

EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG (TEIL 3)

REVENUS DE LOCATION

DER ABSCHREIBUNGSSATZ (TAUX D'AMORTISSEMENT)



- Bei Wohnmietobjekten (logement locatif) sind die Abschreibungssätze am höchsten: Je nach den Umständen liegen sie zwischen 2 und 6 Prozent.
- Dazu werden gegebenenfalls noch begleitende Abschläge (abattements) vom Jahreseinkommen (revenu imposable) abgezogen.
- Dabei kommen dem Jahr der Fertigstellung und dem Anschaffungsjahr eine besondere Bedeutung zu.

FERTIGSTELLUNG IM JAHR 2020 ODER FRÜHER

Im Fertigstellungsjahr sowie den folgenden 6 Jahren wird der Abschreibungssatz (taux d'amortissement) von 6 % gewährt.

Jahr der Fertigstellung	Abschreibungssatz im Steuerjahr 2025	Abschreibungssatz im Steuerjahr 2026
2020	6 %	6 %
2019	6 %	2 %
2018	2 %	2 %
2017	2 %	2 %
...

... 2018, 2019, 2020

Taux d'amortissement: 6 %
1+6 Jahre

FERTIGSTELLUNG AB DEM JAHR 2021

Im Fertigstellungsjahr sowie den folgenden 5 Jahren wird der Abschreibungssatz (taux d'amortissement) von 4 % gewährt; zusätzlich gibt es den „Abattement immobilier spécial“.

Jahr der Fertigstellung	Abschreibungssatz im Steuerjahr 2025	Abschreibungssatz im Steuerjahr 2026
2023*	4 %	4 %*
2022	4 %	4 %
2021	4 %	2 %
Abattement immobilier spécial	1 %	1 %
	Maximal 10.000 € resp. 20.000 €	Maximal 10.000 € resp. 20.000 €

* ab 2023 werden Abschreibungssatz von 4 % und „Abattement immobilier spécial“ auf maximal zwei Immobilien gewährt.

2021-2022-2023-2024 ...

Taux d'amortissement: 4 %
1+5 Jahre

Abattement immobilier spécial: 1 %
1+5 Jahre

AUSNAHMEREGLUNG VEFA!

Beim Kauf einer sich im Bau befindlichen Immobilie (VEFA-vente en l'état futur d'achèvement) vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2025* gilt eine günstigere Sonderregelung:

- im Anschaffungsjahr sowie allen darauffolgenden Jahren wird konstant ein Abschreibungssatz von 2 % gewährt
- dem Vermieter steht im Anschaffungsjahr sowie den darauffolgenden 6 Jahren ein besonderer Abschlag zu: der „Abattement construction spécial“, in Höhe von 4 % der Abschreibungsgrundlage (maximal 250.000 € bzw. 500.000 €).

2024-30.6.2025 VEFA

Taux d'amortissement: 2 %
konstant

Abattement construction spécial: 4 %
1+6 Jahre

BEISPIELE:

Datum des Notarakts	Datum der Fertigstellung	Abattement construction spécial 4 %
01.02.2024	30.09.2025	2025 bis 2031
15.06.2025	01.11.2025	2025 bis 2031
18.05.2024	31.05.2026	2026 bis 2032
15.10.2025	01.04.2026	-----
01.08.2025, Compromis eingetragen am 30.06.2025	01.03.2027	2027 bis 2033
15.07.2025, Compromis eingetragen am 01.07.2025	01.03.2027	-----

INVESTITIONSAUSGABEN FÜR NACHHALTIGE ENERGETISCHE SANIERUNG

- Rénovation énergétique durable gemäß Artikel 4 vom abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2016 „instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.“
 - Sonderabschreibung mit einem Satz von 6 %
 - im Jahr der Fertigstellung
 - während der folgenden 9 Jahre
 - Anschließend weitere Abschreibung mit 2 %

Amortissement 6 %
1+9 Jahre

ANDERE INVESTITIONSAUSGABEN

- Sofern diese Investitionsausgaben 20% vom Wert des Gebäudes übersteigen, unterliegen auch sie einer Sonderabschreibung.
- Sonderabschreibung mit einem Satz von 4 %
 - im Jahr der Fertigstellung
 - während der folgenden 5 Jahre
- Anschließend weitere Abschreibung mit 2 %

**Amortissement 4 %
1+5 Jahre**

ANMERKUNG ZUR STEUERERKLÄRUNG

- Weder „Abatement immobilier spécial“ noch „Abatement construction spécial“ müssen angefragt werden: Sie werden von Amts wegen zugestanden.
- Als tarifäre Abschläge vom Jahreseinkommen erscheinen beide auch nicht in der Steuererklärung, weder im Vordruck 100, noch in 190/210.
- Achten Sie beim Prüfen Ihres Steuerbescheids, ob die Abschläge vom Jahreseinkommen abgezogen wurden!

