

TEIL 4:

DIE BESTEUERUNG DES ERZIELTEN
MEHRWERTS (PLUS-VALUE)
I.S. VON ARTIKEL 99TER L.I.R.

A. Die Besteuerungsgrundlage

DIE FORMEL:

Veräußerungspreis

Minus Anschaffungspreis (aufgewertet/minimal/pauschal)

Minus Verkaufskosten (z.B. Provision an Immobilienverkäufer)

= steuerbarer Mehrwert i.S. von Artikel 99ter L.I.R.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Anschaffungspreis!



DER ANSCHAFFUNGSPREIS

Als Anschaffungspreis gilt lediglich der zuletzt in der Vergangenheit bei einer entgeltlichen Veräußerung festgehaltene Preis (prix d'acquisition retenu à la dernière acquisition à titre onéreux).

Somit scheiden als Anschaffungspreis aus:

- Der geschätzte Wert der Immobilie am Tag einer Erbschaft oder Schenkung, auch wenn dieser Wert für die Berechnung der Einregistrierungsgebühren Bestand hat
- Ausgleichszahlungen (soulte) bei Teilung

DER AUFGEWERTETE ANSCHAFFUNGSPREIS

Zur Berechnung des besteuerten Mehrwerts wird der Anschaffungspreis aufgewertet gemäß im Gesetz festgesetzter Koeffizienten, abhängig vom Jahr der Anschaffung.

Bei Errichten eines Hauses ist das Jahr der Fertigstellung des Baus maßgebend.

Bei Kauf eines Hauses ist das Jahr der Anschaffung maßgebend.

Bei nachträglichen Investitionen, wird jede einzelne Investition mit dem Koeffizienten aufgewertet, der zu dem Jahr passt, in dem die Arbeiten fertiggestellt wurden.

N.B. Reparatur- und Instandsetzungskosten sind keine Investitionen!

Loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu

Art. 102. L.I.R.

Année	Coefficient	Année	Coefficient	Année	Coefficient	Année	Coefficient
1918 et antérieures	179,95	1944	15,11	1971	4,95	1998	1,50
1919	81,80	1945	12,04	1972	4,70	1999	1,48
1920	43,78	1946	9,56	1973	4,43	2000	1,44
1921	44,81	1947	9,19	1974	4,05	2001	1,40
1922	48,09	1948	8,61	1975	3,66	2002	1,37
1923	40,65	1949	8,17	1976	3,33	2003	1,35
1924	36,19	1950	7,88	1977	3,12	2004	1,32
1925	34,59	1951	7,30	1978	3,03	2005	1,29
1926	29,19	1952	7,18	1979	2,90	2006	1,25
1927	23,13	1953	7,19	1980	2,72	2007	1,23
1928	22,18	1954	7,12	1981	2,52	2008	1,19
1929	20,65	1955	7,13	1982	2,30	2009	1,18
1930	20,29	1956	7,09	1983	2,12	2010	1,16
1931	22,62	1957	6,77	1984	2,01	2011	1,12
1932	26,05	1958	6,73	1985	1,95	2012	1,09
1933	26,20	1959	6,70	1986	1,94	2013	1,07
1934	27,22	1960	6,69	1987	1,94	2014	1,07
1935	27,73	1961	6,64	1988	1,92	2015	1,06
1936	27,58	1962	6,58	1989	1,85	2016	1,06
1937	26,12	1963	6,40	1990	1,79	2017	1,04
1938	25,39	1964	6,21	1991	1,73	2018	1,03
1939	25,47	1965	6,01	1992	1,68	2019	1,01
1940	23,42	1966	5,85	1993	1,62	2020 et postérieures	1,00
1941	15,11	1967	5,71	1994	1,59		
1942	15,11	1968	5,54	1995	1,56		
1943	15,11	1969	5,42	1996	1,54		
		1970	5,18	1997	1,51		

BEISPIEL 2

Die Eheleute Molitor und Meunier erben am 20. Oktober 2023 ein leerstehendes Haus ihrer Tante. Sie verkaufen es am 15. November 2023 für einen Preis von 1.000.000 €.

