

STEUERASPEKTE

FÜR UNSERE MITGLIEDER BELEUCHTET

- VORAUSSCHAUEND PLANEN – AUCH IN STEUERANGELEGENHEITEN

MEHRWERT (PLUS-VALUES) – IMMOBILIEN DES PRIVATVERMÖGENS (TEIL 3)

Nachdem wir in der letzten Ausgabe der „fonction publique“ auf die Berechnung des Anschaffungspreises eingegangen sind, setzt sich dieser letzte Teil zum Thema „Mehrwert“ nun mit der tatsächlichen Besteuerung des Mehrwerts fort.

5. DIE BESTEUERUNG DES MEHRWERTS



■ DIE FORMEL:

- 1) Veräußerungspreis
- 2) Minus Anschaffungspreis (aufgewertet/minimal)
- 3) Minus Verkaufskosten
(z.B. Provision an Immobilienverkäufer)
= besterbarer Mehrwert vor eventuellen Abschlägen
(abattements)

■ DER BESTEUERUNGSPROZESS BEI MEHRWERTERZIELUNG



Der genaue Betrag der Steuer, die durch das Erzielen eines Mehrwerts auf einer Immobilie geschuldet wird, ist nur anhand der Kenntnis aller persönlichen Faktoren des Steuerpflichtigen, sowie seines Gesamteinkommens erchenbar.

* 2024: ein Viertel des mittleren Steuersatzes

PRINZIP:
BESTEUERUNG MIT 50 %
DES MITTLEREN STEUERSATZES *

d.h. die Steuer liegt hier bei 0-21 %
des zu versteuernden Mehrwerts *

* 2024: ein Viertel des mittleren Steuersatzes, d.h. 0-10,5 %

21



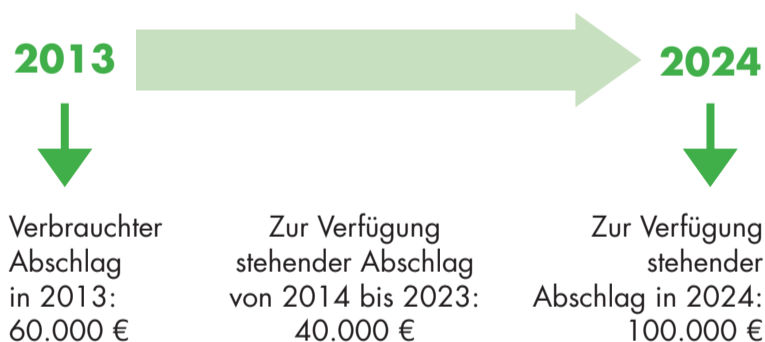
0

■ ALLGEMEINER ABSCHLAG ART. 130 (4) L.I.R.

Der Veräußerungsgewinn wird gemindert, um einen Maximalbetrag von 50.000 €, ggf. um 100.000 € bei Zusammenveranlagung der Ehepartner oder Partner.

Achtung: Dieser Abschlag ist nicht immer voll verfügbar. Er erneuert sich ganz oder teilweise nach einem Zeitraum von zehn Jahren; dh. die bereits in den zehn Jahren vor dem Beginn des Steuerjahrs zugestandenen Abschläge werden von den 50.000 resp. 100.000 € Abschlag abgezogen. Auch der Veräußerungsgewinn von nur einem Ehepartner wird gekürzt bis zum insgesamt verfügbaren Abschlag beider Ehepartner.

■ BERECHNUNG DES ZEITRAUMS VON ZEHN JAHREN: BEISPIEL



■ SPEZIFISCHER ABSCHLAG ART 130 (5) L.I.R.

Veräußerung des letzten Wohnsitzes der Eltern durch die in direkter Linie erbenden Kinder.

Der Abschlag

- ist einmalig im Leben des Steuerpflichtigen;
- ist individualisiert, auch bei Ehepartnern;
- beträgt 75.000 € maximal für jeden der beiden Partner;

Nicht verwertete Beträge verfallen!

