer Immobiliengesellschaft werden im Land der Immobilie versteuert

➤ **Neue Definition des Wohnsitzes:** Steuerpflicht am ursprünglichen Wohnsitz, falls weniger als 5 Jahre im anderen Vertragsstaat, Bsp.: Expatriates

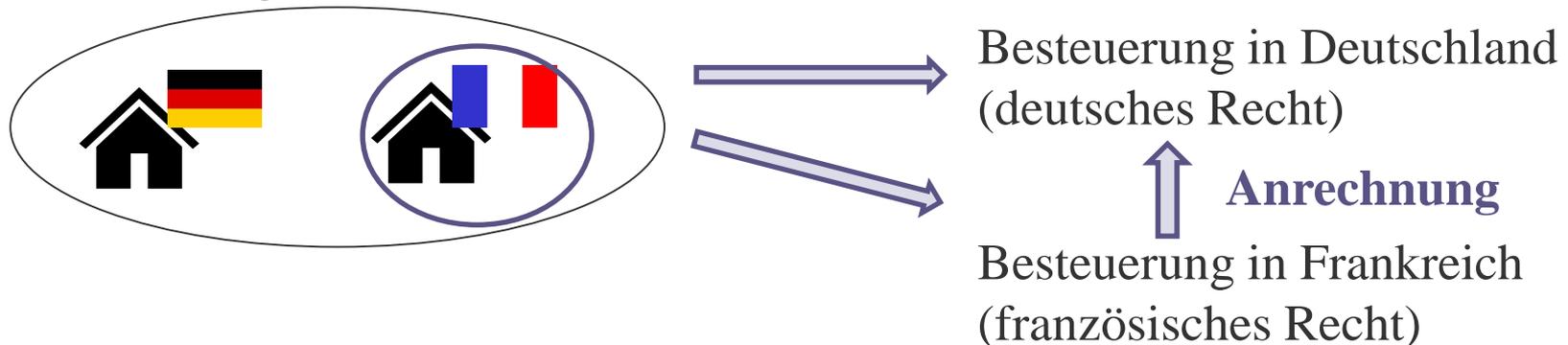
## Beispiel: Beseitigung der Doppelsteuerung

### Erblasser mit **Steuerwohnsitz in Deutschland**

- Deutschland besteuert sämtliche Güter der Erbmasse



- Abzug der in Frankreich bezahlten Steuern



## Freibeträge im Vergleich

	F	D
Überlebender Ehegatte o. eingetragener LP	Keine Erbschaftssteuer	500.000€
Kinder	100.000€	400.000€
Enkelkinder	1.594€	200.000€
Eltern	100.000€	100.000€
Geschwister	15.932 €	20.000€
Nichten und Neffen	7.967€	20.000€
Sonstige Personen	1.594€	20.000€

## Steuersätze im Vergleich

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs	Prozentsatz in der Steuerklasse (D)		
	I	II	III
75 000	7	15	30
300 000	11	20	30
600 000	15	35	30
6 000 000	19	40	30
13 000 000	23	35	50
26 000 000	27	40	50
> 26 000 000	30	43	50

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs	Prozentsatz (F)			
	Verw. in gerader Linie	Lebende Geschwister o. deren Abkömmlinge	Verw. bis zur 4. Ordnung	Andere
< 8.072€	5%	35%	55%	60%
Zw. 8.072 u. 12.109 €	10%	35%	55%	60%
Zw. 12.109 u. 15.932 €	15%	35%	55%	60%
Zw. 15.932 u. 552.324 €	20%	< 24.430€	55%	60%
		> 24.430€		
Zw. 552.324 u. 902.838 €	30%	45%	55%	60%
Zw. 902.838 u. 1.805.677 €	40%	45%	55%	60%
> 1.805.677€	45%	45%	55%	60%

Zu beachten:



- Vorsicht bei Bewertungsfragen
- Passiva
- Inventar ?
- Frist zur Abgabe der Steuererklärung: 6 Monate / 1 Jahr
- Zahlung der Steuer bei Abgabe der Steuererklärung
- Anzahlung falls möglich, Verhandlungen mit der Steuerbehörde
- Verjährung: grds. 6 Jahre
- Freibeträge ausnutzen

## 5. Erbenermittlung

### 5.1 Melde- und Personenstandswesen

## Melde- und Personenstandswesen

- **Keine gesetzliche Meldepflicht** in Frankreich, was die Personensuche erschwert
- Personenstandsurkunden sind zumeist **online** abfragbar und in der Regel kostenfrei
  - ✓ Zuständig ist in der Regel das **Bürgeramt** („*mairie*“)
  - ✓ Für im Ausland lebende französische Staatsbürger ist das dem frz. Außenministerium angegliederte Zentralregister in Nantes zuständig

## Private Vermögensabfragen / Detektiv

- Wirtschaftsauskünfte sind möglich
  - ✓ Vermögensverhältnisse
  - ✓ Schuldenstatus
- Aufenthalts-/ Wohnort
- Kosten: 100,00 € bis 1.500,00 € (je nach Umfang und Komplexität)

---

## Handelsregister zur Vermögensermittlung

- In der Regel online abfragbar (Ausnahme: Elsass-Lothringen):
  - ✓ [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr)
  - ✓ [www.societes.com](http://www.societes.com)
- Jahresbilanzen, Gesellschaftsverträge etc.
- Belastungs- und Privilegien-Status

## 5. Erbenermittlung

### 5.2. Besondere Ermittlungsmöglichkeiten

## Erbenermittler („généalogiste“)

- Wenn keine direkten Verwandten/ Nachkommen bekannt: Art. 36 des Gesetzes vom 23. Juni 2006: Gesetzliche Pflicht zur Beauftragung eines Erbenermittlers durch Notar
- Zusammenschluss seriöser Erbenermittler in Berufsverband:  
<http://genealogistes-france.org>
- Erbenermittlungen auf eigenes (Kosten-)Risiko
  - ✓ Kosten/Auslagen der Nachforschungen
  - ✓ Ausfallrisiko
  - ✓ Berufshaftungsrechtliches Risiko
  - ✓ Risiko, dass der Nachlass überschuldet ist

- Genealoge kann punktuell beauftragt werden um eine Erbenstellung zu bestätigen
- **Haftungsrisiko für den Notar:** oft wird schon bei Vorhandensein von Geschwisterkindern eine Bestätigung durch den Genealogen verlangt
- Hier in der Regel vereinbartes Fixhonorar

## Vergütung des Genealogen

- Keine gesetzliche Regelung
- Honorarvereinbarung = konstitutiv
- Üblich sind zwischen 30 bis 40 % des auf den Erben entfallenden Anteils

### **Bemessungskriterien:**

- Umfang und Schwierigkeit der Erbenermittlung
- Risiko- und kostenfreie Abwicklung für den Erben
- Kompetente Betreuung für den Erben im gesamten Verfahren bis zur Auszahlungsreife des Nachlasses: Begleitung der Nachlassabwicklung durch den Erbenermittler

# FAZIT

*„Nicht weil es schwer ist, wagen wir es nicht,  
sondern weil wir es nicht wagen, ist es schwer.“*

*Lucius Annaeus Seneca*

VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!

**Petra Kuhn**

Avocat à la Cour (Lyon)

Diplom-Rechtspflegerin (FH)

**Alexander & Partner Rechtsanwälte mbB**

Law & Finance

[www.alexander-partner.com](http://www.alexander-partner.com)

Berlin-Paris-Stuttgart