



# LEGAL NEWS

Wir schaffen Klarheit.

## FERIENIMMOBILIEN - STEUERN & ERBSCHAFT: DEUTSCHLAND, FRANKREICH & ÖSTERREICH

### I. EINLEITUNG

Vom Wunschtraum zu Real Estate: Ferienimmobilien sind seit jeher reizvoll, besonders in Zeiten, in denen sich der Urlaub abseits des klassischen Hotelaufenthalts immer größerer Beliebtheit erfreut. Bei aller Begeisterung ist es jedoch wichtig, auch die Kosten im Blick zu behalten. Dies beginnt mit Nebenkosten des eigentlichen Erwerbs und kann sich bis hin zur Erbschaftssteuer im Falle der Vererbung hinziehen.

Im Folgenden beleuchten wir jeweils für Deutschland, Frankreich und Österreich die zu berücksichtigenden Kosten, die beim Erwerb der Immobilie, im laufenden Betrieb, bei der Veräußerung, bei der Schenkung oder auch im Erbfall anfallen können.

### II. DEUTSCHLAND

#### 1. WELCHE KOSTEN FALLEN BEIM ERWERB EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Der Käufer einer Immobilie hat zunächst die Notarkosten für die Beurkundung und die Abwicklung des Grundstückskaufvertrages zu tragen. Hinzu kommen die Gebühren für die Grundbucheintragungen. Sowohl die Notarkosten als auch die Gebühren für die Grundbucheintragungen richten sich nach der Höhe des Kaufpreises. So betragen die Notarkosten z.B. bei einem Kaufpreis von EUR 1,5 Mio. EUR 5.070,00 zzgl. 19 % USt und die Grundbuchkosten EUR 7.600,00. Für den Fall, dass im Zuge des Grundstückserwerbs Belastungen abgelöst sind, fallen weitere Notarkosten und Grundbuchgebühren an.

Zusätzlich zu diesen Kosten hat der Käufer die Grunderwerbsteuer zu bezahlen, die je nach Bundesland zwischen 3,5 % (Bayern) und 6,5 % (Schleswig-Holstein) variieren.

Die Notarkosten, Grundbuchgebühren und die Grunderwerbsteuer fallen unabhängig davon an, ob es sich um eine Ferienimmobilie handelt oder um eine sonstige Immobilie. Auch die Nutzung als Privatimmobilie oder Gewerbeimmobilie spielt bei den Kosten bzw. der Grunderwerbsteuer keine Rolle.

Obwohl die Grunderwerbsteuer nach dem Grundstückskaufvertrag regelmäßig der Käufer zu tragen hat, haften nach dem Gesetz sowohl der Käufer als auch der Verkäufer für die Bezahlung als Gesamtschuldner.

Für den Fall, dass ein Rechtsanwalt mit der Erstellung eines Grundstückskaufvertrages beauftragt werden sollte, kommen zusätzlich noch die Kosten für dessen Beauftragung hinzu. In Deutschland ist aber die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Vertragserstellung eher unüblich. Der Kaufvertrag wird i.d.R. durch den Notar erstellt und diese Tätigkeit ist mit den Notarkosten abgegolten. Soweit ein Makler mit der Vermittlung beauftragt wird, kommen noch Maklerkosten als weitere Aufwendungen hinzu. Die Maklerkosten betragen i.d.R. zwischen 3,5 und 5,5 % des Kaufpreises. Als allgemeine Orientierungshilfe muss man beim Erwerb einer Immobilie in Deutschland je nachdem, ob ein Makler eingeschaltet wird, mit Nebenkosten in Höhe von 5 bis 10 % des Kaufpreises rechnen.



## 2. WELCHE LAUFENDEN KOSTEN TRÄGT DER EIGENTÜMER EINER FERIENIMMOBILIE?

Speziell bei einer Ferienimmobilie fallen als laufende Kosten- je nach Bundesland in unterschiedlicher Höhe- Zweitwohnungsteuer an.

Daneben sind die laufenden Kosten zu berücksichtigen, die jeden Immobilieneigentümer treffen: Zu nennen sind hier vor allem die allgemeinen Betriebskosten für Gas, Wasser, Strom, Müll, Abwasser, die Grundsteuer, Versicherungen, etc.; soweit es sich um eine Eigentumswohnung handelt, sind auch Kosten der Hausverwaltung zu berücksichtigen. Weitere Kosten hängen davon ab, ob die Immobilie z.B. kurzfristig an Feriengäste vermietet wird. Wenn dies der Fall ist, muss mit wiederkehrenden Renovierungskosten in kürzeren Zeitabständen gerechnet werden.