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE - SONDERFÄLLE

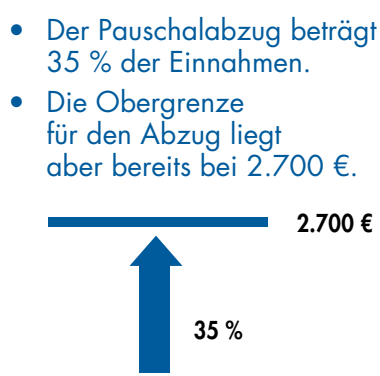


- Wurde eine Immobilie zuletzt **entgeltlich** vor dem 1. Januar 1941 veräußert und danach lediglich durch Erbschaft, Schenkung oder Teilung weitergereicht, ersetzt der dreifache Mietwohnwert (triple de la valeur unitaire) die Abschreibungsbasis aufgrund des Anschaffungspreises.
- Beispiel: Die Urgroßeltern von Herrn U hatten 1930 ein Haus bauen lassen in Luxemburg zum Baupreis von 100.000 Franken. Nach Erbschaft an die Großeltern und Eltern gelangt U durch Schenkung von seinen Eltern in den Besitz des Hauses; U beschließt, es zu vermieten. Einheitswert (valeur unitaire): 2.100 €.

Abschreibungsbasis: $3 \times 2.100 \text{ €} = 6.300 \text{ €}$

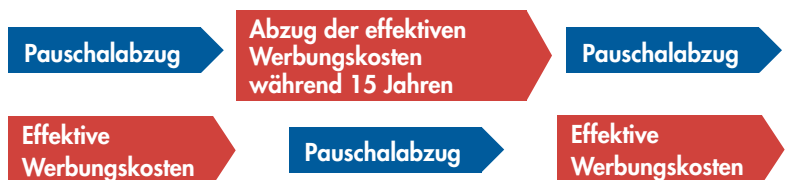
DER PAUSCHALABZUG VON WERBUNGSKOSTEN

- Alle bisher aufgeführten Werbungskosten dürfen auch pauschal ermittelt werden, also ohne Nachweis über die reell entstandenen Kosten oder die Berechnung der Abschreibung.
- Dies gilt nur für vermietete Immobilien, die am 1. Januar des Steuerjahrs mindestens 15 Jahre alt waren.



ACHTUNG!

Ein Wechsel zwischen Pauschalabzug und Abzug der effektiven Kosten ist nur beschränkt möglich. Wurde auf den Pauschalabzug verzichtet, entsteht eine Karenzzeit von 15 Jahren, bis der Pauschalabzug wieder möglich wird! Die Wiederwahl der effektiven Werbungskosten ist jedoch jederzeit möglich.



**ZUM PAUSCHALABZUG
ZUSÄTZLICH ABZIEHBARE WERBUNGSKOSTEN**

- **Schuldzinsen** in Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Instandsetzung des Mietobjekts: unbegrenzter Abzug
- **Verwalterkosten** (frais de gérance): Hiermit ist lediglich die Entschädigung an den Verwalter für dessen Arbeit gemeint, nicht aber die auf den Unterhalt der Immobilie entfallenden Kosten.
- **Grundsteuer** (impôt foncier)
- **Kanal-, Wasser- und Müllabfuhrgebühren**, insofern diese nicht vom Mieter zu zahlen sind.

ERWERB DER IMMOBILIE IM LAUFE DES JAHRES



- Wurde ein Mietobjekt im Laufe des Steuerjahrs erworben, so werden die Werbungskosten, **soweit es Jahresbeträge sind**, prinzipiell auf die Anzahl der Monate, in denen eine Vermietung stattgefunden hat, **reduziert**.

Beispiel: Erwerb am 1. Juli 2026. Der Betrag der Absetzung für Abnutzung ist auf 6/12 des Jahresbetrags zu kürzen.

MIETERWECHSEL

- Solange eine klare Absicht zur weiteren Vermietung erkennbar ist, und es objektive Gründe, für eine vorübergehend leerstehende Wohnung gibt, dürfen alle Werbungskosten mit ihrem jährlichen Betrag, also ungekürzt, weiter abgezogen werden.

Mögliche Ursachen:

 - aktive Suche nach einem passenden neuen Mieter
 - Reparaturen und Instandsetzung der Wohnung.

UNBEWOHNBARKEIT

- Werden derart große Arbeiten ausgeführt, dass eine einstweilige Vermietung auch unter eingeschränkten Bedingungen überhaupt nicht infrage kommt, wird die Absetzung für Abnutzung gestoppt, da die Immobilie in einen baulich ungeschlossenen Zustand zurückfällt.



Dies beeinflusst allerdings nicht den Zinsabzug: Die Schuldzinsen bleiben voll abziehbar!

FORTSETZUNG IN DEN NÄCHSTEN FP-AUSGABEN



BHW Bausparkasse AG Luxemburg

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