

STEUERASPEKTE

FÜR UNSERE MITGLIEDER BELEUCHTET

- VORAUSSCHAUEND PLANEN – AUCH IN STEUERANGELEGENHEITEN

MEHRWERT (PLUS-VALUES) - IMMOBILIEN DES PRIVATVERMÖGENS

1. WANN GILT DIE STEUERFREIHEIT?

■ RÉSIDENCE PRINCIPALE

Bevor Sie weitere Überlegungen und Berechnungen beginnen, sollten Sie sich überzeugen, ob die verkaufte (oder zu verkaufende Immobilie) Ihre Résidence principale darstellt.

Ist dies der Fall, entgeht die Erzielung eines Mehrwerts (Plus-value) oder sogar eines Spekulationsgewinns der Besteuerung!

Als Eigenheim des Eigentümers bewohnt im Moment des Verkaufs	... nicht bewohnt im Moment des Verkaufs	... nicht bewohnt im Moment des Verkaufs
Basisbedingungen	Ab Kauf bewohnt oder ≥ 5 Jahre*	Ab Kauf bewohnt oder ≥ 5 Jahre*	Ab Kauf bewohnt
Zusatzbedingung 1	Keine	Verkauf vor Ende des auf das Verlassen folgenden Kalenderjahrs	Das Verlassen erfolgte aus familiären oder beruflichen Gründen.
Zusatzbedingung 2	Keine	Keine	Der Verkäufer ist nicht Besitzer einer anderen, ihm zur Verfügung stehenden, Wohnung.

*AUSNAHMEN ZUR 5-JAHRESKLAUSEL:

Der Verkauf wird aus familiären oder beruflichen Ursachen notwendig.

Beispiel:

- Herr H vermietet von 2010 bis 2019 ein Appartement in Leudelingen. Er bewohnt es ab 2020 als Eigenheim. 2023 heiratet er Frau F, und verlässt sein Eigenheim, um mit seiner Ehefrau in Mersch in einer größeren Wohnung zusammenzuleben die Platz für ein Kind bietet. Das Appartement wird 2023 verkauft.



Die Steuerfreiheit als Résidence principale ist gewährleistet, obwohl Herr H das Appartement nicht sofort nach Erwerb selbst bewohnt hat und auch die Mindestfrist von fünf Jahren Bewohnen nicht erreicht ist. Der Grund: Der Verkauf wird aus familiären Gründen notwendig.

Bei häufigem Wechsel der Wohnung nach kurzem Bewohnen und Verkauf, mit dem einzigen Zweck, einen steuerfreien Mehrwert zu erzielen (meist nach Renovierung durch Schwarzarbeit) wird keine Steuerfreiheit gewährt.



■ VERKAUF UNTER DEM PACTE-LOGEMENT (GESETZ VOM 22.10.2008)



Verkauf von Grundstücken (terrains) an:

- Den Staat
- Eine Gemeinde
- Ein Gemeindesyndikat

DER ERZIELTE MEHRWERT BLEIBT STEUERFREI

Dies gilt für Spekulationsgewinne i.S. des Artikels 99bis sowie für Mehrwerte i.S. des Artikels 99ter L.I.R.

Ausnahme: Staat, Gemeinde oder Gemeindesyndikat erwerben das Grundstück infolge ihres Vorkaufsrechts (droit de préemption). In diesem Fall wird normal besteuert.

FÜR WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZU DIESEM THEMA



2. DIE GEWINNBESTEuerung

ENTSCHEIDEND: DER ZEITRAUM ZWISCHEN ANKAUF UND VERKAUF DER IMMOBILIE

Bis zu zwei Jahren: Spekulationsgewinn i.S. des Artikels 99bis L.I.R.

Alle Immobilien aus dem Privatvermögen: Gebäude, Land (terrain), Grundstücksrechte.

Über zwei Jahre: Gewinn auf Mehrwert (plus-value) i.S. des Artikels 99ter L.I.R.

Alle Immobilien aus dem Privatvermögen: Gebäude, Land (terrain), Grundstücksrechte.