Die Tante hatte das Haus 1980 zum Preis von 75.000 € erworben. Im Jahr 2000 wurden eine Veranda sowie ein Ausbau der oberen Etage hinzugefügt. Preis der Veranda: 10.000 €; Preis des Ausbaus: 30.000 €.

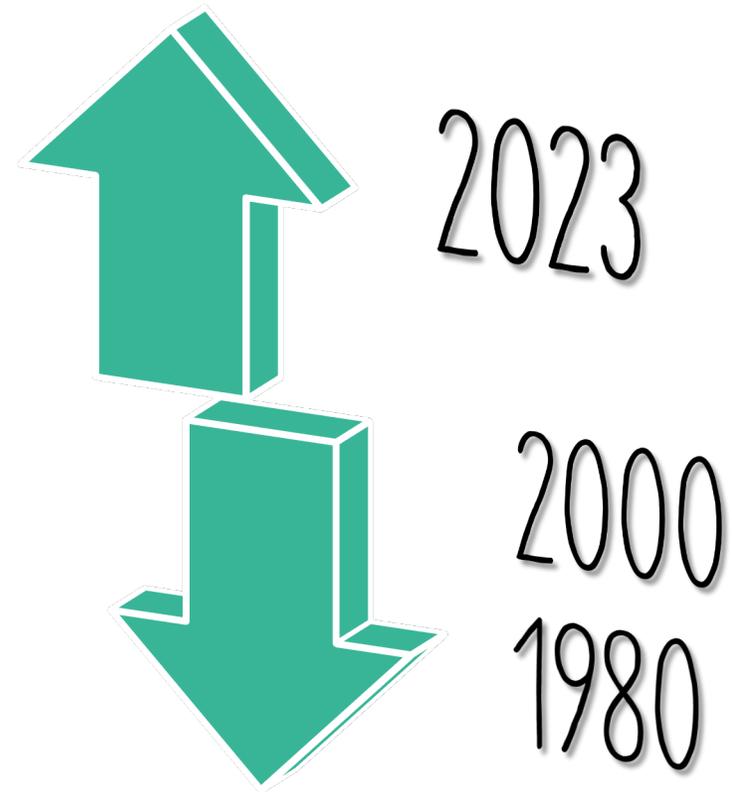
Sie zahlen 30.000 € Provision (Kommission) an einen Immobilienhändler.

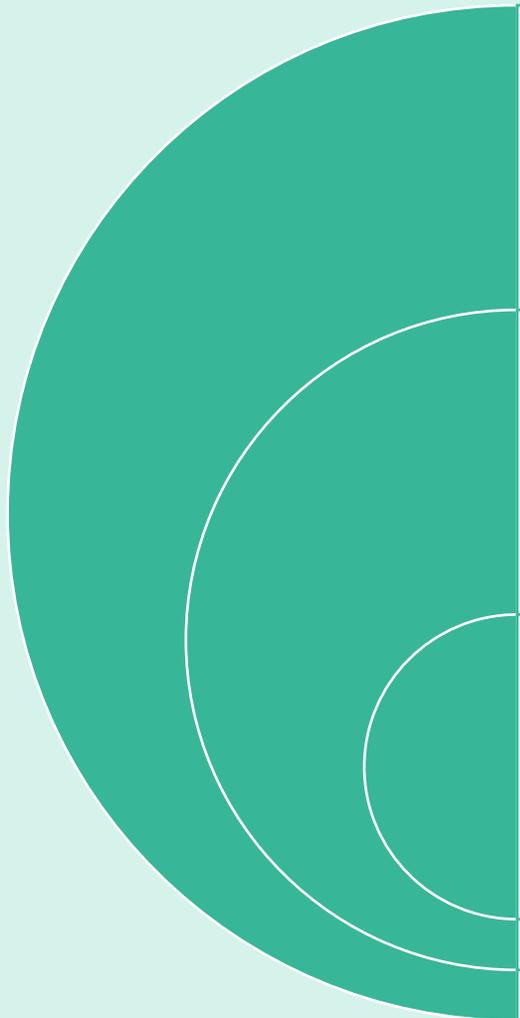
ERSTE FESTSTELLUNG:

Die Gewinnbesteuerung erfolgt als Besteuerung des erzielten Mehrwerts (plus-value) nach Artikel 99ter L.I.R.

