

IHR IMMOBILIENVORHABEN EIN PRAKTISCHER LEITFADEN



**BGL
BNP PARIBAS**

Die Bank
für eine Welt
im Wandel



Ihr Vorhaben

5

- Kauf einer neuen Eigentumswohnung
- Kauf einer Bestandsimmobilie
- Kauf eines Grundstücks
- Bau eines Hauses

Das Immobiliendarlehen

8

- Finanzierungsplan
- Was ist ein Immobiliendarlehen?
- Welche Zinsarten gibt es?
- Wie hoch ist die monatliche Rate?
- Welche Kosten sind mit einem Darlehen verbunden?
- Welche Sicherheiten werden angefordert?
- Kann ich mein Darlehen vorzeitig zurückzahlen?

Versicherungen

12

- Restschuldversicherung
- Invaliditätsversicherung für die Restschuldversicherung
- Lebensversicherung für ein Immobiliendarlehen

Staatliche Fördermittel

13

- Kapitalbeihilfen
- Zinsbeihilfen
- Beihilfe für eine energetische Sanierung: die KlimaBank
- Weitere Prämien und Beihilfen

Steuerliche Aspekte Ihres Immobilieninvestments

14

- Steuerabzug von Zinszahlungen für ein Immobiliendarlehen
- Abzugsfähigkeit der Beiträge für die Restschuldversicherung
- Reduzierter Mehrwertsteuersatz
- Steuergutschrift für die Registrierungs- und Umschreibungsgebühr

Weitere Informationen

18



DER KAUF, DER BAU ODER DIE RENOVIERUNG EINER IMMOBILIE IST EIN GROSSES VORHABEN, DAS FINANZIELLE MITTEL LANGFRISTIG BINDET UND DESHALB EINER SORGFÄLTIGEN PLANUNG BEDARF.

Diese Broschüre von BGL BNP Paribas gibt Ihnen einen Überblick über die erforderlichen Schritte für die Finanzierung Ihres Immobilienvorhabens.

Wir stehen Ihnen für die Beantwortung Ihrer Fragen natürlich gerne zur Verfügung und erstellen gemeinsam mit Ihnen eine Finanzierung, die genau auf Ihre Erfordernisse abgestimmt ist. Setzen Sie sich mit einer unserer Filialen in Verbindung, um ein unverbindliches persönliches Gespräch zu vereinbaren.



IHR VORHABEN

Kauf einer neuen Eigentumswohnung

Wenn Sie sich für den Kauf einer Eigentumswohnung entscheiden, die in der Planung oder im Bau ist, sind hier die wichtigsten Schritte, die Sie beachten müssen:

- Sie schließen einen **Kaufvertrag** ab, der eine Zahlung nach **Baufortschritt** vorsieht.
- Der Bauträger ist verpflichtet, eine **Fertigstellungsgarantie** zu hinterlegen, die dem notariellen Kaufvertrag beigelegt und zusammen mit dem Vertrag in die Urkundenrolle aufgenommen wird. Mit dieser Garantie verpflichtet sich eine Bank für den Fall, dass der Bauträger seine Fertigstellungsverpflichtungen nicht erfüllt, die zum Abschluss des Projekts gemäß den Vertragsbedingungen erforderlichen Beträge zu zahlen.
- Die Bank kann diese Fertigstellungsgarantie durch eine **Rückzahlungsgarantie** ersetzen, mit der sie die Verpflichtung übernimmt, bereits vom Käufer geleistete Zahlungen zurückzuerstatten, wenn wegen der nicht erfolgten Fertigstellung eine Rückabwicklung des Kaufs erforderlich wird.
- Neben dem Kaufvertrag wird zwischen den **Miteigentümern** ein **Vertrag** über die Gemeinschaftsräume abgeschlossen und eine Miteigentümerordnung vereinbart.
- Bei der Abnahme der neuen Wohnung wird ein **Abnahmeprotokoll** erstellt, in das alle Restmängel aufgenommen werden. Mit der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls verpflichtet sich der Bauträger, für die unverzügliche Beseitigung der Mängel Sorge zu tragen. Die von den Parteien unterschriebene **Abnahmebescheinigung**, von der die Bank ein Exemplar erhält, befreit die Bank von ihren Verpflichtungen aus der Fertigstellungsgarantie. Gegenüber dem Bauträger stehen Ihnen Gewährleistungsrechte zu, die Sie 10 Jahre ab Abnahme vor versteckten Mängeln schützen.

