

EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG (TEIL 2)

REVENUS DE LOCATION

DAS PRINZIP

- Wie bei allen anderen Einkunftsarten des Privatvermögens gilt die Regel:

$$\begin{aligned} & \text{Einnahmen (recettes)} \\ & \text{minus} \\ & \text{Werbungskosten (frais d'obtention)} \\ & \text{ergibt} \\ & \text{Nettoeinkunft (revenu net)} \end{aligned}$$

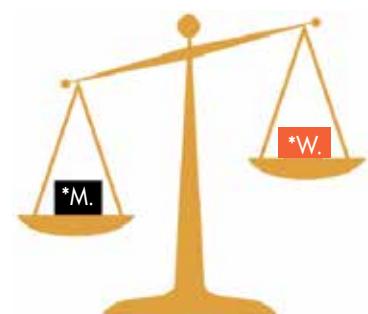
DIE EINNAHMEN: EINIGE REGELN

- Der Mietvertrag legt die Höhe der Mieteinnahmen fest.
- Besteuert werden nur die effektiv erhaltenen Mietbeträge: Fehlbeträge werden erst im Moment des Zufließens mit in Rechnung gestellt, z.B. im darauffolgenden Steuerjahr.
- Die vom Mieter erhaltene Kautions stellt keine Einnahme dar, solange sie nicht vom Vermieter einbehalten wird, z.B. bei Feststellung von Schäden am Ende eines Mietvertrags.

EINFLUSS DER VORAUSZAHLUNGEN FÜR NEBENKOSTEN



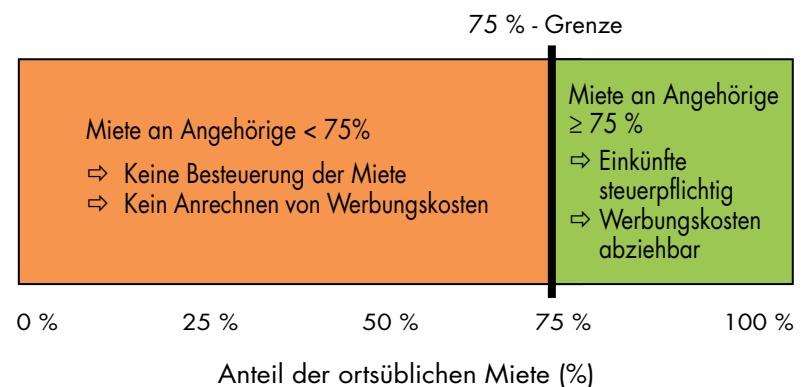
- Eigentlich gehören Vorauszahlungen des Mieters für dessen Nebenkosten zu den Einnahmen des Vermieters.
- Diese Kosten werden aber wieder vom Eigentümer an die Hausverwaltung weitergeleitet.
- Erstellt der Eigentümer einen Jahresabschluss über die Nebenkosten mit dem Mieter, bleiben diese für die Besteuerung neutral.



- Die steuerliche Praxis erlaubt es dem Vermieter, die Vorauszahlungen für Nebenkosten des Mieters ganz außer acht zu lassen.
- Der auf den Eigentümer anfallende Teil der Kosten darf natürlich als Werbungskosten abgezogen werden.

DIE HÖHE DER EINNAHMEN

- Eine teilweise Reduzierung der Miete bei nahen Angehörigen wird von der Steuerverwaltung toleriert, insofern die Kürzung nicht zu Einnahmen von weniger als 75 % einer üblicher Einnahme führt.
- Beispiel: die Miete für eine Wohnung liegt unter Drittpersonen bei 2.000 € / Monat. Der Eigentümer vermietet sie jedoch an seine Eltern für 1.600 € / Monat. Da die Miete immer noch über 75 % einer Miete unter Dritten liegt, wird sie der Besteuerung zugrunde gelegt.