Die letzte entgeltliche Anschaffung liegt mehr als zwei Jahre in der Vergangenheit zurück und erfolgte durch die Tante.

Das Datum der Erbschaft bleibt bedeutungslos.





75.000 €	<ul style="list-style-type: none">• Koeffizient 1980: 2,72• $75.000 \times 2,72 = 204.000 \text{ €}$
10.000 € 30.000 €	<ul style="list-style-type: none">• Koeffizient 2000: 1,44• $40.000 \times 1,44 = 57.600 \text{ €}$
Gesamter aufgewerteter Anschaffungspreis:	<ul style="list-style-type: none">• $204.000 + 57.600$• 261.600 €

Berechnung der Mehrwerterzielung				
Veräußerungspreis		aufgewertet		1.000.000 €
Anschaffungspreis 1980	75.000 €	204.000 €		
Investitionen 2000	40.000 €	57.600 €		
Gesamter aufgewerteter Anschaffungspreis		261.600 €	261.600 €	
Provisionskosten an den Makler			30.000 €	
Vom Veräußerungspreis insgesamt abzuziehen			291.600 €	291.600 €
Besteuerbarer Mehrwert				708.400 €

BEISPIEL 2 - AUFSTELLUNG DES ANSCHAFFUNGSPREISES

ES HANDELT SICH UM EINEN VERÄUßERUNGSGEWINN DA ZWISCHEN AN- UND VERKAUF MEHR ALS ZWEI JAHRE LIEGEN

Nichtselbständige Arbeit				
Bruttolohn	64000 €			
Minimum für Werbungskosten	540 €			
Einkunft	63460 €		63460 €	
Vermietung			-2000 €	
Veräußerungsgewinn	Verkaufspreis		390000	
	Kaufpreis		-300000	
	Aktkosten Ankauf		-20000	
	Maklerprovision Verkauf		-10000	
			60000	Reevaluation (Aufwertung): 1,0
Gesamtbetrag aller Einkünfte			121460	

DER ANSCHAFFUNGSPREIS - MINDESTBETRAG 1

Zwei Multiplikatoren

Als Mindest-Anschaffungspreis bei Grund und Boden sowie Gebäuden, die vor 1941 entgeltlich angeschafft wurden gilt der folgende Betrag:

Der auf den 1. Januar 1941 erstellte Einheitswert (valeur unitaire) der Immobilie wird multipliziert mit

- 1,5 bei Gebäuden und landwirtschaftlichen Flächen und
- 1,3 bei allen anderen Arten von Grund und Boden
- Und nochmals multipliziert mit dem Koeffizienten bezüglich des Jahres 1940 (bei einem Verkauf in 2023: 23,42, siehe Tabelle oben)

DER ANSCHAFFUNGSPREIS - MINDESTBETRAG 2

Preis pro m²

Als Mindest-Anschaffungspreis bei landwirtschaftlichen Flächen gilt der folgende Betrag:

- Landwirtschaftliche Flächen (terrains agricoles): 1,25 € pro m²
- Forstwirtschaftliche Flächen (terrains forestiers): 0,55 € pro m²
- Weinbauflächen (terrains viticoles): 5 € pro m²
- Alle anderen Flächen mit landwirtschaftlichem Charakter (terrains à caractère agricole): 1,25 € pro m²



ES ERFOLGT KEINE AUFWERTUNG!

BEISPIEL 3: LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE VON 2 HA; EINHEITSWERT AM 1.1.1941: 500 €

Mindestbetrag 1

Einheitswert: 500 €

Multiplikator: 1,5

Aufwertungsmultiplikator bei 1940: 23,42

Mindestanschaffungspreis:

$$500 \times 1,5 \times 23,42 = 17.565 \text{ €}$$

Mindestbetrag 2

$$2 \text{ ha} = 20.000 \text{ m}^2$$

Mindestanschaffungspreis:

$$20.000 \times 1,25 = 25.000 \text{ €}$$

Der günstigere Mindestbetrag zählt!
Hier: 25.000 €