BERECHNUNG DES ZEITRAUMS



ES GILT DAS JEWEILIGE DATUM DER NOTARIELLEN URKUNDE.

WANN WIRD BESTEUERT ? (FAIT GÉNÉRATEUR DE L'IMPÔT)

Die entgeltliche Besitzübertragung löst die Besteuerung aus:

- Verkauf gegen Gesamtpreis
- Tauschgeschäft
- Enteignung

Sonderfall:

Verkauf gegen Lebensrente
(Besteuerung der Rente unter Berücksichtigung der theoretischen Mehrwerterzielung)

Die unentgeltliche Besitzübertragung löst keine Besteuerung aus:

- Erbschaft und Teilung (partage)
 - * Bei Teilung infolge von Erbschaft oder Scheidung geschieht kein Aufdecken des Mehrwerts, somit keine Besteuerung, selbst im Fall einer Ausgleichszahlung (soulte).
 - * Eine Ausgleichszahlung ist nicht mit einem Ankaufspreis gleichzustellen.
- Schenkung

3. DER SPEKULATIONSGEWINN (ARTIKEL 99BIS L.I.R.)

DIE GEWÖHNLICHEN EINKÜNFTE

Einkünfte, die ihren Ursprung im Steuerjahr haben und die im Steuerjahr zugeflossen sind.



BESTEuerung ZUM VOLLEN TARIF

DIE AUßERGEWÖHNLICHEN EINKÜNFTE

Einkünfte, deren Ursprung auf mehrere Jahre verteilt, in der Vergangenheit liegt (und nur ein Teil im Steuerjahr).



ERMÄßIGTE BESTEUERUNG (ES GIBT MEHRERE VERSCHIEDENE ERMÄßIGTE TARIFE)

DER SPEKULATIONSGEWINN WIRD VOLL BESTEUERT

ERMITTLUNG DES GEWINNS

- 1 Verkaufspreis
- 2 Minus Ankaufspreis
- 3 Minus Notarkosten beim Ankauf
- 4 Minus etwaige Verkaufskosten (z.B. frais d'agence immobilière)
- 5 Ergibt Spekulationsgewinn

BERECHNUNG DER STEUER

Der Spekulationsgewinn wird schlicht und einfach allen anderen gewöhnlichen Einkünften hinzugerechnet.

Ab einem ajustierten Einkommen von etwa 45.000 bis 50.000 € pro Person liegt **die Steuer auf dem Spekulationsgewinn bei ca 40 %**. Hinzu kommen noch mindestens 7 % der Steuer als Beitrag zum Arbeitslosenfonds sowie die Contribution dépendance.

BEISPIEL

HERR KEUNER,
32 JAHRE, LEDIG, OHNE KINDER

Bruttogehalt 2023: 64.000 €
Schuldzinsen Eigenheim: -2.000 €

Herr Keuner hatte am 15.06.2021 Bauland im Ösling gekauft (300.000 € zuzüglich Notarkosten von 20.000 €), in der Absicht, mit seiner Freundin ein Eigenheim darauf zu errichten. Durch den unerwarteten Bruch der Beziehung beschließt er, das Bauland zu verkaufen. Die notarielle Urkunde für den Verkauf über 390.000 € wird am 14.03.2023 unterzeichnet. Der Immobilienmakler verlangt eine Provision (Kommission) von 10.000 €.

Gesetzliche Sozialversicherungen: 7.000 €
Schuldzinsen und Versicherungen: 800 €
Bausparvertrag beim BHW – Sparzahlungen: 2.000 €
Außergewöhnliche Ausgaben (Putzfirma für seine Wohnung): 4.000 €

**STEUER
AUF DEM SPEKULATIONSGEWINN:
25.128 € = 41,88 %**

FÜR WEITERFÜHRENDE
INFORMATIONEN
ZU DIESEM THEMA



Fortsetzung
zum Thema Mehrwert (Plus-values)
in der nächsten Ausgabe der „fonction publique“



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