

News

3-Prozent Steuer auf Immobilien in Frankreich: neue jährliche Erklärungspflicht

29. Juli 2026

Um die französische 3-Prozent-Steuer auf in Frankreich belegene Immobilien weiterhin vollständig zu vermeiden, müssen betroffene Gesellschaften künftig jährlich bestimmte Angaben zu den gehaltenen Immobilien sowie zu ihren Gesellschaftern machen. Die bisher ausreichende Verpflichtung, diese Informationen nur auf Anfrage der französischen Steuerverwaltung vorzulegen, entfällt.

Gesellschaften, die direkt oder indirekt Immobilien oder Immobilienrechte in Frankreich halten, können grundsätzlich einer besonderen jährlichen Steuer unterworfen werden.

***Hinweis:** Die Steuer beträgt 3 % des Verkehrswerts der am 1. Januar des jeweiligen Steuerjahres gehaltenen Immobilien bzw. Immobilienrechte, sofern keine Befreiung greift.*

Bislang konnten zahlreiche Gesellschaften diese Steuer vermeiden, indem sie sich innerhalb von zwei Monaten nach dem Erwerb der Immobilie oder der Beteiligung gegenüber der französischen Steuerverwaltung lediglich dazu verpflichteten, auf Anfrage bestimmte Informationen offenzulegen. Diese Verpflichtung betraf insbesondere Angaben zu den gehaltenen Immobilien sowie zu den Aktionären, Gesellschaftern oder sonstigen Mitgliedern, die direkt oder indirekt mehr als 1 % der Aktien, Anteile oder sonstigen Rechte an der Gesellschaft hielten.

Mit dem französischen Gesetz zur Bekämpfung von Sozial- und Steuerbetrug vom 25. Juni 2026 wurde die Möglichkeit abgeschafft, durch eine einfache Mitteilungsverpflichtung eine vollständige Steuerbefreiung zu erlangen. Für diese Befreiung ist nun eine jährliche Erklärung erforderlich. In diesem Zusammenhang müssen die Unternehmen spätestens am 15. Mai jedes Jahres die Informationen melden, die zuvor der Offenlegungspflicht unterlagen, nämlich:

- Lage, Fläche und Wert der Immobilien, die sie am 1. Januar des jeweiligen Jahres halten;
- Identität und Anschrift der Aktionäre, Gesellschafter oder sonstigen Mitglieder, die mehr als 1 % der Aktien, Anteile oder sonstigen Rechte an der Gesellschaft halten, sowie die Anzahl der von jedem einzelnen gehaltenen Aktien, Anteile oder sonstigen Rechte.

***In der Praxis:** Die neue jährliche Erklärungspflicht gilt erstmals ab dem Jahr 2027.*

Art. 102, loi n° 2026-534 du 25 juin 2026, JO du 26

Für weitere Informationen steht Ihnen unser deutsch-französisches Team selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Stand der Bearbeitung: Juli 2026



**Ihr deutschsprachiger
Ansprechpartner:**



Bernard Baeumlin

Französischer Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer

baeumlin@ffu.eu
+33 (0)3 89 60 74 94

STEUERBERATUNG ÜBER GRENZEN HINWEG

**BAEUMLIN
& ASSOCIÉS**

Französischer Steuerberater & Wirtschaftsprüfer

Cabinet Baeumlin & Associés

7 avenue de Strasbourg
F-68350 Brunstatt Didenheim

+33 (0)3 89 60 74 94

www.cabinet-baeumlin.de