



  
Finances

  
Achats

  
E-Commerce

  
Santé

  
Tourisme

  
Véhicules

  
Immobilier

  
Justice



Centre Européen de la Consommation

# Acheter un bien immobilier en Allemagne

Informations et conseils sur la  
réglementation allemande



Centre Européen de la Consommation  
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

# SOMMAIRE

## Vos intermédiaires

- L'agent immobilier
- Le notaire

## Le contrat de vente

- Définition
- Les prix
- Inscription au livre foncier
- Garanties du bien et loi applicable
- Les taxes

## Le droit successoral

- La résidence habituelle du défunt
- Choisir la loi applicable à sa succession
- Un certificat successoral européen pour l'héritier
- L'imposition

## Adresses utiles : qui contacter ?

3	La maison de vos rêves se trouve de l'autre
3	côté du Rhin, vous souhaitez investir dans
3	l'immobilier en Allemagne ou vous aimeriez
	simplement vous installer Outre-Rhin ? L'achat
5	d'un bien immobilier est, en principe, soumis
5	à la réglementation du pays dans lequel est
6	situé le bien. Si vous projetez l'achat d'un
6	logement en Allemagne, il est important de
7	connaître les grandes différences entre les
7	réglementations allemande et française. Cette
8	brochure est destinée à vous informer et à
8	faciliter toutes les démarches préalables à
9	la conclusion du contrat de vente.
9	
10	
11	

Mise à jour : janvier 2018



# PRÉPARER SON ACHAT : VOS INTERMÉDIAIRES



## L'agent immobilier (*Immobilienmakler*)

Il est conseillé de s'adresser à un agent immobilier pour l'achat d'un bien en Allemagne. **Sa principale mission est de trouver un bien.** Mais il peut avoir d'autres fonctions, comme :

- servir d'intermédiaire et de négociateur,
- s'occuper des questions juridiques et de financement de bien.

Il est fréquent que l'agent immobilier travaille simultanément pour le vendeur et pour l'acheteur (*Doppelmakler*); il prend ainsi une position neutre entre les deux parties. Les honoraires des agents immobiliers (*courtage*) sont fixés avant la vente et peuvent varier selon les régions, de 3 à 8% du prix d'achat, plus la TVA. Dans la plupart des cas, l'agent est rémunéré par les deux parties à hauteur de 3% chacune.

## Le notaire

Contrairement à ce qui se passe en France, le notaire ne peut pas exercer la fonction d'agent immobilier et a donc toujours une position impartiale et neutre. Généralement, il travaille simultanément pour le vendeur et pour l'acheteur.

### BON À SAVOIR

Pour trouver une liste de notaires francophones en Allemagne, vous pouvez vous adresser à la Chambre fédérale des notaires (*Bundesnotarkammer*) :

[www.bnotk.de](http://www.bnotk.de)

Ses fonctions :

- donner toutes les informations relatives au bien qui fait l'objet de la transaction et répondre à toutes les questions juridiques ayant trait à l'achat,
- effectuer les démarches juridiques préalables à l'achat. Il conseille les parties contractantes, rédige le contrat de vente et procède à l'inscription de la vente au livre foncier.

Il doit, comme en France, procéder à l'authentification de l'acte de vente (identité du vendeur et de l'acheteur, vérification des charges grevant l'immeuble, etc...). Les honoraires des notaires sont réglementés par la loi allemande relative aux frais procéduraux (Kostenordnung). Leur montant varie de 0,1% à 1% du prix de la vente. Les frais d'inscription au livre foncier allemand sont à régler séparément.





# LE CONTRAT DE VENTE

## Définition

Le contrat de vente établit :

- l'obligation de transférer la propriété pour le vendeur,
- l'obligation de payer le prix pour l'acheteur,
- l'obligation de procéder à l'inscription au livre foncier,
- la description exacte du bien vendu,
- les modalités de paiement
- les servitudes,
- les modalités de remise du bien,
- les garanties.

Le contrat de vente fixe le prix, le mode de paiement, le transfert de propriété, les garanties. Contrairement à la pratique française, un avant contrat « sous seing privé » n'est pas valable en Allemagne. Par ailleurs, il n'existe pas, en principe, de clause suspensive dans le contrat allemand liée à l'obtention du financement.

