

Erb-, Schenkungs- und Steuerrechtliche Konsequenzen am Beispiel des Immobilienkaufs in Frankreich

Im Erb- und Schenkungsfalle einer in Frankreich belegenden Immobilie findet unweigerlich französisches Recht Anwendung, unabhängig von Staatsangehörigkeit, Wohnsitz oder letzten gewöhnlichen Aufenthalt des Erblassers.

Eine Rechtswahl ist bei unbeweglichem Vermögen nur in einem Ausnahmefall möglich: Ein Deutscher mit Wohnsitz im Ausland und Immobilien im Inland kann für den Erbfall bestimmen, daß auf seine deutschen Immobilien deutsches Erbrecht angewendet werden soll, für den Fall, daß das ausländische Recht diese in die Nachlaßberechnung mit einbeziehen würde. Im Verhältnis zu Frankreich ist dies jedoch nicht möglich: Eine in Deutschland belegende Immobilie bestimmt sich immer nach deutschem Recht; eine Immobilie in Frankreich nach französischem.

Aus diesem Grunde ist bei deutsch-französischen Erbfällen, bei denen Immobilien im Spiel sind, immer reifliche Überlegung geboten.

Der auf den ersten Blick zunächst wesentliche Unterschied im Verhältnis zum deutschen Recht sind die wesentlich geringeren Freibeträge in Frankreich: 80.000,00 € für Ehegatten zu 307.000,00 € in Deutschland und 50.000,00 € für Kinder zu 205.000,00 €.

Diese grundlegende Problematik ist schwer zu umgehen.

Jedoch ist dies nur ein wesentlicher Aspekt, den man beim Immobilienkauf in Frankreich beachten sollte.

Es ist insbesondere festzustellen, daß das Ehegattenerbrecht in Frankreich im Verhältnis zum deutschen Recht entscheidend ungünstiger ist.

Die Besteuerung in Frankreich knüpft im wesentlichen an den Wohnsitz des Erben an. Wohnt dieser in Deutschland, so spielt das französische Recht prinzipiell keine Rolle. Jedoch werden die französischen Steuervorschriften immer dann angewandt, wenn der Erblasser in Frankreich wohnt, bzw. wenn es sich, wie oben festgestellt, um eine in Frankreich belegende Immobilie handelt.

Zwischen Deutschland und Frankreich besteht zudem in Bezug auf die Erbschaftssteuer kein Doppelbesteuerungsabkommen. Deshalb gilt § 21 ErbStG, nach dem im Ausland erhobene Erbschaftssteuer auf die inländische Steuer nur angerechnet werden, wobei sie in Frankreich voll gezahlt werden muß. Zudem wird aus deutscher Sicht der Auslandsgrundbesitz nur nach dem gemeinen Wert und nicht nach dem Verkehrswert berechnet, also gegenüber inländischem Grundbesitz schlechter gestellt.

Wesentlich ist die Stellung des Ehegatten im französischen Erbrecht, wenn es um Immobilien geht.

Der überlebende Ehegatte erhält nur ein Noterbrecht (droit réserwaire) von $\frac{1}{4}$ der Erbmasse und ein Optionsrecht auf Nießbrauch zu 100% oder zu $\frac{1}{4}$ auf Eigentum und Anspruch auf unentgeltliche Nutzung der Ehewohnung für die Dauer eines Jahres. Mithin kann er also nur die Hälfte des Eigentums erhalten. Die andere Hälfte steht den Blutsverwandten des Erblasser zu, so daß der überlebende Ehegatte in seiner Dispositionsfreiheit wesentlich eingeschränkt ist. So ist ein durch die Kinder forciertes Zwangsverkauf der ehelichen Immobilie alles andere als undenkbar.

Dieser grundsätzlich schlechteren Stellung des überlebenden Ehegatten kann teilweise mit vertraglichen und/oder testamentarischen Verfügungen entgegnet werden.

Grundlage aller Bestimmungen in Frankreich, die Einfluß auf ehe-, erb- und testamentarische Regelungen haben, sind die sog. Libéralités, also die Freiheiten, in denen Verfügungen möglich sind.

So ist die Testierfreiheit erheblich zugunsten der Blutsverwandtschaft eingeschränkt.

Deutsche Testament können hier meist nicht abhelfen, da sie in Frankreich nicht anerkannt werden, sobald Pflichtteilsrechte der Verwandtschaft betroffen sind. So ist das in Deutschland häufig verwendete Berliner-Testament in Frankreich gänzlich unbekannt und kann nur durch zwei gleichlautende, eigenhändige, beim Notar hinterlegte Testamente nachgeahmt werden.

