

Notaires La Wantzenau  
19 route de Strasbourg  
F- 67610 LA WANTZENAU  
Tel: 0033 3 88 59 24 24  
Fax: 0033 3 88 59 24 00  
[www.notaires-wantzenau.fr](http://www.notaires-wantzenau.fr)

Maître Edmond GRESSER  
E-Mail: edmond.gresser@nlw.fr

### **Merkblatt zum Kaufvertrag**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne darf ich Ihnen mitteilen, dass ich die Abwicklung des Kaufvertrages grundsätzlich übernehmen kann. Zur Vorbereitung benötigen wir folgende Informationen:

#### **Die Angaben zum Personenstand:**

- das ausgefüllte Formular zum Personenstand
- die Kopie des Reisepasses oder des Personalausweises
- die Kopie einer internationalen (mehrsprachigen) Geburtsurkunde sowie einer internationalen (mehrsprachigen) Heiratsurkunde: Diese können Sie (in Deutschland) beim jeweiligen Standesamt bestellen.
- falls vorhanden: Kopien von Eheverträgen, Scheidungsurteilen, etc.

#### **Vom Verkäufer vorzulegende Unterlagen:**

- eine Kopie des Eigentumstitels (damaliger Kaufvertrag)
- die technischen Gutachten über Asbest, Termiten, Blei und bleihaltige Stoffe, Energieausweis, Wohnfläche, Gas, Strom, Klärgrube (falls vorhanden): Diese lässt der Verkäufer von einem spezialisierten Gutachter anfertigen und legt sie dem Käufer üblicherweise zur Information vor, damit der Verkäufer von der Garantiepflicht bei versteckten Mängeln befreit werden kann.
- die Angabe etwaiger Hypothekengläubiger
- falls Mobiliar mitverkauft wird: eine Auflistung aller Mobiliarstücke mit jeweiliger Wertangabe
- falls Gebäude, An- / Umbauten, Pools, etc. errichtet wurden: die Unterlagen zum Bau (die jeweilige Baugenehmigung, die Fertigstellungs- und Konformitätserklärung, etc.)
- die Bankverbindung des Verkäufers: Aus Sicherheitsgründen und um Internetpiraterie entgegenzuwirken, dürfen wir Sie bitten, uns die Bankverbindung **per Post** zukommen zu lassen.

Zur Überweisung des Kaufpreises auf ein im Ausland geführtes Bankkonto ist eine **schriftliche Bestätigung der Bankverbindung (mit Angabe des Namens der Bank und des Kontoinhabers, IBAN und BIC)** erforderlich. Dieses Erfordernis folgt der Dienstordnung der Treuhandbank der Notare, wonach zur Auslandsüberweisung eine Bankbestätigung mit Angabe der vollständigen Bankverbindung des Zahlungsempfängers vorgelegt werden muss. Wird diese Bestätigung nicht vorgelegt, stellt dies einen zwingenden Grund für die Verweigerung der Auslandsüberweisung dar. Die Zahlung müsste sodann anhand eines französischen Schecks erfolgen.

#### **Bei Wohnungseigentum:**

- eine Kopie der Miteigentumsregelung mit Teilungserklärung (règlement de copropriété - état descriptif de division) sowie die Protokolle der 3 letzten Eigentümerversammlungen.

Die Teilungserklärung muss zwingend dem Vorvertrag beigelegt werden.  
- Namen und Anschrift der Hausverwaltung (syndic)

Außerdem müssen dem Vorvertrag bei Wohnungseigentum laut Gesetz vom 26.03.2014 folgende Unterlagen beigelegt werden:

- eine synthetische Aufstellung bezüglich der finanziellen und technischen Daten der gesamten Immobilie,
- Wartungsbericht der gesamten Immobilie,
- Kostenaufstellung der letzten beiden Jahre bezüglich Wohngelder und anfallenden Arbeiten,
- Angabe der Rücklagen für beschlossene Arbeiten,
- Angabe der künftigen zu Lasten des Käufers fallenden Miteigentumskosten,
- Gesamtrückstände in der Eigentümergemeinschaft,
- interne Hausordnung (wenn vorhanden),

Diese Angaben werden bei der Hausverwaltung erfragt (syndic).

Sollte die Übertragung ohne diese Aufstellung beurkundet werden, kann dies zur Nichtigkeit des Vertrages oder zu Regressansprüchen gegen den Verkäufer führen. Diese Ansprüche sind nicht vertraglich abdingbar.

#### **Vom Käufer anzugeben:**

- Angabe der Finanzierungsmodalitäten: Eigenmittel oder Darlehen?  
Falls ein Darlehen in Anspruch genommen wird und eine aufschiebende Bedingung zum Erhalt des Darlehens im Vorvertrag vermerkt werden soll, benötigen wir die Angabe der maximalen Darlehenshöhe, der maximalen Laufzeit, des maximalen Zinssatzes, die/den der Käufer bereit ist, zu akzeptieren.
- Angabe der Kaufanteile: Wer kauft wie viel? (bspw. bei 2 Käufern jeder zu 50%)

#### **Vor der Beurkundung des Kaufvertrages müssen vom Notar unter anderem folgende Prüfungen durchgeführt und Formalitäten erledigt werden:**

