

# Lexikon Immobilienkauf FRANKREICH

LEBEN IN FRANKREICH





Abattement fiscal	Legale Reduzierung des zu versteuernden Einkommens
Abus de droit	Wenn eine Vertragsgestaltung darauf ausgelegt ist, illegal Steuern zu sparen kann die Finanzverwaltung Widerspruch einlegen wg Abus de droit
Assurance sur le prêt	Kreditversicherung, zahlt die Raten, wenn der Schuldner wg. Tod oder Invalidität ausfällt. Wird von den Banken verlangt, muss aber nicht bei der kreditgebenden Bank abgeschlossen werden
Bailleur	Vermieter
Bien démembré	Immobilie, bei das Recht zur Nutzung und an der Immobilie getrennt sind. Oftmals die Folge einer Scheinkung.
Caution Mutuelle	Eine Organisation, die den Kredit abzahlt, wenn der Schuldner ausfällt, Alternative zur Kreditversicherung
Cédant	Übergibt sein Recht an etwas einem anderen, dem Cessionaire
Charges	Kosten die man bereit ist für eine gewisse Dienstleistung / Vorteil zu übernehmen z.B. Charges de Copropriété = Instandhaltung, Gardien, ...
Colocation	Eine Wohnung an eine WG vermieten
Contribuable	Steuerzahler
Copropriété	Ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, die sich die Kosten teilen
Courtier	Kreditvermittler, bietet eine breite Palette an Krediten an
Créancier	Jemand dem man Geld schuldet
Crédit In Fine	Kredit ohne Amortisation, die Kreditsumme muss zum Ende des Kredits voll zurückgezahlt werden
Droit de mutation	Steuern, die bei Übergabe einer Immobilie von einer Person auf eine andere fällig werden
Droit de préemption	Vorkaufsrecht sei es per Gesetz, sei es per Vertrag
Emolument	Bezahlung z.B. eines Notars
Exonération	Von der Zahlung freigestellt
Fiduciaire	Verwalter von Rechten oder Immobilien
Foyer fiscale	Alle Personen die eine gemeinsame Steuererklärung abgeben
Garantie sur une ou deux têtes	Anzahl der Köpfe, auf die die Kreditversicherung abgeschlossen wird, bei mehreren Köpfen muss die prozentuale Aufteilung der Garantie festgelegt werden, kann auch 2*100% sein, dann übernimmt die Versicherung zu 100% egal wer ausfällt
Hypothèque (conventionnelle)	Die häufigste und teuerste Variante einen Kredit abzusichern. Hierdurch kann die Bank bei Zahlungsausfall die Immobilie übernehmen und verkaufen oder versteigern. Die Hypothek muss ins Hypothekenbuch (conservation des hypothèques) eingetragen werden. In Frankreich verfällt die Hypothek automatisch ohne weitere Kosten, 2 Jahre nach Zahlung der letzten Rate. Soll sie früher aufgehoben werden, fallen Kosten an siehe auch Mainlevée
ISF	Impôt Solidarité sur la Fortune = Vermögenssteuer
Location meublée	Möblierte Vermietung, die dem Mieter die sofortige Nutzung ermöglicht ohne eigenes Mobiliar (z.B. auch Küchengeräte) verwenden zu müssen.
Location saisonnière	Möblierte Vermietung, für maximal 3 Monate, freie Vertragsgestaltung



Mainlevée	Juristischer Akt, um eine Sicherheit aufzuheben z.B. Mainlevée d'hypothèque = notarielle Bestätigung, dass der Kredit voll zurückgezahlt wurde
Marchand de biens	Professioneller Immobilienverkäufer
Micro-logement	Kleinstwohnung unter 14 qm
Natissage	Übergabe von Gütern oder Besitz zur Absicherung eines Kredits
Nue-propriété	Teilanrecht an einer Immobilie. Ihm gehört die Immobilie, er kann sie aber weder bewohnen, noch vermieten
Patrimoine	Gesamter Besitz inkl. Immobilien, Aktien, etc. einer Person
Pénalités de remboursement	Strafzahlung wenn der Kredit vorzeitig teilweise oder ganz zurückgezahlt wird
Plus-Value	Gewinn aus einem Verkauf. Muss versteuert werden, außer der Hauptwohnsitz wird verkauft
Prêt à taux fixe	Kredit mit festem Zinssatz über die gesamte Laufzeit
Prêt à taux revisable	Kredit mit am Euribor fixierten Zinssatz. Vorsicht Schwankungen nicht nur nach unten, sondern auch nach oben möglich
Prêt modulable	Kredit mit variabler Rückzahlung ohne Strafzahlungen
Prêt relais jumelé	Kredit, für eine Übergangszeit zwischen dem Kauf einer neuen Immobilie und dem Verkauf der alten. Der erste Teil des Kredits kann auf einen Schlag zurückgezahlt werden, sobald die alte Immobilie verkauft ist
Prêt relais sec	Kredit, für eine Übergangszeit zwischen dem Kauf einer neuen Immobilie und dem Verkauf der alten. Der Kredit kann auf einen Schlag komplett zurückgezahlt werden, sobald die alte Immobilie verkauft ist. Laufzeit 12 bis 24 Monate.
Privilège de prêteurs de deniers	Wie Hypothek, aber billiger. Kann nicht für Kredit für Renovierungen oder Neuimmobilien verwendet werden
Residence Principale	Hauptwohnsitz
Revenu locatif	Mieteinnahmen
SCI	Société Civile Immobilière
Surélévation d'immeuble	Vergrößerung einer Immobilie
Syndic de copropriété	Verwaltung einer Besitzergemeinschaft z.B. alle Wohnungsbesitzer einer Immobilie (syndicat des copropriétaires). Der Verwalter kümmert sich um die Administration, aber auch den Unterhalt der Wohnanlage. Wird jeweils für 3 Jahre gewählt.
Taxe foncière	Lokale Steuer auf den Immobilienbesitz, je nach Kommune ist die Berechnung und Höhe unterschiedlich
Usufruit	Recht auf Nutzung einer Immobilie, aber nicht Besitz. Das was dem Nue-propiétaire fehlt.