



Grundlagenwissen

Steuern: Erwerb einer Immobilie in Frankreich durch eine deutsche nicht gewinnorientierte Organisation

Februar 2025

Die steuerlichen Folgen in Frankreich beim Erwerb einer Immobilie in Frankreich durch eine deutsche nicht gewinnorientierte Organisation (gGmbH, Verein, Stiftung usw.)

Organisationen ohne Erwerbszweck (*organismes sans but lucratif, OSBL*) unterliegen in Frankreich grundsätzlich der **Körperschaftsteuer (*Impôt sur les Sociétés, IS*)** auf ihre **Einkünfte aus Vermögen**. Diese wird je nach Art der Einkünfte zu einem **ermäßigten Satz** von 24 %, 15 % oder 10 % erhoben, auch wenn die Organisation keine gewinnorientierte Tätigkeit ausübt.

Diese Besteuerung gilt für alle Organisationen ohne Erwerbszweck, sowohl für private als auch für öffentliche, mit **Ausnahme der folgenden Organisationen, die ausdrücklich von der Körperschaftsteuer befreit sind: als gemeinnützig anerkannte Stiftungen**, Förderfonds, deren Satzung nicht die Möglichkeit vorsieht, das Stiftungskapital zu verbrauchen, sowie öffentliche Wissenschafts-, Bildungs- und Wohlfahrtseinrichtungen.

Das deutsch-französische Doppelbesteuerungsabkommen (Artikel 21) führt den Grundsatz der Nichtdiskriminierung ein und enthält folgende Regelungen:

„(1) Die Staatsangehörigen eines Vertragsstaates dürfen in dem anderen Vertragsstaate keiner Besteuerung oder einer damit zusammenhängenden Verpflichtung unterworfen werden, die anders oder belastender ist als die Besteuerung und die damit zusammenhängenden Verpflichtungen, denen die Staatsangehörigen des anderen Staates unter gleichen Verhältnissen unterworfen sind oder unterworfen werden können.

Für die Anwendung des vorstehenden Satzes gilt, dass eine natürliche oder juristische Person, eine Personengesellschaft oder eine Vereinigung, die in einem Vertragsstaat ansässig ist, sich nicht in der gleichen Lage befindet wie eine natürliche oder juristische Person, eine Personengesellschaft oder eine Vereinigung, die in diesem Staat nicht ansässig ist; dies gilt unabhängig von der Definition der Staatsangehörigkeit, selbst wenn juristische Personen, Personengesellschaften und Vereinigungen als Staatsangehörige des Vertragsstaats angesehen werden, in dem sie ansässig sind.“



„(8) b) Die Anstalten des öffentlichen Rechts, die gemeinnützigen Anstalten sowie die nicht auf Gewinnerzielung gerichteten Organe, **Vereinigungen, Institutionen und Stiftungen, die in einem der Vertragsstaaten gegründet oder errichtet worden und auf religiösem, wissenschaftlichem, künstlerischem, kulturellem, erzieherischem oder mildtätigem Gebiet tätig sind, genießen im anderen Vertragsstaat unter den im Recht dieses Staates vorgesehenen Voraussetzungen die Befreiungen oder anderen Vergünstigungen bei den Steuern auf Schenkungen oder Erbschaften, die den in diesem anderen Staat gegründeten oder errichteten Rechtsträgern gleicher Art gewährt werden.**“

Diese Befreiungen oder anderen Vergünstigungen gelten jedoch nur, wenn diese Rechtsträger im erstgenannten Staat ähnliche Befreiungen oder Vergünstigungen genießen.“

In Anwendung dieser Bestimmungen muss eine deutsche Organisation ohne Erwerbszweck in Frankreich genauso besteuert werden wie eine entsprechende französische Organisation.

Entscheidend ist, ob die Organisation in Frankreich gleichgesetzt wird mit:

- einer als gemeinnützig anerkannten Stiftung (*fondation reconnue d'utilité publique*), was eine Befreiung von der Körperschaftsteuer auf Einkünfte aus Vermögen zur Folge hätte, oder
- einer Organisation ohne Erwerbszweck (*organisme sans but lucratif*), was eine Besteuerung der Einkünfte aus Vermögen zum ermäßigten Körperschaftsteuersatz von 24 % bedeuten würde.