Kauf einer Bestandsimmobilie

Für den Kauf einer bestehenden Immobilie sind die folgenden Schritte erforderlich:

- Bevor Sie ein Haus oder eine Wohnung kaufen, empfiehlt sich eine genaue Besichtigung, damit Sie vor unliebsamen Überraschungen geschützt sind. Auch die Einschaltung eines Sachverständigen zur Erstellung eines **Wertgutachtens**, zur Feststellung von verdeckten Mängeln (Risse, Feuchtigkeit) und zur Schätzung der Kosten von notwendigen Reparaturen kann sinnvoll sein.
- Informieren Sie sich vorab, ob für die Immobilie ein Energiepass vorliegt, der in Luxemburg seit dem 1. Januar 2008 Pflicht ist. Durch eine verbesserte Energieeffizienz können die Nebenkosten der Immobilie gesenkt werden.
- Bei einer Wohnung ist darüber hinaus zu empfehlen, sich über die Miteigentümerordnung zu informieren, in der die Rechte und Pflichten der Eigentümer der gemeinsam genutzten Immobilie festgelegt sind.
- Wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung gefunden haben, können Sie mit dem Verkäufer einen **Vorvertrag** abschließen. Dieser Vorvertrag kann Regelungen zur Laufzeit, zum Rücktritt sowie zu Vertragsstrafen bei Verstoß gegen den Vertrag enthalten. Wenn der Käufer den Erwerb durch ein Darlehen finanziert, steht der Vorvertrag im Normalfall unter der auflösenden Bedingung, dass die Finanzierung von der Bank genehmigt wird, und verliert seine Wirksamkeit, wenn das Darlehen abgelehnt wird.
- Nicht selten werden beim Erwerb einer Immobilie vor dem Einzug **Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen** erforderlich. Hierfür kann eine Baugenehmigung erforderlich sein, die bei der Gemeinde zu beantragen ist.
- Der Kauf einer Wohnung, eines Hauses oder eines Grundstücks erfolgt durch den vor einem Notar abgeschlossenen **Kaufvertrag**. Die Eintragung des **Eigentumsrechts** in das Grundbuch erfolgt bei der Einregistrierungs-, Domänen- und Mehrwertsteuerverwaltung (Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA - A.E.D.).



Kauf eines Grundstücks

Vor dem Kauf eines Grundstücks sollten Sie insbesondere folgende Fragen prüfen:

- Ist das Grundstück im Flächennutzungsplan der Gemeinde als **Bauland** ausgewiesen und liegen die erforderlichen Genehmigungen vor? Auf keinen Fall kann der Bau beginnen, ehe die **Baugenehmigung** vorliegt, die vom Bauamt der Gemeinde auf der Grundlage der vom Architekten eingereichten Pläne erteilt wird.
- Ist eine **Erschließung** des Grundstücks erfolgt, d.h. sind die erforderlichen Anschlüsse an das Wasser-, Abwasser-, Strom-, Telefon- und gegebenenfalls Gasnetz vorhanden?
- Ist das Grundstück mit **Grunddienstbarkeiten** (z.B. Wegerechten oder Leitungsrechten) belastet?

Die Gemeindeverwaltung, das Katasteramt, Ihr Notar und Ihr Architekt können Ihnen bei der Klärung dieser Fragen behilflich sein.