Dennoch können damit nicht alle Nachteile umgangen werden.

Dazu bedarf es weiterer Konstruktionen, wie Eheverträge mit Rechtswahlklauseln oder Vermögensumverteilungen, die jedoch aus deutscher Sicht nie eine 100%ig zufriedenstellenden Lösung schaffen können, sondern nur dazu beitragen, individuell einige Sachverhalte den Bedürfnissen anzupassen.

Grundsatz der Regelungsschwierigkeiten ist die Tatsache, daß im französischen Erbrecht Vereinbarungen unter Lebenden über den Nachlaß ausgeschlossen sind.

Nachfolgend sollen einige Möglichkeiten genannt werden, mit denen es möglich ist, die schwierige Gesetzeslage etwas zu umgehen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß es sich hierbei weder um eine abschließende Aufzählung handelt, noch daß diese Regelungen nachteilsfrei wären.

Bei einem Neuerwerb einer Immobilie wird häufig auf das Konstrukt der tontine oder auch clauses d'accroissement zurückgegriffen, welche bestimmen, daß zwei Personen eine Grundstück je zur ideellen Hälfte erwerben und vereinbaren, daß dem Überlebenden das Eigentum an dem Grundstück insgesamt zufallen soll. Hier ist bei der Formulierung darauf zu achten, daß das Risiko eines Erbvertrages (pacte de succession) vermieden wird, was nach der französischen Rechtsprechung unzulässig ist. Nachteilig ebenfalls ist an dieser Variante, daß die Ehepartner „für immer und ewig“ an den Kauf gebunden sind.

Ansatzweise vergleichbar ist diese Regelung mit der deutschen Ehegatten-GbR bei der die Immobilie in das Gesellschaftsvermögen einfließt und per Gesellschaftsvertrag übertragen werden kann.

Im gesellschaftsrechtlichen Zusammenhang kann die Konstruktion der SCI (Société Civile Immobilière) genannt werden (bürgerliche Immobiliengesellschaft), die die Immobilie in Geschäftsanteile umwandelt, die nach französischem Recht zum mobilen Vermögen gehören und daher in das deutsche Erbrecht fallen könnten.

Wenn jedoch mit der SCI die Noterbenrechte der Verwandtschaft verdrängt werden, so kann dies die vollständige Nichtigkeit der Vereinbarung und deren kostspielige Rückabwicklung zur Folge haben. Dies kann z.B. auf Antrag eines Kindes des Erblasser geschehen, wenn ihm laut Gesellschaftsvertrag nichts vom Erbe zusteht und der Überlebende die Immobilie veräußern möchte.

Problematisch kann die Rückabwicklung insbesondere dann werden, wenn die Geschäftsanteile der SCI in eine ausländische Gesellschaft eingebracht wurden und dort aus finanziellen Sicherungsgründen nicht mehr hinweggedacht werden können!

Darüber hinaus verursacht die Gründung einer SCI einen Kostenaufwand, sowie nachfolgende Verwaltungstätigkeiten, die insbesondere von Privatleuten häufig falsch eingeschätzt werden.

Beim Neuerwerb und bei bereits existierenden Immobilien kommen auch folgende Möglichkeiten in Betracht:

Ein Ehepartner verkauft die Immobilie an den anderen und vereinbart einen geringen Ratenkauf mit der Maßgabe, daß die Ratenzahlungen für den Fall seines Todes dem Käufer erlassen werden. Hier ist jedoch die Einseitigkeit des „Geschäftes“ hinderlich, da nur ein Ehepartner von der Regelung profitieren könnte.

Denkbar und nahe risikofrei ist die Vereinbarung einer Gütergemeinschaft im Rahmen eines Ehevertrages, der sich auf die französische Immobilie bezieht und beinhaltet, daß das dort bezeichnete Vermögen voll auf den überlebenden Ehegatten übergehen soll. Eine solche Regelung ist im französischen Recht deshalb möglich, da durch die vertraglich (ehevertragliche) Vereinbarung kein Erbfall eintritt, sondern Vermögen nur vertraglich übertragen wird. Die gemeinsamen Kinder können daher auch keinen Pflichtteil zu Lebzeiten des überlebenden Ehegatten verlangen, da das französische Recht davon ausgeht, daß im Falle des Ablebens des Zusatzversterbenden noch Vermögen vorhanden sein wird, so daß die Kinder in keinem Fall leer ausgehen, also letztendlich erben werden.