## 3. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI DER VERÄUSSERUNG EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Welche Steuern bei der Veräußerung einer Ferienimmobilie in Deutschland für den Verkäufer anfallen, hängt zunächst davon ab, ob es sich bei der Ferienimmobilie um Privatvermögen oder um Betriebsvermögen handelt und weiter davon, ob der Verkäufer die Immobilie als Privatperson hält oder aber über eine grundbesitzhaltende Gesellschaft. Wenn die Immobilie im Privatvermögen gehalten wird, ist die Veräußerung i.d.R. steuerfrei soweit kein Spekulationsgeschäft vorliegt. Von einem solchen Geschäft ist auszugehen, wenn der Erwerb und die Veräußerung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren erfolgen. Dann ist der Unterschiedsbetrag zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis der persönlichen Einkommensteuer zu unterziehen. Der Steuersatz hängt ab von den konkreten persönlichen Verhältnissen des Verkäufers.

Wenn der Verkäufer die Immobilie im Betriebsvermögen hält oder wenn er innerhalb eines bestimmten Zeitraums mehr als 3 Immobilien erwirbt und veräußert, so dass die Finanzverwaltung einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, unterliegt der Differenzbetrag zwischen Anschaffungskosten und Verkaufserlös

stets der persönlichen Einkommensteuer ohne, dass es auf eine Haltefrist ankommt.

Auch sollte beachtet werden, dass der Verkäufer verpflichtet ist, dem Käufer einen gültigen Energieausweis zu übergeben. Eine Verletzung dieser Pflicht wird mit einem Bußgeld sanktioniert.

## 4. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI EINER SCHENKUNG ZU LEBZEITEN AN?

In Deutschland richtet sich die Höhe der Schenkungsteuer nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Schenker und Beschenktem. Je näher das Verwandtschaftsverhältnis ist desto niedriger sind die Steuersätze. Zwischen Ehegatten besteht ein Freibetrag von EUR 500.000,00; der Freibetrag zwischen Elternteil und Kind beträgt jeweils EUR 400.000,00. Die Freibeträge werden alle 10 Jahre neu gewährt, was Gestaltungspotenzial eröffnet.

Bei Grundstücksschenkungen sind neben der Schenkungsteuer auch Notarkosten und Grundbuchgebühren zu berücksichtigen. Es ist zwingend ein notarieller Schenkungsvertrag erforderlich. Die Kosten richten sich nach dem Wert der schenkweise übertragenen Immobilie. Bei einem Wert von EUR 1,5 Mio. sind die Notarkosten und Grundbuchgebühren die Gleichen wie bei einer Veräußerung.

## 5. WELCHE KOSTEN FALLEN IM ERBFALL AN?

Ob eine Immobilie in Deutschland im Wege der vorweggenommenen Erbfolge verschenkt wird oder aber vererbt wird, spielt bzgl. der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer keine Rolle. Sowohl die Steuersätze als auch die Freibeträge gelten im gleichen Umfang unabhängig davon, ob geschenkt oder vererbt wird.

Ein Beispiel soll an dieser Stelle Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen:

Wenn die Eheleute V und M 2020 eine Ferienimmobilie für EUR 2 Mio. je zur ideellen Hälfte erworben haben, zwei Kinder, den K1 und die K2 haben und der V 2023 verstirbt ohne eine letztwillige Verfügung, d.h. die gesetzliche Erbfolge greift, gilt Folgendes:



Nachlass EUR 1. Mio. M erbt EUR 500.000,00 abzüglich Freibetrag von EUR 500.000,00, ErbSt = 0; K1 und K2 erben jeweils EUR 250.000 abzüglich Freibetrag von jeweils EUR 400.000,00, ErbSt = 0.

Hätte der V die Immobilie zu Alleineigentum erworben, würde sich folgende Steuerbelastung ergeben:

Nachlass EUR 2 Mio. M erbt EUR 1 Mio. abzüglich Freibetrag von EUR 500.000,00 verbleiben EUR 500.000,00 x 15 % = EUR 75.000,00 für die M. K1 und K2 erben jeweils EUR 500.000,00 abzüglich Freibetrag von jeweils 400.000,00 verbleiben für K1 und K2 jeweils 100.000,00 x 11 % = jeweils EUR 11.000,00, d.h. es besteht eine Gesamtsteuerbelastung von EUR 97.000,00. Das Beispiel soll verdeutlichen, dass bzgl. der Vermeidung/Minimierung der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuerbelastung erheblicher Gestaltungsspielraum besteht. Hier hätten schon beim Erwerb mögliche Steuerfolgen im Erbfall bedacht werden sollen.