Interessant: Wäre der Wohnsitz der Eltern noch zu deren Lebzeit verkauft worden, würde Artikel 102bis L.I.R. (résidence principale) mit vollständiger Steuerbefreiung in Kraft treten.



■ BEISPIEL

FRAU MULLER, 42 JAHRE

HERR MEYER, 39 JAHRE

ALEX MEYER,
GEMEINSAMER SOHN, 2 JAHRE
ZUSAMMENVERANLAGUNG

Einnahmen aus einer nichtselbstständigen Arbeit 2023:
Herr Meyer 90.000 €, Frau Muller 92.000 €

Beide arbeiten und wohnen in Luxemburg-Stadt.

Schuldzinsen von 2023 für das Eigenheim,
bewohnt seit Mitte 2019: 7.000 €

Die Mutter von Frau Muller, Witwe seit 2014, verstirbt am 15. März 2023 und hinterlässt ihrer Tochter ihr Eigenheim, das sie seit 1980 bis zu ihrem Tod bewohnt hatte und seit dem Tod ihres Mannes integral im vollen Eigentum besaß. Die Eltern hatten das Haus 1980 zum Preis von 2.420.394 LUF gekauft, Aktkosten inbegriffen; nach der Erbschaft verkauft Frau Muller das Elternhaus zum Preis von 1.000.000 €. Die Maklerkosten von 30.000 € sind zu Lasten der Verkäuferin. Herr und Frau Meyer-Muller hatten noch niemals zuvor in ihrem Leben eine Immobilie verkauft.

Sonderausgaben:

Gesetzliche Sozialversicherungen (insgesamt):	20.000 €
Schuldzinsen und Versicherungen:	1.500 €
Bausparvertrag von Herrn Meyer beim BHW – Sparzahlungen 2023:	3.000 €
Bausparvertrag von Frau Muller beim BHW – Sparzahlungen 2023:	3.000 €

Einkünfte aus Artikel 99ter L.I.R. – revenus divers selon art 99ter

Veräußerungspreis			1.000.000 €
Anschaffungspreis 1980 in €	60.000 €		
Aufwertung mit 2,72*	163.200 €	163.200 €	
Maklerkosten		30.000 €	
Abzug:		193.200 €	- 193.200 €
Besteuerbarer erzielter Mehrwert			806.800 €
Abschlag Erbschaft in direkter Linie	Artikel 130(5) L.I.R.		- 75.000 €
Abschlag 2 x 50.000 €	Artikel 130(4) L.I.R.		- 100.000 €
Bleibt zu besteuern:			631.800 €

* Aufwertungskoeffizient gemäß Artikel 102 L.I.R.
(siehe Januar-Ausgabe 2024 von „fonction publique“)

Besteuerung

Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit	180.920 €		
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	-7.000 €		
Sonstige Einkünfte	631.800 €		
Gesamtbetrag der Einkünfte	805.720 €		
Sonderausgaben insgesamt	- 25.532 €		
Besteuerbares Einkommen	780.188 €		
Außerberuflicher Freibetrag	-4.500 €		
Ajustiertes besteuerbares Einkommen	775.688 €	775.650 €	

Steuer auf Mehrwerterzielung

Mittlerer Steuersatz	38,15 %		
Hälfte des mittleren Steuersatzes	19,07 %		
Mehrwertzielung	631.800 €	Steuer	120.484,26 €

Steuer auf gewöhnliche Einkünfte

Ajustiertes Einkommen	775.688 €		
Außergewöhnliche Einkünfte	- 631.800 €		
Gewöhnliche Einkünfte	143.888 €		
Steuer auf gewöhnlichen Einkünften	35.315 €		35.315 €

Steuer insgesamt (zzgl. Arbeitslosenfonds und Pflegeversicherung)

155.799 €

FÜR WEITERFÜHRENDE
INFORMATIONEN
ZU DIESEM THEMA



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