

AVANTAGES OF A SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

FOR NON RESIDENTS von Kay Gaetjens

Vorteile einer Immobiliengesellschaft bürgerlichen Rechts (*SCI – Société Civile Immobilière*) für Auslandsansässige

1° Die Immobiliengesellschaft bürgerlichen Rechts („*SCI*“) erlaubt es einer Mehrheit von Personen Grundeigentum zu halten, ohne dass es sich dabei um eine Gesamthandgemeinschaft handeln muss. Die *SCI* erweist sich im Hinblick auf die privatrechtliche Vermögensübertragung als flexibler als die Gesamthandgemeinschaft.

2° In praktischer und steuerrechtlicher Hinsicht verfolgt die *SCI* das Ziel einer verbesserten Rechtsübertragung. Um den Wert der Beteiligung an einer *SCI* zu bestimmen, werden vom Gesellschaftsvermögen (d.h. die Immobilie) die Schulden abgezogen (Bankkredite oder Girokonten der Gesellschafter).

Folglich entspricht der steuerlich maßgebende Betrag für die Registrierung bei Schenkung oder Erbfall nicht dem Verkaufswert zum Zeitpunkt der Übertragung (dies wäre bei einer direkten Eigentümerstellung der Fall), sondern dem Nettowert der Beteiligung am Tag der Übertragung (d.h. dem Nettoaktivvermögen).

Es ist daher ratsam, eine *SCI* mit einem geringen Stammkapital zu gründen und die Immobilienkäufe

zusätzlich über Kredite oder Einlagen der Gesellschafter zu finanzieren.

3° Anstelle des direkten Immobilienbesitzes Anteile zu besitzen ermöglicht es ebenfalls, die Vermögenssteuerbasis („*ISF – Impôts de Solidarité sur la Fortune*“) herabzusetzen. Im Ergebnis werden nur die realen Nettowerte der einzelnen Beteiligungen in die Steuerberechnung einbezogen und nicht der Verkehrswert der Immobilien.

4° Eine der Einkommenssteuer („*IR – Impôts sur le Revenu*“) unterworfenen *SCI*, ist für die Gesellschafter steuerlich neutral. Tatsächlich sind es die Anteilsinhaber, welche für die Einkünfte aus der Gesellschaft der Steuer unterworfen sind. Wird die Immobilie vermietet, fließen diese Einnahmen durch die Gesellschaft direkt an die Gesellschafter, werden jedoch auch bei diesen proportional zu ihrer Beteiligung an der Gesellschaft besteuert.

5° Falls die *SCI* der Einkommenssteuer („*IR – Impôts sur le Revenu*“) unterliegt, und daher steuerlich transparent (vgl. 4) ist, sind Gesellschafter welche einen Teil der Immobilie selbst nutzen wollen, nicht verpflichtet an die *SCI* einen Mietzins zu entrichten. Diese Verpflichtung besteht nur, falls die *SCI* der Körperschaftsteuer („*IS – Impôts sur les sociétés*“) unterworfen ist.

6° Falls die *SCI* der Einkommenssteuer unterliegt, führt die Übertragung der Gesellschaftsanteile zu einem Gewinn, welcher gemäß den Regeln für natürliche Personen als Immobiliengewinn besteuert wird. Wenn der Abtretende ein

Auslandsansässiger mit Niederlassung im Europäischen Wirtschaftsraum (ohne die Schweiz) ist, erfolgt die Gewinnbesteuerung in Höhe von 16%. Diese Besteuerung erfolgt progressiv über einen Zeitraum von 15 Jahren (ab dem fünften Besitzjahr erfolgt ein jährlicher Abschlag von 10%). Die Sozialabgaben in Höhe von 11% sind nicht zu zahlen.

Ist der Abtretende in einem Staat ausserhalb des Europäischen Wirtschaftsraumes ansässig, ist eine Gewinnsteuer von 33.33% zu entrichten. Auch hier erfolgt die Besteuerung über einen Zeitraum von 15 Jahren.

7° Wenn die Immobilie auf eigenen Namen erworben wurde, ist zu empfehlen, diese in die *SCI* einzubringen und nicht mittels Abtretung an diese zu übertragen.

Bei einer solchen Abtretung wird die Grunderwerbssteuer fällig; diese beträgt 5% bei einer entgeltlichen Übertragung einer Immobilie. Dies gilt auch für die Einbringung einer Immobilie durch eine natürliche Person gegen Erhalt von Gesellschaftsanteilen einer der Körperschaftsteuer unterliegenden *SCI*.

Dagegen ist die Einbringung einer Immobilie durch eine natürliche Person in eine *SCI* welche der Einkommenssteuer unterliegt, von der Grunderwerbssteuer befreit. Nur falls die Immobilie später im Rahmen der Gesellschaftsauflösung wieder dem ursprünglich einbringenden Gesellschafter zufällt, würde die Grundbuchabgabe fällig werden.

34, AV. MARCEAU
75008 PARIS
TÉL : (33) 01 47 20 22 48
FAX : (33) 01 47 20 21 64
wgz@wgzavocats.com

34, AV. HENRI MATISSE
06200 NICE
TÉL : (33) 04 93 18 83 50
FAX : (33) 04 93 18 83 51
wgz@wgzavocats.com

40, RUE DE BONNEL
69484 LYON CEDEX 3
TÉL : (33) 04 72 61 75 80
FAX : (33) 04 72 61 75 82
wgz@wgzavocats.com

26 TER, BD GUIST'HAU
44000 NANTES
TÉL : (33) 02 40 12 01 72
FAX : (33) 02 40 12 03 99
wgz@wgzavocats.com

WEISSBERG - GAETJENS - ZIEGENFEUTER

SOCIÉTÉ D'AVOCATS AU BARREAU DE PARIS
www.wgzavocats.com

Unabhängig davon, ob die Immobilie abgetreten oder von einer natürlichen Person eingebracht wird, unterliegt der daraus resultierende Mehrwert bei natürlichen Personen der Gewinnbesteuerung (vgl. o. 6).

34, AV. MARCEAU 75008 PARIS	34, AV. HENRI MATISSE 06200 NICE	40, RUE DE BONNEL 69484 LYON CEDEX 3	26 TER, BD GUIST'HAU 44000 NANTES
TÉL : (33) 01 47 20 22 48 FAX : (33) 01 47 20 21 64 wgz@wgzavocats.com	TÉL : (33) 04 93 18 83 50 FAX : (33) 04 93 18 83 51 wgz@wgzavocats.com	TEL : (33) 04 72 61 75 80 FAX : (33) 04 72 61 75 82 wgz@wgzavocats.com	TEL : (33) 02 40 12 01 72 FAX : (33) 02 40 12 03 99 wgz@wgzavocats.com

AUTRES BUREAUX : BEYROUTH, BUENOS AIRES, DOUALA, MONTREAL, MIAMI, NEW YORK, TORONTO
MEMBRES DU GROUPEMENT INTERNATIONAL CONSULEGIS