Körperschaften ohne Erwerbszweck, die unter die Sonderregelung von Artikel 206, 5 des französischen Steuergesetzbuchs (*Code général des impôts, CGI*) fallen, unterliegen dem ermäßigten Körperschaftsteuersatz in Bezug auf:

- Einkünfte aus der **Vermietung von Immobilien** und unbebauten Grundstücken, deren Eigentümer sie sind oder auf die sie als Mitglieder transparenter Immobiliengesellschaften Anspruch haben (CGI Art. 206, 5-a);
- Gewinne aus der Bewirtschaftung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben (CGI Art. 206, 5-b);
- bestimmte Kapitalerträge, wobei das Gesetz mehrere Kategorien dieser Erträge von der Besteuerung ausnimmt (CGI Art. 206, 5-c, Art. 208 ter).



Bestimmte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, aus Landwirtschaft sowie gewisse Kapitalerträge sind gemäß Artikel 206, 5 CGI nicht steuerpflichtig:

- *wenn sie im Rahmen einer gewerblichen, industriellen oder nichtgewerblichen Tätigkeit erzielt werden;*
- *oder wenn sie untrennbar mit dem nicht gewinnorientierten Zweck der Organisation verbunden sind.*

Neben diesen beiden Ausnahmen, die sich auf die in Artikel 206, Absatz 5 CGI genannten drei Einkommenskategorien beziehen können, gibt es weitere spezifische Ausnahmen, die entweder für bestimmte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder für bestimmte Kategorien von Kapitalerträgen gelten.

Auch wenn die Einkünfte unter Artikel 206, Absatz 5 CGI fallen, können bestimmte Einkünfte von Organisationen ohne Erwerbszweck steuerbefreit sein. Nach der Rechtsprechung des Conseil d'Etat (oberstes französisches Verwaltungsgericht) gilt dies für Einkünfte, die die Organisation aus einer Tätigkeit erzielt, die untrennbar mit dem von ihr verfolgten nicht gewinnorientierten Zweck verbunden ist und die sich nicht aus der Verwertung eines Vermögens oder aus der Anlage verfügbarer Mittel ergibt, sondern aus der eigentlichen Erfüllung der gemeinnützigen Aufgabe, die dem Zweck der Organisation entspricht. Diese Einkünfte gelten nicht mehr als Einkünfte aus Kapitalvermögen. Entsprechende Entscheidungen wurden zu Einkünften aus einem landwirtschaftlichen Betrieb, zu Einkünften aus verbilligter Vermietung an Vereine, die eine ergänzende soziale Tätigkeit zu der des Eigentümers ausüben, oder zu Zinsen für von bestimmten Organisationen gewährte Darlehen getroffen.

Ein gemeinnütziger Verein, dessen Zweck die Verwaltung von Einrichtungen im Bereich der Gesundheits- und Sozialfürsorge in einer Region ist, unterliegt nicht der Körperschaftsteuer (IS) auf die Mieteinnahmen, die er von zwei anderen gemeinnützigen Vereinen mit ergänzenden Tätigkeiten erhält, sofern die Miete deutlich unter dem Katasterwert der Immobilien liegt. Er unterliegt jedoch der Körperschaftsteuer zum ermäßigten Satz, wenn er eine Immobilie zu einem normalen Mietpreis an einen dritten Verein vermietet. Diese Besteuerung gilt für die gesamte Miete, auch wenn auf einen Teil der Miete zugunsten des Mieters verzichtet wird, sofern der Preis für die Dienstleistungen auf der Grundlage des vertraglichen Mietzinses berechnet wird.

CE, Entscheidung vom 24. Februar 1986, Nr. 54683, 7. und 8. Unterabschnitt: [R/JF](#), [Ausgabe 4/86, Nr. 354](#), mit Schlussanträgen des Regierungskommissars.

Im vorliegenden Fall würde sich die Frage der Besteuerung (zum Satz von 24 %) auf die Mieteinnahmen aus der Vermietung an Dritte beziehen, sofern keine der oben genannten



besonderen Steuerbefreiungen anwendbar ist, die für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die untrennbar mit dem nicht gewinnorientierten Zweck der Organisation verbunden sind, anwendbar ist.

Gleichstellung mit einer als gemeinnützig anerkannten Stiftung:

Die Einkünfte aus Vermögen (z.B. aus Vermietung) von als gemeinnützig anerkannten Stiftungen sind **von der Körperschaftsteuer (IS) befreit** ([CGI, Artikel 206, Absatz 5](#)).

