

**Mesures fiscales adoptées par le ministère pour personnes physiques au 01.01.2025**

*Limité dans le temps et ceci jusqu'au 30.06.2025*

1. **crédit d'impôt "bëllegen Akt" reste à 40'000€ pour les personnes physiques qui font l'acquisition d'une résidence principale**
2. **crédit d'impôt "bëllegen Akt" pour investissement de 20'000€ pour les personnes physiques qui font l'acquisition d'un logement à des fins locatif VEFA**  
limité aux ventes en futur d'achèvement (VEFA) ; sont exclus les logements existants  
l'immeuble doit être mis en location pour une durée minimale de deux ans
3. **Taxe sur les plus-values réalisées lors de vente d'un bien immobilier reste le 1/4 du taux global**  
pour les ventes actées jusqu'au 30.06.2025 et où la durée de détention dépasse 2 ans

*Non limité dans le temps*

1. **Adaptation du barème d'impôt à 2,5 tranches indiciaires**
2. **Augmentation de la déductibilité des intérêts sur prêts immobiliers (habitation principale)**  
**PM** : Les plafonds ci-bas sont à multiplier par le nombre de personnes du ménage  
4,000€ pour les 5 premières années  
3,000€ pour les 5 années suivantes (6-10 ans)  
2,000€ au-delà de 10 ans
3. **Crédit d'impôt monoparental plus élevé**  
pour les ménages allant jusqu'à 52,400€ de salaire brut annuel et qui bénéficie intégralement du CIM ne payeront plus d'impôt
4. **Augmentation de l'abattement pour charges extraordinaires**  
s'applique pour enfants à charge en dehors du ménage  
l'abattement augmente de 4,422€ à 5,424€
5. **Salaire social minimum non qualifié exonéré d'impôt**  
ceci dans toutes les classes d'impôt  
se traduit par un crédit d'impôt plus élevé

6. **Augmentation des intérêts débiteurs déductibles lors de l'achat d'un logement existant**  
intérêts débiteurs intégralement déductible pour l'année d'acquisition du logement et l'année suivante applicable également aux crédits-relais  
ceci pour les logements acquis pour habitation principale à compter de 2024
7. **Exonération fiscale des revenus locatifs sociaux augmentée de 75% à 90%**
8. **Exonération fiscale de l'impôt sur les plus-values et les bénéfices de cession sera étendue au Fonds du Logement**
9. **Formule de calcul plus avantageuse pour monoparentaux, veufs et citoyens âgés de plus de 64 ans**
10. **Abattement construction spécial**  
But : réduire le revenu imposable du contribuable possédant des immeubles bâtis, affectés au logement locatif  
Condition : acte VEFA signé entre le 1.1.24 et 31.12.24 et dont l'achèvement monte au 1er janvier de l'année d'imposition à moins de 6 ans  
accordé seulement au contribuable personne physique  
l'abattement s'élève à 4% de la base du calcul d'amortissement, sans pouvoir dépasser 250,000€  
l'abattement est accordé d'office par le bureau d'imposition si les conditions sont remplies  
Amortissement pour les biens éligibles d'office 2%

**Attention !!**

changement de la condition de durée de détention afin qu'un bénéfice est considéré comme un bénéfice de cession et peut se prévaloir du demi-taux global :

**Plus-value en matière immobilière seront imposées au demi-taux global, à condition que la durée de détention dépasse 5 ans et non plus 2 ans comme dans le passé**

**Beschlossene Steuermaßnahmen des Ministeriums für Privatpersonen zum 01.01.2025**

*Zeitlich begrenzt bis 30.06.2025*

1. **Steuerkredit "bëllegen Akt" bleibt bei 40'000€ für natürliche Personen die einen Hauptwohnsitz kaufen**
2. **Steuerkredit "bëllegen Akt" auf Investitionen von 20'000€ für natürliche Personen welche eine Wohnung für Mietzwecke erwerben unter VEFA**  
Begrenzt auf noch nicht erbaute Immobilien (limité aux ventes en futur d'achèvement (VEFA)) ; Bestehende Wohnungen sind ausgenommen von dieser Regelung  
die Immobilie muss wenigstens 2 Jahre vermietet werden
3. **Steuern auf den Veräußerungsgewinn von Immobilien bleibt bei 1/4 des globalen Steuersatzes**  
für Verkäufe welche bis zum 30.06.2025 aktiert sind und welche wenigstens 2 Jahre im Besitz bleiben

*Nicht zeitlich begrenzt*

1. **Anpassung der Steuertabelle an 2,5 Index-Tranchen**
2. **Anhebung der absetzbaren Schuldzinsen auf Immobilienkredite für Hauptwohnsitz**  
**PM** : die Beträge weiter unten sind mit der Anzahl der Personen im Haushalt zu multiplizieren  
4,000€ die ersten 5 Jahre  
3,000€ die 5 folgenden Jahre (6-10 Jahre)  
2,000€ nach 10 Jahren
3. **Höherer Steuerkredit für Alleinerzieher (Crédit d'impôt monoparental)**  
Ein Haushalt welcher bis zu einem Bruttojahresgehalt von 52,400€ verdient und welcher den CIM komplett erhält zahlt keine Steuern mehr
4. **Höherer Steuerabschlag für außergewöhnliche Belastungen für Kinder außerhalb des Haushalts (abattement pour charges extraordinaires)**  
der Steuerabschlag steigt von 4,422€ auf 5,424€
5. **Nicht-qualifizierter Mindestlohn steuerfrei**  
dies in allen Steuerklassen  
Schlägt sich durch einen höheren Steuerkredit nieder