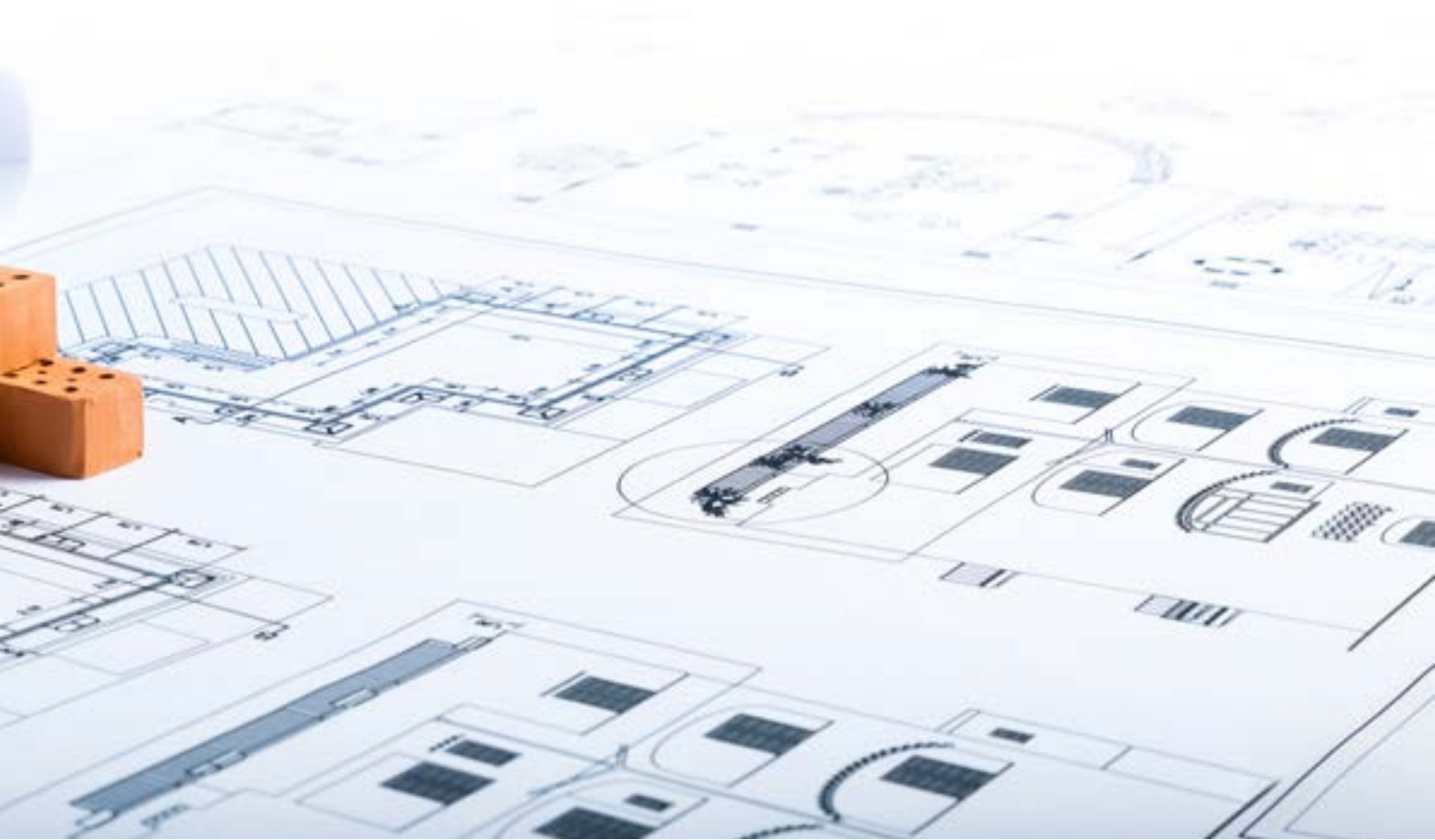
Bau eines Hauses

Sie sind Eigentümer eines Grundstücks und wollen auf diesem Ihr Eigenheim bauen.