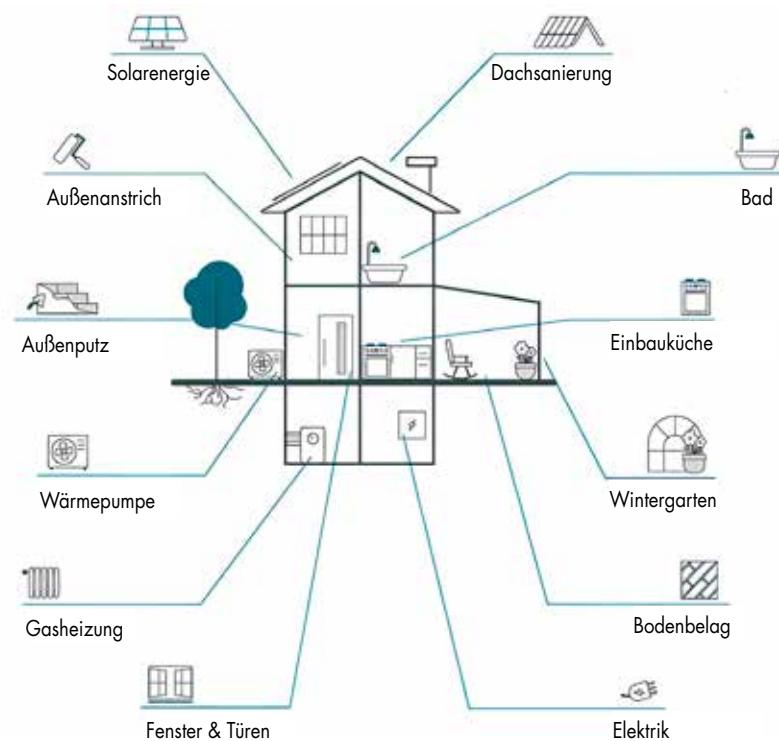


- Wird diese Untergrenze nicht erreicht, gilt die Wohnung als unentgeltlich überlassen, jedoch mit Kostenbeteiligung. Der Eigenwert (valeur locative) von 0 € ersetzt Einnahmen und Werbungskosten, inklusive Schuldzinsen, falls der Vermieter auch Besitzer seiner eigenen Wohnung ist.

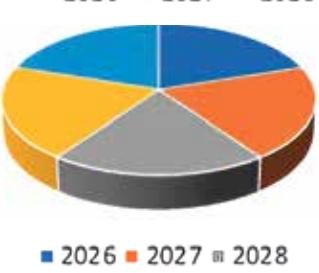
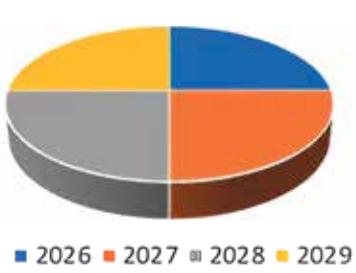
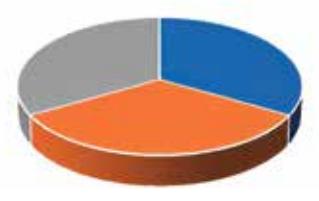
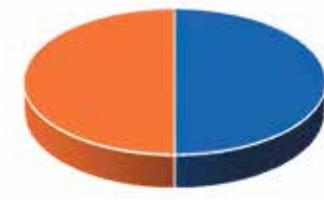
EINFLUSS DER VORAUSZAHLUNGEN FÜR NEBENKOSTEN



- Reparatur- und Erhaltungskosten gelten in der Regel als Werbungskosten.
- Dabei kommt es nicht auf die Höhe der Ausgaben an!
- Ausnahme: Werden gleichzeitig oder zeitnah mehrere Elemente des Gebäudes erneuert, sodass sich die Natur der Immobilie verändert oder sie neue Möglichkeiten zur Nutzung erlaubt, werden die Renovierungsarbeiten als Investition umqualifiziert. Sie erhöhen fortan den Anschaffungspreis und werden über den Weg der Absetzung für Abnutzung berücksichtigt und nicht als Werbungskosten im Jahr der Entstehung der Kosten abgezogen.



DIE AUFTEILUNG VON REPARATUR- UND ERHALTUNGSKOSTEN AUF MEHRERE JAHRE



Erreichen die Reparaturkosten insgesamt 50 % der jährlichen Mieteinnahmen (ohne dass sie aber dafür als Investitionen umqualifiziert werden), darf die Summe dieser Kosten gleichmäßig auf 2 bis 5 Jahre aufgeteilt werden. Der Steuerpflichtige hat hierbei die Wahl.

WEITERE TYPISCHE WERBUNGSKOSTEN:

- Beiträge zum obligatorischen Sparfonds für Arbeiten (fonds de travaux obligatoire)
- Versicherungen in Bezug auf das Mietobjekt
- Unterhaltskosten, die nicht beim Mieter zurückgefordert werden können
- Kosten zur Einforderung säumiger Mieten durch Anwalt oder Zwangseintreiber; Kosten für Mietprozesse.