### III. FRANKREICH

#### 1. WELCHE KOSTEN FALLEN BEIM ERWERB EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Zuzüglich zum Kaufpreis werden beim Immobilienerwerb in Frankreich Gebühren und Steuern fällig.

Zunächst einmal sind die Notargebühren zu erwähnen. Für den Betrag, den der Notar als Vergütung seiner Dienste erhält, bestehen Gebührentabellen. Die Gebühren betragen circa 1% des Kaufpreises. Erbringt der Notar neben der Beurkundung weitere Dienstleistungen, kann er zusätzliche Gebühren verlangen.

Dazu kommen die Grunderwerb- und Katastersteuer. Mit der Grunderwerbsteuer („*droit de mutation*“) wird der Kauf der Immobilie besteuert, mit der Katastersteuer („*taxe de publicité foncière*“) werden die Kosten der Grundbucheintragung gedeckt. Die Gesamtsumme der Steuern und Gebühren beläuft sich derzeit bei gebrauchten Objekten auf ca. 7 bis 8 %, bei neuen Objekten auf ca. 2 bis 3 % des Kaufprei-

ses. Sie sind grundsätzlich vom Käufer zu tragen.

Schließlich muss darauf hingewiesen werden, dass beim Kauf neuer Immobilien die Mehrwertsteuer („*taxe sur la valeur ajoutée*“) i.H.v. 20 % fällig ist. Diese ist aber oftmals bereits im Kaufpreis enthalten.

#### 2. WELCHE LAUFENDEN KOSTEN TRÄGT DER EIGENTÜMER EINER FERIENIMMOBILIE?

Wohnen Sie selbst in der erworbenen Immobilie, werden folgende Gebühren und Steuern fällig:

Die Grundsteuer („*taxe foncière sur les propriétés bâties*“) ist jährlich von demjenigen zu zahlen, der am 1. Januar des jeweiligen Jahres Eigentümer, Erbpachtberechtigter oder Nießbrauchsberechtigter ist. Wird die Immobilie nach dem 1. Januar verkauft, ist die Grundsteuer für dieses Jahr bereits bezahlt. Allerdings kann im Vorvertrag vereinbart werden, dass der Käufer einen Teil davon zu tragen hat, was gängige Praxis ist.

Seit 2023 ist die Wohnsteuer („*taxe d'habitation*“) abgeschafft.

Dazu kommen sonstige laufende Kosten, die mit einem Immobilienbesitz verbunden sind.

#### 3. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI DER VERÄUSSERUNG EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Bei Veräußerung einer Immobilie, die nicht Hauptwohnsitz des Verkäufers ist, fällt in Frankreich grundsätzlich eine Wertzuwachssteuer (sog. „*plus-value immobilière*“) an. Maßgebend ist dabei der Gewinn, der sich seit der Anschaffung der Immobilie ergeben hat. Diese Gewinnsteuer wird bei Beurkundung des Verkaufs fällig und ist vom Verkäufer zu tragen. Besonderheiten gelten für gewerbliche Immobilienhändler oder körperschaftsteuerpflichtige Gesellschaften, auf die nachstehend nicht eingegangen wird.

Die Steuer setzt sich grundsätzlich aus drei Komponenten zusammen:



- Einkommenssteueranteil („*impôt sur le revenu*“) in Höhe von 19 %;
- Sozialabgaben („*prélèvement sociaux*“) in Höhe von 17,2 % bzw. 7,5 % bei Personen, die in einem EU-Land oder der Schweiz der Sozialversicherungspflicht unterliegen (sog. Solidaritätsabschlag, „*prélèvement de solidarité*“);
- ggf. Zusatzabgabe („*taxe additionnelle*“) von 2 bis 6 % bei einem Wertzuwachs von mehr als EUR 50.000.

Das gesetzliche Regelungsumfeld zur Berechnung der Steuer ist komplex und einzelfallabhängig. Grundsätzlich ist im Vorfeld zunächst der steuerbare Wertzuwachs (unter Anwendung von Abschlägen im Verhältnis zur Haltedauer) unter Berücksichtigung etwaiger Steuerbefreiungen zu bestimmen. So bestehen für den Einkommensteueranteil Abschläge ab dem sechsten Jahr Haltedauer der Immobilie (6% für eine Haltedauer zwischen 6 und 21 Jahren und 4 % im 22. Haltejahr); bei über 22 Jahren Haltedauer, entfällt der Einkommenssteueranteil. Die Sozialabgaben entfallen ab 30 Jahren Haltedauer.