Wenn die Organisation die folgenden Merkmale aufweist, wird sie mit einer als gemeinnützig anerkannten Stiftung gleichgestellt und ist von der Körperschaftsteuer auf ihre Mieteinnahmen befreit:

1. uneigennützte Geschäftsführung,
2. unwiderrufliche Zweckbindung des Vermögens, der Rechte und der Mittel der Organisation für gemeinnützige und nicht gewinnorientierte Tätigkeiten,
3. Kontrolle durch die öffentlichen Behörden ihres Sitzstaats,
4. Verwaltung durch ein kollegiales Organ, dessen Zusammensetzung die Besonderheiten der Organisation widerspiegelt

Um diese Befreiung von der Körperschaftsteuer in Anspruch nehmen zu können, muss ein Formular ([Link BOI-FORM-000009](#)), in dem die Funktionsweise der Organisation detailliert beschrieben wird, zusammen mit den folgenden Unterlagen bei der *Direction des Impôts des Non-résidents* (französische Steuerbehörde für Nichtansässige) eingereicht werden:

- Die Satzung der Organisation;
- für die letzten drei Geschäftsjahre: eine Kopie der Protokolle der Generalversammlung und der detaillierten Budgets, in denen die wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenposten aufgeführt sind, sowie gegebenenfalls eine Kopie der Gehaltsabrechnungen der leitenden Organe.

Die Steuerbehörde für Nichtansässige stellt gegebenenfalls eine **Bescheinigung aus, die es der Organisation ermöglicht, die Regelung für Organisationen ohne Erwerbszweck in Anspruch zu nehmen**: Diese Bescheinigung gilt vom 1. Januar des Jahres ihrer Gründung bis zum 31. Dezember des darauf folgenden Jahres, sofern die Funktionsweise und die Tätigkeit der Organisation unverändert bleiben ([BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40](#) Nr. 630).



Gleichstellung mit einer Organisation ohne Erwerbszweck:

Die Mieteinnahmen von Organisationen ohne Erwerbszweck (die nicht mit einer gewinnorientierten Tätigkeit verbunden sind) unterliegen der Körperschaftsteuer zum Satz von 24 %.

Die Gleichstellung einer ausländischen Organisation mit einer französischen Organisation ohne Erwerbszweck setzt voraus, dass ihre nicht gewinnorientierten Tätigkeiten überwiegen und ihre **Geschäftsführung uneigennützig ist**. Dies bedeutet Folgendes:

1. Die Organisation wird ehrenamtlich von Personen geleitet und verwaltet, die weder selbst noch über Dritte ein direktes oder indirektes Interesse am Ergebnis der Geschäftstätigkeit haben;
2. die Organisation nimmt in keiner Form direkte oder indirekte Gewinnausschüttungen vor;
3. die Mitglieder der Organisation und ihre Rechtsnachfolger können, vorbehaltlich des Rechts auf Einlagenrückgewähr, nicht zu Inhabern irgendeines Anteils an den Vermögenswerten erklärt werden.

Die Inanspruchnahme dieser Besteuerungsweise hängt von der Ausstellung der oben genannten **Bescheinigung** ab, nachdem der Steuerbehörde für Nichtansässige die Unterlagen über die Organisation übermittelt wurden (*das oben genannte Formular BOI-FORM-000009, die Satzung sowie für die letzten drei Geschäftsjahre eine Kopie der Protokolle der Generalversammlung und der detaillierten Budgets, in denen die wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenposten aufgeführt sind, und ggf. eine Kopie der Gehaltsabrechnungen der leitenden Organe*).

Wenn die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind und die Organisation nicht mit einer als gemeinnützig anerkannten Stiftung vergleichbar ist, unterliegt sie **der Körperschaftsteuer zum ermäßigten Satz von 24 %** (wie die französischen Organisationen ohne Erwerbszweck (OSBL), vgl. [CGI, Art. 206, 5](#) und [CGI, Art. 219 bis](#)).

In diesem Fall ist eine Registrierung in Frankreich erforderlich.

Hinsichtlich der Erklärungsmodalitäten ist nur das Formular [Nr. 2070](#) einzureichen, wenn die Organisation keine parallele gewinnorientierte Tätigkeit ausübt ([BOI-IS-DECLA-10-10-30](#) Nr. 70).



**Steuerberatung &
Wirtschaftsprüfung**

Haben Sie Fragen zu diesem Thema oder wünschen Beratung? Wir sind gerne für Sie da!

**Ihr deutschsprachiger
Ansprechpartner:**

STEUERBERATUNG ÜBER GRENZEN HINWEG

**BAEUMLIN
& ASSOCIÉS**

Französischer Steuerberater & Wirtschaftsprüfer



Bernard Baeumlin

Französischer Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer

baeumlin@ffu.eu
+33 (0)3 89 42 75 21

STEUERBERATUNG ÜBER GRENZEN HINWEG

**BAEUMLIN
& ASSOCIÉS**

Französischer Steuerberater & Wirtschaftsprüfer

Cabinet Baeumlin

7 avenue de Strasbourg
F-68350 Brunstatt Didenheim

+33 (0)3 88 45 65 45
www.cabinet-baeumlin.de