Wenn Sie sich persönlich in die einzelnen Phasen des Baus Ihres Hauses einbinden wollen, haben Sie bei einem unter der Regie eines Architekten geleiteten **Bauvorhaben** zahlreiche Möglichkeiten, sich an der Verwirklichung Ihres Traumes zu beteiligen. Zunächst erstellt Ihr Architekt einen **Vorentwurf**, der Ihre Prioritäten und finanziellen Möglichkeiten berücksichtigt. Darüber hinaus legt er Ihnen eine genaue Baubeschreibung vor, aus der die Innen- und Außengestaltung, die technischen Einrichtungen und die Werkstoffe hervorgehen, sowie eine **Kostenschätzung**.

Wenn die Planung abgeschlossen ist, liefert der Architekt Ihnen die endgültigen Baupläne sowie eine terminliche Planung für den Bau Ihres Hauses.

Als Bauherr können Sie bei verschiedenen Bauunternehmen und Handwerkern **Kostenvoranschläge** einholen, **Angebote** auswerten und über die Vergabe entscheiden. Ihr Architekt kann Sie dabei unterstützen, die preislich günstigsten und fachlich qualifiziertesten Unternehmen mit den entsprechenden Referenzen auszuwählen.



Wenn Sie sich nicht um alle Einzelheiten selbst kümmern und für die einzelnen Maßnahmen die Verantwortung tragen wollen, können Sie sich aber auch zu einer **schlüsselfertigen Vergabe** entschließen. Der Preis für Ihr Massiv- oder Fertighaus wird vertraglich vereinbart und steht daher im Prinzip vorab fest. Das Unternehmen, Sie mit dem Bau beauftragen, übernimmt die Leitung des Projekts und verpflichtet sich zur Einhaltung von vereinbarten **Qualitäts- und Terminanforderungen**. Sie unterzeichnen einen **Generalunternehmervertrag**, zu dem eine **genaue Spezifikation des Projekts** gehört. Der Vertrag muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und verlangt vom Generalunternehmer insbesondere einen Bau entsprechend dem Stand der Technik. Festzulegen sind der genaue Liefer- und Leistungsumfang, einschließlich der zugehörigen Liefer- und Leistungsgrenze sowie der Festpreis und die Bedingungen, unter denen es eventuell zu einer Änderung des Festpreises kommen kann. Um einen termingerechten Abschluss des Bauvorhabens zu gewährleisten, können auch ein Termin für den Beginn der Bauarbeiten und eine Fertigstellungsfrist festgeschrieben werden.

Wenn Sie in Raten nach Baufortschritt bezahlen, können Sie vom Bauunternehmen eine **Bankgarantie** verlangen.

Mit dieser Garantie verpflichtet sich die Bank für den Fall, dass die Baufirma ihre **Fertigstellungsverpflichtungen** nicht erfüllt, die zum Abschluss des Projekts erforderlichen Beträge zu zahlen (Fertigstellungsgarantie).

Bei Übergabe der Schlüssel erstellen Sie gemeinsam mit dem Generalunternehmer ein **Abnahmeprotokoll**, mit dem der **vertragsgemäße Abschluss** der Bauarbeiten dokumentiert wird. Eventuelle Mängel, die bei der Abnahme noch bestehen, sollten in das Abnahmeprotokoll aufgenommen werden.

Mit der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls verpflichtet sich der Bauunternehmer, diese Mängel unverzüglich zu beseitigen.

Die von den Parteien unterschriebene **Abnahmebescheinigung**, von der die Bank ein Exemplar erhält, befreit die Bank von ihren Verpflichtungen aus der Fertigstellungsgarantie. Gegenüber dem Auftragnehmer stehen Ihnen **Gewährleistungsrechte** zu, die Sie 10 Jahre vor versteckten Mängeln schützen.

Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Abnahme des Hauses und ist schriftlich in das Abnahmeprotokoll aufzunehmen.



DAS IMMOBILIENDARLEHEN

Finanzierungsplan

In einem Finanzierungsplan werden die Kosten Ihres Eigenheimprojektes und die unterschiedlichen Finanzierungsmittel gegenübergestellt, um den **erforderlichen Darlehensbetrag zu ermitteln**.