Daneben gibt es Sonderbefreiungstatbestände, u.a. beispielsweise:

- wenn ein Verkäufer in Frankreich zunächst wohnhaft und unbeschränkt steuerpflichtig gewesen ist, bevor er seinen Hauptwohnsitz nach Deutschland verlegt und seine französische Wohnimmobilie innerhalb des Jahres, in dem er seinen französischen Wohnsitz aufgegeben hat, verkauft;
- die Anwendung eines Freibetrages in Höhe EUR 150.000, wenn der Verkäufer in der Vergangenheit mindestens durchgehend zwei Jahre in Frankreich gewohnt hatte und seine Frankreichimmobilie innerhalb von 10 Jahren nach Aufgabe seines französischen Wohnsitzes verkauft.

Wichtig ist bei vorgenannten Alternativen, dass der Verkäufer seine Immobilie weder zwischenvermietet noch anderweitig Dritten zur Nutzung überlassen hat.

In der Praxis fungiert der Notar als verlängerter Arm des Finanzamtes und hat treuhänderisch

dafür Sorge zu tragen, dass die Steuer nach Eingang des Kaufpreises auf seinem Notaranderkonto an den französischen Fiskus abgeführt wird.

#### 4. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI EINER SCHENKUNG ZU LEBZEITEN AN?

Nachdem zwischen Frankreich und Deutschland anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen, welches auf alle Erb- und Schenkungsfälle ab dem 3. April 2009 anwendbar ist, ist eine in Frankreich belegene Immobilie (auch) immer dort zu versteuern (sog. Belegenheitsprinzip). Der Steuersatz ist derart ausgestaltet, dass das Weltvermögen (somit einschließlich solcher Güter außerhalb Frankreichs) für dessen Bestimmung zu berücksichtigen ist; dadurch erhöht sich der Steuersatz. In Frankreich besteuert wird dann allerdings nur derjenige Wertgegenstand, der – wie die frz. Immobilie – aufgrund des DBA in Frankreich besteuert werden darf.

Im Übrigen richtet sich der Umfang der Besteuerung nach dem Wohnsitz des Erblassers und des Erben. Hat beispielsweise einer der Erben seinen Wohnsitz in Frankreich, so hat dieser seinen Erbteil auch – unter Anrechnung der eventuell in Deutschland gezahlten Steuer – in Frankreich zu versteuern.

Ist der Erbfall außerhalb Frankreichs eingetreten, so ist die französische Erbschaftssteuererklärung nebst Erbschaftssteuerzahlung innerhalb von 12 Monaten abzugeben bzw. die Steuer zu zahlen; zentral zuständig bei Auslandserbfällen ist das Finanzamt in Noisy Le Grand („*Recette des non-résidents*“, 10 rue du Centre, 93465 Noisy Le Grand Cedex). Ist der Erblasser in Frankreich verstorben, so beträgt die Frist sogar nur sechs Monate. Zu beachten ist, dass bei untätigem Überschreiten vorgenannter Fristen Verzugszinsen und Pönalen drohen. Aufgrund der zahlreichen Fallkombinationen und der einzuhaltenden Fristen ist es im grenzüberschreitenden Kontext dringend empfehlenswert, sich anwaltlich beraten zu lassen.

#### 5. WELCHE KOSTEN FALLEN IM ERBFALL AN?

Siehe oben.



## IV. ÖSTERREICH

### 1. WELCHE KOSTEN FALLEN BEIM ERWERB EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Zunächst hat der Käufer einer Immobilie die Gebühr für die Eintragung im österreichischen Grundbuch zu tragen (Eintragungsgebühr). Diese beträgt 1,1 % des Kaufpreises. Hinzu kommen weitere 3,5 % des Kaufpreises an Grunderwerbsteuer, sodass jedenfalls 4,6% des Kaufpreises an Fixkosten anfallen – unabhängig davon, ob es sich um eine Ferienimmobilie handelt oder nicht. Obwohl die Grunderwerbsteuer vom Käufer zu entrichten ist, haften nach dem Gesetz sowohl der Käufer als auch der Verkäufer für dessen rechtzeitige Abfuhr. Für Übertragungen zwischen Familienangehörigen gelten im Zusammenhang mit der Grunderwerbsteuer günstigere Steuersätze bzw. Bemessungsgrundlagen. Weiters bestehen Ausnahmen (im Sinne von anderen Bemessungsgrundlagen bzw. Steuersätzen) für forst- und landwirtschaftliche Grundstücke.

