

FRANKREICH - F04

Stand: Februar 2025

Ihr Ansprechpartner
Ass. iur. Thomas Teschner
E-Mail
thomas.teschner@saarland.ihk.de
Tel.
(0681) 9520-200
Fax
(0681) 9520-690

Tätigkeit als Makler oder Immobilienverwalter in Frankreich

Personen, die in Frankreich als Makler oder Immobilienverwalter tätig werden möchten, müssen jeweils eine **Gewerbekarte (Carte professionnelle) beantragen** (Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce). Diese wird seit dem 1. Juli 2015 von der Industrie- und Handelskammer - Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) – ausgestellt.

Dies gilt **auch** für **Ausländer**, z.B. deutsche Makler, die Immobilien in Frankreich vermitteln. Dabei wird zwischen der Art der Tätigkeit (Makler, Immobilienverwalter etc.) unterschieden sowie darauf abgestellt, ob der Gewerbetreibende eine Niederlassung in Frankreich hat oder seine Dienste in Frankreich von seinem Sitz im Ausland aus anbietet.

Wer unterfällt dieser Regelung?

Die Gewerbekarte benötigen natürliche und juristische Personen, die folgende Aktivitäten ausüben möchten:

- **Immobilienmakler** (les agents immobiliers)
- **Immobilienverwalter** (les administrateurs de biens)
- **Verwalter von Gemeinschaftseigentum** (les syndics de copropriété)
- **Verkäufer von Listen** (les marchands de listes). Verkäufer von Listen verkaufen öffentlich Listen von Immobilien zum Kauf oder zur Miete. Sie treten nicht in Verbindung zwischen Eigentümer und Käufer oder Mieter. Sie beteiligen sich nicht bei der immobilienbezogenen Transaktion.

Weitere Informationen zu diesen Gruppen finden Sie hier:

<https://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/formalites/activites-loi-hoguet>

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden?

Um eine oder mehrere der genannten Aktivitäten auszuüben muss man:

- seine professionelle Erfahrung nachweisen
- finanzielle Sicherheiten nachweisen
- über eine Haftpflichtversicherung verfügen
- keinen Beschränkungen oder Verboten unterliegen

Eine detaillierte Übersicht über die Voraussetzungen finden Sie hier:

<https://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/formalites/agent-immobilier-condition-a-remplir>

Wo und wie beantrage ich die Gewerbeakte?

Es stehen grundsätzlich zwei Verfahren zur Verfügung.

Nicht nur gelegentliche Tätigkeit in Frankreich

Personen und Firmen mit Sitz oder Niederlassung in Frankreich sowie Personen und Firmen, die ohne einen Sitz dort zu haben, nicht nur gelegentlich in Frankreich tätig werden möchten, beantragen die reguläre Gewerbeakte (**carte professionnelle loi Hoguet**). Dabei sind die geplante/n Tätigkeit/en (siehe Seite 1) anzugeben. Die Anträge für die erstmalige Beantragung der Gewerbeakte sowie deren Verlängerung finden Sie hier:

<https://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/formalites/carte-professionnelle-agent-immobilier>

Gelegentliche oder befristete Tätigkeit in Frankreich

Gewerbetreibende, die in einem anderen EU-Mitgliedsstaat diese Tätigkeiten bereits befugt ausüben und nur gelegentlich oder befristet als Dienstleister in Frankreich tätig werden möchten und dort keine Niederlassung haben, können ein vereinfachtes Verfahren in Anspruch nehmen: **Déclaration de libre prestation de services (LPS)**. Die Formulare und notwendigen Unterlagen finden Sie hier:

<https://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/formalites/libre-prestation-services-immobilier>

So müssen Antragstellende nachweisen, dass sie ihre Tätigkeit in Deutschland bereits befugt ausüben. Immobilienmaklern, die ihr Gewerbe im Saarland angemeldet haben und über die entsprechende Erlaubnis nach § 34 c GewO verfügen, können wir auf Anfrage eine modifizierte EU-Bescheinigung über die ausgeübte Tätigkeit ausstellen, Tel.: 0681/9520-601.

Zu beachten ist, dass alle deutschen Unterlagen von einem in Frankreich vereidigten Übersetzer ins Französische übersetzt werden müssen. Eine Liste der in Grenznähe vereidigten Übersetzer finden Sie u.a. hier: <https://www.creta-france.com/en/>

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.