

NEWSLETTER

MÖGLICHKEIT DES STEUERAUFSCHUBS FÜR PRIVATE IMMOBILIENGEWINNE IM JAHR 2024 UND BIS ZUM 30. JUNI 2025:

Allgemeine Regel

Der Gewinn, den eine natürliche Person aus dem Verkauf einer Immobilie erzielt, die seit mehr als zwei Jahren im Privatvermögen gehalten wird (ohne berufliche oder land- und forstwirtschaftliche Nutzung), ist im Jahr des Verkaufs zu versteuern, unabhängig vom Zahlungsdatum.

Durch Artikel 102quater L.I.R. eingeführte Ausnahme.

Für das Steuerjahr 2024 (und nun verlängert bis zum **30. Juni 2025**) führt Artikel 102quater L.I.R. die Möglichkeit eines Steueraufschubs ein, sofern der Veräußerungserlös in eine oder mehrere Ersatzimmobilien reinvestiert wird, die bestimmte Kriterien erfüllen.

Welche Immobilien kommen als Ersatzobjekte in Frage?

Die Übertragung des Wertzuwachses kann erfolgen auf:

- in Luxemburg gelegene **neue** Gebäude, die für Zwecke der **sozialen Mietverwaltung** genutzt werden, gemäß Artikel 49 des Gesetzes vom 7. August 2023 über erschwinglichen Wohnraum;
- in Luxemburg gelegene **neue Wohngebäude**, die hinsichtlich der Energieeffizienz, der Wärmedämmung und der Umweltverträglichkeit ein **A+-Niveau** erreichen (gemäß dem geänderten Gesetz vom 5. August 1993 über die rationelle Energienutzung) und **nicht für Zwecke des Hauptwohnsitzes** genutzt werden.



✚ Wichtig:

- Der reinvestierte Betrag muss dem Veräußerungserlös der ursprünglichen Immobilie entsprechen, andernfalls ist der nicht investierte Teil im Jahr der Realisierung des Wertzuwachses steuerpflichtig.
- Der auf die als Ersatz erworbene oder hergestellte Immobilie übertragene Veräußerungsgewinn mindert den Anschaffungs- oder Verkaufspreis dieser Immobilie entsprechend.
- Der auf das Grundstück übertragene Teil des Veräußerungsgewinns darf 50 % des gesamten Veräußerungsgewinns nicht übersteigen.
- Mindestens ein Betrag in Höhe des Wertzuwachses muss in Eigenkapital reinvestiert werden.
- Die Übertragung auf ein oder mehrere Ersatzgrundstücke muss spätestens im Steuerjahr 2026 erfolgen. Verlängerungsmöglichkeit um zwei weitere Jahre, wenn sich die Ersatzimmobilie im Bau befindet (auf Antrag).

Praktische Modalitäten: Antrag erforderlich.

Die Übertragung des Veräußerungsgewinns erfolgt **nur auf ausdrücklichen Antrag des Steuerpflichtigen**, der zusammen mit der Steuererklärung für das Jahr, in dem der Verkauf stattgefunden hat, einzureichen ist.

Dieser Antrag muss:

- an das zuständige Steueramt gerichtet werden,
- den **Betrag des zu übertragenden Kapitalgewinns angeben**.