Hinzu kommen die Rechtsanwalts- bzw. Notarkosten für die Erstellung des Kaufvertrages, die Kosten für die notarielle Beglaubigung der Kaufvertragsunterlagen und eine allfällige Maklerprovision. Allgemeine Aussagen über die Höhe dieser Kosten lassen sich nicht treffen, da diese von Einzelfall zu Einzelfall unterschiedlich sein können. Als allgemeine Orientierungshilfe muss man beim Erwerb einer Immobilie in Österreich zumindest mit Nebenkosten in Höhe von 10 % des Kaufpreises rechnen.

### 2. WELCHE LAUFENDEN KOSTEN TRÄGT DER EIGENTÜMER EINER FERIENIMMOBILIE?

Speziell bei einer Ferienimmobilie gilt, dass laufende Kosten in Form einer Zweitwohnsitz- bzw. Tourismusabgabe anfallen können. Hier ist die Rechtslage je nach Bundesland unterschiedlich. Die Höhe dieser Abgabe reicht je nach Bundesland (und teilweise auch abhängig von der jeweiligen Gemeinde) von wenigen EUR 100 pro Jahr bis zu jährlich EUR 2.200 (etwa in Tirol).

Daneben sind auch die laufenden Kosten zu berücksichtigen, die jeden Liegenschaftseigentümer treffen: Betriebskosten, Grundsteuer, Versicherungen, etc.

### 3. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI DER VERÄUSSERUNG EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Bei der Veräußerung einer Ferienimmobilie in Österreich kann für den Verkäufer die Immobilienertragssteuer anfallen. Diese beträgt grundsätzlich 30 %, bemessen am Gewinn des Verkäufers am Verkauf des Objektes (Veräußerungen von Liegenschaften, die vor dem 31.03.2002 erworben wurden, unterliegen einer effektiven Steuerbelastung in Höhe von 4,2 % des Veräußerungserlöses). Von der Immobilienertragssteuer gibt es einige Ausnahmen, so z.B. wenn die Immobilie für eine bestimmte Anzahl an Jahren als Hauptwohnsitz genutzt wurde (sohin nicht bei bloßen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen) oder das Gebäude selbst hergestellt wurde (wobei in letzterem Fall der Verkauf des Grund und Bodens steuerpflichtig bleibt). Auch sollte beachtet werden, dass bei der Veräußerung vom Verkäufer ein gültiger Energieausweis an den Käufer zu übergeben ist.

### 4. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI EINER SCHENKUNG ZU LEBZEITEN AN?

In Österreich gibt es (derzeit) keine Schenkungssteuer. Dennoch fallen auch hier für die Einverleibung im Grundbuch die 1,1 % an Eintragungsgebühr (berechnet anhand des Verkehrswertes bzw. im „erweiterten Familienkreis“ das Dreifache des Einheitswertes) sowie die Grunderwerbsteuer. Letztere beträgt bei Schenkungen bis zu einem Wert von EUR 250.000 0,5 %, für die folgenden EUR 150.000 2% und darüber hinaus der reguläre Steuersatz von 3,5 % (Stufentarif). Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bei Schenkungen ist der Grundstückswert, der auf drei verschiedene Arten ermittelt werden kann (Pauschalwertmethode, Immobilienpreisspiegel oder Sachverständigengutachten).

Auch bei Schenkungen fallen natürlich die variablen Kosten für den Rechtsanwalt und/oder den Notar an.



## 5. WELCHE KOSTEN FALLEN IM ERBFALL AN?

Seit 2008 gibt es in Österreich keine Erbschaftsteuer mehr. Da es sich beim Erwerb von Todes wegen um einen unentgeltlichen Erwerb handelt, ist auch hier die Grunderwerbsteuer anhand des Stufentarifs und ausgehend vom Grundstückswert zu berechnen (siehe oben Punkt 4.). Auch fallen die 1,1 % an Eintragungsgebühr für die Grundbuchseintragung an.

Hinzu kommen im Rahmen des Verlassenschaftsverfahren noch Kosten wie die Gebühr für den Notar als Gerichtskommissär, 5 Promille an Gerichtsgebühr auf das reine Verlassenschaftsvermögen sowie allfällige Kosten eines Schätzgutachtens.

## KONTAKT

### **Deutschland:**

*Axel Berninger*

*Axel.Berninger@schindhelm.com*

### **Frankreich:**

*Maurice Hartmann*

*Maurice.Hartmann@schindhelm.com*

### **Österreich:**

*Oskar Takacs*

*O.Takacs@scwp.com*