Um Sie bei der Erstellung eines Finanzierungsplans zu unterstützen, werden nachstehend die wichtigsten **Kosten**, die beim Kauf oder beim Bau einer Immobilie anfallen, näher erläutert.

- a. Der **Kaufpreis** für das Grundstück, die Wohnung oder das Haus wird vertraglich zwischen Ihnen und dem Verkäufer vereinbart.
- b. Unter der **Notariatsgebühr** sind die Gebühr für die Erstellung des notariellen Kaufvertrags und die Gebühr für die Eintragung des Eigentums in das Grundbuch zu verstehen. Diese Gebühren können geschätzt werden, letztlich wird Ihnen Ihr Notar aber die genaue Höhe dieser Gebühren mitteilen.
- c. Bei den **Umbau- oder Reparaturkosten** gehen Sie mit einem Höchstmaß an Vorsicht vor, wenn Sie die Preise aus den Angeboten der verschiedenen Handwerksfirmen oder dem Angebot des Generalunternehmers übernehmen. Bei einem Neubau müssen der Preis und die Ausführungsdetails im Bauvertrag genau geregelt sein. Beim Bau oder bei der Modernisierung von Wohnraum haben Sie Anspruch auf einen reduzierten Mehrwertsteuersatz von 3%, wenn Sie (als Eigentümer) die Immobilie als Hauptwohnsitz nutzen oder wenn es sich um Renovierungsarbeiten an einer vermieteten, als Hauptwohnsitz dienenden Immobilie handelt.
- d. Zu den **Hypothekenkosten** gehören die Kosten für die notarielle Beurkundung des Hypothekendarlehens sowie die Gebühren für die Eintragung der Hypothek in das Grundbuch. Die Zahlung der Hypothekengebühren erfolgt über Ihren Notar. Die Hypothek ist eine **von der Bank verlangte Sicherheit**: Sie erhält durch die Hypothek das Recht, das Wohnungseigentum zwangsversteigern zu lassen, wenn der Schuldner seine Verpflichtungen nicht mehr erfüllt. Die Zwangsversteigerung ist natürlich immer der letzte Ausweg, wenn vorherige Vereinbarungen zwischen der Bank und dem Kunden erfolglos geblieben sind.
- e. Sie haben die Möglichkeit, eine **Restschuldversicherung** bzw. eine andere Versicherung abzuschließen, mit der Ihre Familie im Falle eines vorzeitigen Ablebens abgesichert ist.
- f. Zu berücksichtigen sind gegebenenfalls **Nebenkosten** wie die Kosten des Anschlusses an das Wasser-, Strom- und Telefonnetz sowie eventuell an das Gas- und Kabelnetz, Bodensanierungskosten oder Kosten für die Gestaltung der Außenanlagen. Die zuständige Gemeinde informiert Sie über alle beim **Bau eines Hauses anfallenden Abgaben dieser Art**.
- g. Zu den Nebenkosten gehören auch die Bearbeitungsgebühren, die bei der Bereitstellung des Bankdarlehens anfallen.
- h. Es kann sinnvoll sein, im Finanzierungsplan einen Betrag für **Unvorhergesehenes** und beim Bau eines Hauses für einen eventuellen Anstieg der Baustoffpreise während der Bauzeit vorzusehen.
- i. Sollten Sie mit der Rückzahlung Ihres Immobiliendarlehens erst nach einem gewissen Zeitraum beginnen, so müssen auf den effektiv in Anspruch genommenen Betrag bis zum Tilgungsbeginn dennoch **Sollzinsen** gezahlt werden.

Als Summe der oben dargestellten Positionen ergeben sich die Gesamtkosten Ihres Vorhabens. Wir weisen Sie darauf hin, dass Ihr Eigenkapital (Sparguthaben, Verkaufserlös einer Immobilie, Spenden, Prämien, eventuelle Umsatzsteuererstattungen usw.) mindestens die Nebenkosten abdecken muss. Der Betrag Ihres Immobiliendarlehens richtet sich nach der Gesamtheit Ihrer Eigenkapitalquellen.