Ceci signifie que si vous n'obtenez pas le financement du bien, vous ne pourrez pas annuler l'achat (à moins de prévoir une clause expresse dans

## ATTENTION

Il n'existe pas d'obligation de remettre un diagnostic sur la présence d'amiante et de plomb en Allemagne. Néanmoins, depuis janvier 2009, vous pouvez demander un bilan énergétique au vendeur pour tous les biens immobiliers, neufs comme anciens. Ce bilan est présenté sous la forme d'une échelle évaluant la consommation énergétique du bien immobilier.

## BON À SAVOIR

Les ventes aux enchères, menées par le tribunal d'instance (Amtsgericht), sont souvent l'occasion d'acheter un bien en dessous de sa valeur réelle. La date des ventes est publiée huit semaines auparavant dans les journaux locaux. Une expertise de la valeur commerciale, un extrait du livre foncier ainsi qu'une description de l'objet sont fournis par le tribunal. Nous vous conseillons de visiter le bien, de le faire expertiser, et de vous informer sur tous les détails au préalable, car il n'y a pas de garantie légale pour les vices cachés. Vous n'avez aucun recours !

le contrat de vente).

Autre différence fondamentale avec la situation française : **vous ne deviendrez propriétaire du bien qu'au jour de l'inscription de la vente au livre foncier** (*Grundbuchamt*).

**Vous ne disposez pas de délai de rétractation.** Néanmoins, le notaire a la faculté de vous accorder un délai de réflexion, après envoi d'un projet d'acte de vente, au plus tard deux semaines avant le jour fixé pour la vente.

## Les prix

Les prix sont libres !

Toutefois, le prix indiqué sur le contrat ne représente pas le coût total de l'opération. Il faut toujours prendre en compte les frais de notaire, d'inscription, ainsi que les taxes qui s'élèvent au total à 5,5% au minimum (1% pour les frais de notaire, 1% pour les frais d'inscription au livre foncier, et entre 3,5% et 6,5% selon les Länder pour les taxes sur les mutations).

## Inscription au livre foncier (*Grundbuch*)

Inconnu en France, à l'exception de l'Alsace et de la Moselle, le livre foncier regroupe les droits à la propriété. L'inscription au livre foncier constitue l'acte de transfert de propriété. C'est à ce moment que le changement de propriétaire devient effectif. Elle se fait auprès du « *Grundbuchamt* » par l'intermédiaire du notaire. Le notaire recommande en général, au moment de la conclusion du contrat, une inscription préalable au livre foncier (« *Vormerkung* »), *ce qui nécessite cependant des frais supplémentaires.*

## Garanties du bien et loi applicable

Vous pouvez choisir, d'un commun accord avec le vendeur, la loi nationale applicable à votre contrat. Par exemple, vous pouvez convenir de l'application de la réglementation française si le vendeur l'accepte. A défaut, la loi allemande du lieu de situation du bien sera applicable. A noter que les frais de notaire peuvent augmenter si vous choisissez d'appliquer la loi française. La garantie sur les vices cachés (ou garantie légale) a une durée de 5 ans.

## Les taxes

- **Grunderwerbsteuer** (taxes sur les mutations) : 4% à 6,5% du prix de vente.
- **Une fois propriétaire, vous devez payer l'impôt foncier "Grundsteuer"**. Cette taxe varie de 2,6 à 3,5 % de la valeur fiscale du bien (inférieure à la valeur du marché). Comme en France, elle est exigible une fois par an.

## BON À SAVOIR

Renseignez-vous auprès de votre banque sur le coût d'un virement transfrontalier supérieur à 50 000 euros. En dessous de cette somme, les frais ne doivent pas dépasser ceux qui sont applicables à un virement national, à condition de d'indiquer les codes IBAN et BIC de l'établissement bancaire destinataire des fonds.





# LE DROIT SUCCESSORAL

La réglementation applicable est celle de la loi du pays de la dernière résidence habituelle du défunt, sauf si celui-ci avait fait le choix de soumettre sa succession à la loi de sa nationalité. Il est nécessaire de consulter un notaire pour toutes ces questions.

## La résidence habituelle du défunt

Depuis le 17 août 2015, la réglementation européenne (règlement n° 650/2012 du 4 juillet 2012) soumet la succession internationale à **une loi unique, celle du lieu de résidence habituelle du défunt**, au moment du décès. La résidence habituelle du défunt est déterminée par une évaluation globale des circonstances de la vie du défunt au cours des années précédant son décès et au moment de son décès (durée et régularité de la présence du défunt dans l'Etat concerné, conditions et raisons de sa présence, existence d'un lien étroit et stable avec cet Etat).