6. **Anhebung der absetzbaren Schuldzinsen beim Kauf einer bestehenden Wohnung**  
Schuldzinsen sind komplett absetzbar sowohl im Jahr der Anschaffung der Immobilie als auch im Folgejahr  
Überbrückungskredite (crédit-relais) sind ebenfalls visiert  
Nur für Hauptwohnsitze welche ab dem Jahr 2024 gekauft werden und nur für Hauptwohnsitze
7. **Steuerbefreiung für soziale Miteinnahmen von 75% auf 90% erhöht**
8. **Steuerbefreiung von der Steuer auf Veräußerungsgewinne (bénéfice de cession) wird auf den Fond du Logement ausgeweitet**
9. **Günstigere Rechenformel für Alleinerzieher, Witwer und Bürger ab 64 Jahren**
10. **Sonderbauabschlag (abattement construction spécial)**  
Ziel : reduziert das besteuerbare Einkommen des Steuerpflichtigen, welcher bebaute, für Mietwohnungen genutzte Immobilien besitzt  
Bedingung : es muss sich um einen VEFA Vertrag handeln welcher zwischen dem 1.1.24 und 31.12.24 unterschrieben wurde und deren Fertigstellung am 1. Januar des Steuerjahres weniger als 6 Jahre zurückliegt  
nur für steuerpflichtige natürliche Personen  
der Sonderbauabschlag beträgt 4% der Abschreibungsbasis, ohne 250,000€ überschreiten zu können  
Der Abschlag wird vom Steuerbüro automatisch gewährt, wenn die Bedingungen erfüllt sind  
Abschreibung für die förderungswürdigen Güter automatisch 2%

### **Achtung !!**

Änderung der Haltedauerbedingung, so dass ein Gewinn als Veräußerungsgewinn (bénéfice de cession) gilt und den halben globalen Steuersatz beanspruchen kann :

**Gewinne bei Immobilien werden mit dem halben Steuersatz besteuert, wenn die Haltedauer mehr als 5 Jahre beträgt und nicht wie bisher 2 Jahre**

**Tax measures adopted by the ministry for private persons at 01.01.2025**

*Time-limited until 30.06.2025*

- Tax credit "bëllegen Akt" remains at 40'000€ for individuals purchasing a primary residence (habitation principale)**
- Investment tax credit "bëllegen Akt" of 20'000€ for individuals purchasing a home for rental purposes in VEFA**  
limited to sales before completion (VEFA); existing homes are excluded  
the property must be let for a minimum of two years
- Capital gains tax on the sale of property remains at 1/4 of the overall rate (1/4 du taux global)**  
for sales where the deed is executed up to 30.06.2025 and where the property has been held for more than 2 years

*No time limit*

- Tax scale adjusted to 2,5 indexing points**
- Increase in the deductibility of interests on home loans (main residence / habitation principale)**  
**PM** : the amounts below should be multiplied by the number of people in the household  
4,000€ for the first 5 years  
3,000€ for the following 5 years (6-10 years)  
2,000€ after 10 years
- Higher single-parent tax credit**  
for households earning up to 52,400€ gross per annum and who benefit fully from the CIM will no longer pay taxes
- Increase in the allowance for extraordinary expenses**  
applies to dependent children outside the household  
the allowance increases from 4,422€ to 5,424€
- non-qualified minimum social wage tax-free**  
this applies to all tax classes  
Will be translated with higher tax credit
- Increase in deductible interest expenses on the purchase of an existing home**  
interest charges fully deductible in the year of purchase and the following year  
also applicable to bridging loans  
this applies to homes acquired in 2024 and onwards for a main residence

7. **Tax exemption on social rental income increased from 75% to 90%**
8. **Tax exemption on capital gains and profits from disposals will be extended to the Fonds du Logement**
9. **More advantageous calculation formula for single parents, widowers and citizens aged over 64**
10. **Special allowance on buildings**  
Purpose : to reduce the taxable income of taxpayers owning existing properties used for rental accommodation  
Criteria : VEFA deed signed between 1.1.2024 and 31.12.2024 and where completion is less than 6 years on 1. january of the tax year  
granted only to individual taxpayers  
special allowance on buildings is 4% of the depreciation calculation base, up to a maximum of 250'000€  
the allowance is granted automatically by the tax office if the criteria are met  
Depreciation for eligible assets automatically 2%

**Attention !!**

change in the holding period condition so that a profit is considered to be a profit on disposal (bénéfice de cession) and can qualify for the overall half-rate :

Capital gains on property will be taxed at half the overall rate, provided that the **holding period exceeds 5 years** and no longer 2 years as in the past