- Anmeldung der Kaufangelegenheit bei der Gemeinde zur Berücksichtigung gesetzlicher Vorkaufsrechte,
- Prüfung des Grundbucheintrags und des Hypothekenstandes,
- Errechnung der Wertzuwachssteuer anhand vorliegender Rechnungen: Diese muss dem Finanzamt bei Beurkundung entrichtet werden. Der entsprechende Betrag wird vom Kaufpreis abgezogen und vom Notar an das Finanzamt weitergeleitet,
- Anfrage beim Städtebauamt bezüglich Dienstbarkeiten oder sonstigen Baulasten

In der Regel wird zunächst privatschriftlich ein **Vorvertrag** (compromis de vente) zwischen Käufer und Verkäufer unterzeichnet, verbunden mit einer Anzahlung auf das Notaranderkonto. Der Vorvertrag kann vom Makler oder notariell erstellt werden. Ob eine Anzahlung vorgenommen wird, ist Verhandlungssache zwischen Verkäufer und Käufer. Es ist dringend zu empfehlen, diesen Vorvertrag vor der Unterzeichnung prüfen zu lassen, da er bereits bindend ist. In der Regel wird der **endgültige Kaufvertrag** etwa drei Monate nach dem Vorvertrag beurkundet.

**Im Gegensatz zu Deutschland erfolgt der Eigentumsübergang in Frankreich am Tag der Beurkundung des endgültigen Kaufvertrags. Der Eintrag im Grundstücksregister hat in Frankreich keine konstitutive Wirkung.** Da viele Grundstücksregister im Rückstand sind bei der Bearbeitung der Urkunden, erhalten wir die Urkunde oftmals erst etwa ein Jahr später mit dem Eintragungsvermerk zurück.

**Bei der Beurkundung geht das Eigentum auf den Käufer über, daher muss der Käufer vor der Beurkundung Kaufpreis und Urkundskosten (inkl. Grunderwerbsteuer und Notargebühren) auf das Notaranderkonto überweisen. Der Verkäufer muss die Immobilie bis zur Beurkundung des Kaufvertrags geräumt haben.**

Wenn eine Immobilie mit **Mobiliar** abgetreten wird, ist ein Beleg des Gegenstandes sowie des Veräußerungswertes erforderlich (Kaufrechnung, notarielles Bestandsverzeichnis, usw.). Zur Vorbereitung des Vertrags benötigen wir zunächst eine Auflistung aller Stücke, die mitverkauft werden, mit jeweiliger Wertangabe. In Ermangelung einer Auflistung wird der Mobiliarwert als Bestandteil des Kaufpreises der Immobilie angesehen.

Durch die einfache Auflistung des Mobiliars wird die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer geringer, da diese nur auf den Immobilienwert gezahlt wird. Bei der Berechnung der Wertzuwachssteuer hingegen kann das Mobiliar lediglich vom Verkaufspreis abgezogen werden, wenn mittels eines amtlichen Wertgutachtens ein Inventar erstellt wurde oder wenn die Rechnungen vorgelegt werden.

Bei einem Verkauf der Immobilie innerhalb von 22 Jahren nach Erwerb fällt in der Regel eine **Wertzuwachssteuer** (impôt sur la plus-value immobilière) in Höhe von 19% auf den errechneten Wertzuwachs an.

In der Zeitspanne zwischen 22 und 30 Jahren fällt zwar keine Wertzuwachssteuer an, die Sozialabgaben auf den Gewinn bleiben jedoch weiterhin fällig. Für Verkäufer, die im Europäischen Wirtschaftsraum (außer Frankreich, aber inkl. Schweiz) ansässig sind, fallen Sozialabgaben in Höhe von 7,5 % an, für dort Nicht-Ansässige (und Frankreich) beläuft sich der Satz auf 17,2%. Die Sozialabgaben werden aus dem Kaufpreis zurückbehalten und an das Finanzamt weitergeleitet. Ein entsprechender Beleg des Finanzamtes muss vorgelegt werden.

Bezüglich der Wertzuwachssteuer beläuft sich der Gesamtsteuersatz für EU-Ansässige (außer Frankreich) also auf 26,5% (Wertzuwachssteuer 19% + Sozialabgaben 7,5%) und für nicht EU-Ansässige (und Frankreich) beträgt er 36,2% (Wertzuwachssteuer 19% + Sozialabgaben 17,2%).

Die Errechnung der Wertzuwachssteuer erfolgt über den Notar. Es wird darauf hingewiesen, dass das Finanzamt Regress nehmen kann. Ein eventueller Wertzuwachs ist in der tatsächlich bestehenden Höhe anzugeben und zu versteuern.

Die Errechnung dieser Steuer hat vor Beurkundung des Kaufvertrages stattzufinden, indem der Kaufpreis mit dem Erwerbspreis verglichen wird. Kosten für Baumaßnahmen können, sofern sie durch Unternehmer durchgeführt wurden, berücksichtigt werden.

Die Rechnungen müssen auf den Namen des Verkäufers ausgestellt sein. Der Zahlungsbeleg ist ebenfalls vorzulegen. Falls es sich um deutsche Rechnungen handelt, muss dem Finanzamt eine Übersetzung vorgelegt werden. Eigenleistungen sowie Belege von Baumaterialien werden nicht berücksichtigt.

Falls eine Wertzuwachssteuer anfällt, wird dieser Betrag durch den Notar vom Kaufpreis einbehalten und an das zuständige Finanzamt weitergeleitet.

Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Edmond Gresser  
Notar