- Par exemple, si le défunt, de nationalité allemande, résidait en France depuis plusieurs années au moment de son décès, l'ensemble de sa succession, c'est-à-dire les biens dits meubles (par ex : objets de valeurs, comptes bancaires etc.) comme les biens immeubles (maison, appartement etc.), seront en principe soumis à la loi française.
- Si le défunt de nationalité française résidait pour raisons professionnelles



en Allemagne mais avait conservé en France le centre des intérêts de sa vie familiale et sociale, sa succession serait en principe soumise au droit français.

**Chaque situation est appréciée au cas par cas.** Dans les situations complexes où le défunt partageait sa vie entre plusieurs Etats, sa nationalité ou encore le lieu de situation de ses biens peuvent rentrer en ligne de compte, pour déterminer sa résidence habituelle.

### Choisir la loi applicable à sa succession

Le règlement européen offre **la possibilité de choisir de son vivant** la loi applicable à sa succession, et d'opter pour la loi de sa nationalité, plutôt que pour la loi de sa dernière résidence habituelle. La loi de la nationalité du défunt s'applique alors comme loi unique à l'ensemble de la succession. **Ce choix doit être formulé expressément**, dans un testament par exemple. Ainsi la succession d'un ressortissant allemand, décédé en France où il résidait, reste soumise à la loi allemande, si le défunt en avait fait expressément le choix dans son testament.

Le règlement a été ratifié dans 25 Etats Membres dont la France et l'Allemagne. Il ne s'applique pas notamment au Royaume-Uni, Irlande et Danemark, où les règles nationales continuent de déterminer le droit applicable à la succession internationale.

### Un certificat successoral européen pour l'héritier

Par ailleurs, le règlement n°650/2012 crée un **Certificat successoral** européen, délivré aux héritiers dans le pays où la succession est ouverte. Avec ce certificat, les ayants droits font reconnaître leur qualité d'héritiers, dans les autres Etats membres où le défunt possédait des biens, sans avoir besoin de procéder à d'autres formalités administratives.

### ATTENTION

Le règlement européen ne régit pas le domaine fiscal. La fiscalité applicable à la succession reste régit par les lois des Etats membres.

## L'imposition

Il n'existe pas de convention fiscale franco-allemande en matière de droit successoral. L'imposition peut donc être très lourde car l'impôt sur les successions sera à payer dans chaque Etat. Cependant l'impôt payé dans un Etat sera imputé sur l'impôt dû dans l'autre Etat, mais l'héritier devra toujours **payer l'impôt qui lui est le plus défavorable**. L'impôt français est le plus élevé.

### Héritier domicilié en Allemagne, immeuble du défunt en France

Si l'héritier habite en Allemagne et l'immeuble en question se trouve en France, l'héritier sera imposé dans l'Etat où se situe l'immeuble, à savoir en France. Le calcul de l'impôt sera basé sur la totalité de la valeur actuelle de l'immeuble. L'impôt sera dû aux autorités fiscales françaises après déduction de l'abattement français.

Ensuite, l'imposition aura lieu dans le pays où l'héritier a son domicile, c'est-à-dire en Allemagne. Ce n'est pas la totalité de la valeur actuelle qui servira de base au calcul de l'impôt, mais seulement deux tiers de cette valeur. Ensuite sera déduit l'abattement allemand. L'impôt payé auparavant en France sera déduit de l'impôt dû en Allemagne, ainsi l'héritier ne payera que l'impôt le plus élevé.

### Héritier domicilié en France, immeuble du défunt en Allemagne

Dans ce cas, l'imposition aura lieu d'abord dans l'Etat où se situe l'immeuble, donc en Allemagne. La valeur de l'immeuble sera estimée aux deux tiers de la valeur actuelle, ensuite l'abattement sera déduit. Puis l'imposition sera effectuée dans le pays où est domicilié l'héritier, à savoir en France.

La totalité de la valeur actuelle de l'immeuble sera prise comme base de calcul, puis l'abattement français déduit. Comme dans l'exemple ci-dessus, l'impôt payé en Allemagne sera imputé sur l'impôt dû en France.

## ATTENTION

Ces exemples démontrent que le régime le plus défavorable à l'héritier s'appliquera dans un cas transfrontalier de succession.

# ADRESSES UTILES : QUI CONTACTER ?



## Le Centre Européen de la Consommation

Le Centre Européen de la Consommation organise des permanences juridiques gratuites consacrées à l'immobilier chaque deuxième mardi du mois. Des notaires et experts-comptables bilingues répondent à toutes vos questions et vous conseillent personnellement. Ce service gratuit a lieu dans les locaux du Centre Européen de la Consommation à Kehl (Allemagne). Pour toute information, rendez-vous sur [notre site internet](#).