DIE ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG



- Nur das vermietete Gebäude nutzt ab, der Grund und Boden, auf dem es steht, bleibt deshalb von einer Absetzung für Abnutzung unberührt!
- Es gilt demnach, zu allererst die Abschreibungsgrundlage (base d'amortissement) festzulegen, die mit dem Abschreibungssatz (taux d'amortissement) verrechnet wird, um die Abschreibung (amortissement) zu errechnen.
- Kosten des Notaraks sind dabei gegebenenfalls aufzuspalten auf das Gebäude und den Boden.

DIE BERÜKSICHTIGUNG DER AKTKOSTEN BEIM KAUF

Hierbei gibt es mehrere mögliche Fälle:

- 1 Es handelt sich um den Kauf einer **bereits bestehenden und baulich abgeschlossenen** Immobilie. Die Verwaltungspraxis sieht vor, den Grund und Boden mit 20 % des Gesamtkaufpreises der Immobilie zu bewerten. In den allermeisten Fällen gereicht diese Aufteilung dem Steuerpflichtigen zum Vorteil, da der Grund und Boden in der Regel einen größeren Teil des Gesamtkaufpreises ausmacht.

Beispiel:

Frau X erwirbt im Jahr 2026 ein zur Vermietung bestimmtes Haus für 1.000.000 €. Die Rechnung des Notars zum Verkaufsakt erhebt sich insgesamt auf 76.500 €.

Kaufpreis (Haus)		1 000 000 €
Aktkosten beim Kauf		76 500 €
Gesamtanschaffungspreis beim Kauf		1 076 500 €
Wert von Grund und Boden	20 % von 1 076 500 €	215 300 €
Abschreibungsgrundlage	1 076 500 € – 215 300 €	861 200 €

- 2 Es handelt sich um den Kauf einer sich **bereits im Bau stehenden, aber noch nicht baulich abgeschlossenen** Immobilie. Hier kommt die Regel des auf 20 % geschätzten Wertes für Grund und Boden nicht zum Tragen, da der Kaufvertrag einen Preis für diesen festsetzt.

Die Kosten der notariellen Urkunde über den Vertrag sind gemäß dem Verhältnis zwischen Grundwert und Wert des bereits Erbauten aufzuteilen.

Beispiel:

Herr Y erwirbt im Jahr 2026 eine sich im Bau befindliche Immobilie (VEFA) zu Vermietungszwecken.

Preis für Grund- und Boden: 350.000 €

Preis für bereits geleistete Baumaßnahmen: 250.000 €

Preis für zukünftigen Bau: 275.000 €

Aktkosten beim Kauf: 50.000 €.

Grund und Boden	350 000 €	
Gebäude (errichtet)	250 000 €	600 000 €
Gebäude (künftig)		275 000 €
Aktkosten beim Kauf		50 000 €
Teil der Aktkosten (Gebäude)	50 000 € × 250 000 € / 600 000 €	20 833 €
Abschreibungsgrundlage nach Abschluss des Baus	250 000 € + 275 000 € + 20 833 €	545 833 €

- 3 Es handelt sich um den Kauf einer **noch nicht im Bau stehenden Immobilie**.

Die Aktkosten beziehen sich ausschließlich auf den Erwerb von Grund und Boden. Sie sind weder teilweise noch ganz dem Anschaffungspreis des Gebäudes zuzurechnen: die Abschreibungsgrundlage bleibt unberührt.

Beispiel:

Herr und Frau Z erwerben im Jahr 2026 eine sich noch nicht im Bau befindliche Immobilie (VEFA) zu Vermietungszwecken.

Preis für Grund- und Boden: 350.000 €

Preis für zukünftigen Bau: 525.000 €

Aktkosten: 26.500 €.

Grund und Boden		350 000 €
Gebäude (errichtet)	///	0 €
Gebäude (künftig)		525 000 €
Aktkosten beim Kauf		26 500 €
Teil der Aktkosten (Gebäude)	///	0 €
Abschreibungsgrundlage nach Abschluss des Baus		525 000 €

FORTSETZUNG IN DEN NÄCHSTEN FP-AUSGABEN



BHW Bausparkasse AG Luxembourg

Eigenheimfinanzierung durch Bausparen
mit Vorfinanzierung beim CGFP-Partner BHW

16, rue Érasme • L-1468 Luxembourg-Kirchberg
@ info-lux@bhw.lu • www.bhw.lu



Absicherung der Familie im Todes- oder Invaliditätsfall durch eine günstige Restschuldversicherung bei CGFP-Assurances

18, rue Érasme, L-1468 Luxembourg-Kirchberg
@ info@cgfp-assurances.lu • ☎ 27 04 28 01