Centre Européen de la Consommation

Bahnhofsplatz 3





















D-77694 Kehl

Tel : +49 7851 991 48 0

@ [info@cec-zev.eu](mailto:info@cec-zev.eu)

🌐 [www.cec-zev.eu](http://www.cec-zev.eu)

# IMPÔTS SUR LES SUCCESSIONS - TABLEAU FRANCE / ALLEMAGNE

Catégories	Époux		Enfants		Parents		Frères et soeurs		Autres	
					 <sup>1</sup>				 <sup>2</sup>	 <sup>3</sup>
<b>Pays de résidence</b>					 <sup>1</sup>				 <sup>2</sup>	 <sup>3</sup>
<b>Montant de l'abattement</b>	500 000	Exonéré de droits de succession	400 000	100 000	100 000	100 000	20 000	15 932	20 000	1 594
<b>Taux d'imposition jusqu'à</b>										
7 600€	7%	/	7%	5%	7%	5%	15%	35%	30%	60% <sup>4</sup>
11 400€	7%	/	7%	10%	7%	10%	15%	35%	30%	60%
15 000€	7%	/	7%	15%	7%	15%	15%	35%	30%	60%
23 000€	7%	/	7%	20%	7%	20%	15%	35%	30%	60%
30 000€	7%	/	7%	20%	7%	20%	15%	45%	30%	60%
75 000€	7%	/	7%	20%	7%	20%	15%	45%	30%	60%
300 000€	11%	/	11%	20%	11%	20%	20%	45%	30%	60%
600 000€	15%	/	15%	20%	15%	20%	25%	45%	30%	60%
520 000€	15%	/	15%	20%	15%	20%	25%	45%	30%	60%
850 000€	19%	/	19%	30%	19%	30%	30%	45%	30%	60%
1 700 000€	19%	/	19%	40%	19%	40%	30%	45%	30%	60%
6 000 000€	19%	/	19%	45%	19%	45%	30%	45%	30%	60%
13 000 000€	23%	/	23%	45%	23%	45%	35%	45%	50%	60%
26 000 000€	27%	/	27%	45%	27%	45%	40%	45%	50%	60%
au-delà...	30%	/	30%	45%	30%	45%	43%	45%	50%	60%

<sup>1</sup>Parents en cas de succession ; régime différents pour les parents en cas de donations.

<sup>2</sup>Concerne les amis, voisins, entreprises, associations, concubins, héritiers ou donataires. Ne sont pas inclus dans la catégorie "autres" les petits-enfants, les gendres et belles-filles, les beaux-parents et les époux divorcés.

<sup>3</sup>Sauf les partenaires de Pacs, petits-enfants, arrière-petits-enfants, neveu et nièce.

# IMPÔTS SUR LES SUCCESSIONS EN ALLEMAGNE

## CATÉGORIES D'IMPOSITION, ABATTEMENTS PERSONNELS ET TAUX D'IMPOSITION

### § 15 ErbStG

#### Catégories d'imposition

### § 16 ErbStG

#### Abattements personnels

### § 19 ErbStG

Taux d'imposition : le taux d'imposition est calculé sur la totalité de l'acquisition imposable après déduction des abattements

#### Montant en euro jusqu'à

75 000    300 000    600 000    6 000 000    13 000 000    26 000 000    au-delà

#### Catégorie 1

1. époux	500 000
2. enfants, beaux-fils et belles-filles, enfants adoptés	400 000
3a. descendants des enfants vivants	200 000
3b. descendants des enfants décédés	400 000
4. parents et ascendants en cas de succession	100 000

#### Catégorie 2

1. parents et ascendants en cas de donation	20 000
2. frères et soeurs	20 000
3. descendants de premier degré de cat. 2.2	20 000
4. beaux-parents (Stiefeltern)	20 000
5. gendres et belles-filles	20 000
6. beaux-parents (Schwiegereltern)	20 000
7. époux divorcés	20 000

#### Catégorie 3

tous les autres héritiers et donataires (amis, voisins, entreprises, associations, concubins, etc.)	20 000
---	--------

75 000	300 000	600 000	6 000 000	13 000 000	26 000 000	au-delà
7%	11%	15%	19%	23%	27%	30%
15%	20%	25%	30%	35%	40%	43%
30%	30%	30%	30%	50%	50%	50%