Was ist ein Immobiliendarlehen?

Ein Immobiliendarlehen ist ein Kreditvertrag, der durch eine Hypothek, durch einen mit Wohnimmobilien vergleichbaren Vermögenswert oder durch ein an eine Wohnimmobilie gekoppeltes Recht gesichert ist und zum Erwerb oder zur Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einem bestehenden oder geplanten Gebäude bestimmt ist. Kredite in diesem Rahmen werden von der Bank ausschließlich in Euro bereitgestellt.

Die Bank gewährt Privatpersonen Immobiliendarlehen zu verschiedenen Zwecken:

- Erwerb einer Wohnimmobilie oder einer gemischt genutzten Immobilie,
- Erwerb eines Baugrundstücks,
- Bauarbeiten zur Errichtung einer Immobilie,
- jede Art der Finanzierung, wenn das Darlehen durch eine Hypothek oder eine Wohnimmobilie gesichert ist.

Welche Zinsarten gibt es?

Jede von der Bank gewährte Finanzierung ist mit Sollzinsen verbunden, die neben der Hauptsumme des Kredits zu zahlen sind. Die Bank bietet die folgenden Zinsarten an:

Variabler Zinssatz

Haben die Parteien einen variablen Zinssatz vereinbart, so unterliegt dieser Zinssatz während der Laufzeit des Kredits Schwankungen. Bei steigenden Zinsen steigen auch die Monatsraten. Umgekehrt führen sinkende Zinsen zu niedrigeren Monatsraten (oder zu einer kürzeren Laufzeit, sofern dies vertraglich vorgesehen ist). Dieser variable Zinssatz ist entweder:

- ein von der Bank festgelegter, variabler Zinssatz, der sich nach Ihren Refinanzierungskosten und der mit dem Einzelkunden jeweils verhandelten Konditionsmarge richtet, oder
- ein Referenzzinssatz für eine bestimmte Laufzeit, zuzüglich der mit dem Einzelkunden jeweils verhandelten Konditionsmarge.

+ Vorteil: Diese Art der Verzinsung ist flexibel. Dadurch kann der Kunde von sinkenden Zinsen profitieren und vorzeitige Rückzahlungen vornehmen, ohne Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen zu müssen.

- Nachteil: Bei steigenden Zinsen erhöht sich die vom Kunden zu zahlende Monatsrate.

Fester Zinssatz

Vereinbaren die Parteien einen festen Zinssatz, so bleibt dieser während der gesamten Vertragslaufzeit unverändert, und die Monatsraten des Darlehens bleiben konstant.

- + Vorteil:** Bei dieser Art der Verzinsung kennt der Darlehensnehmer im Voraus den Betrag, den er der Bank schuldet, und er ist im Falle steigender Zinsen geschützt.
- Nachteil:** Der Darlehensnehmer kann von einer eventuellen Zinssenkung nicht profitieren, und vorzeitige Rückzahlungen sind mit Vorfälligkeitsentschädigungen verbunden.

Zinssatz mit Zinsbindung

Ein fester Zinssatz kann auch für einen Zeitraum vereinbart werden, der kürzer ist als die Vertragslaufzeit. In diesem Fall nutzt der Darlehensnehmer während eines festgelegten Zeitraums sämtliche Vorteile der festen Verzinsung, hat aber die Möglichkeit, nach Ablauf dieses Zeitraums eine andere Art der Verzinsung (variabel, fest, mit Zinsbindung oder eine andere zu diesem Zeitpunkt ggf. verfügbare Verzinsungsvariante) zu den geltenden Marktbedingungen zu wählen.

Sie können diese verschiedenen Optionen auch miteinander kombinieren, indem Sie für die einzelnen Tranchen Ihres Kredits eine unterschiedliche Art der Verzinsung wählen.

Wie hoch ist die monatliche Rate?

Die Höhe der Monatsrate ist abhängig von dem Zinssatz, der Laufzeit und dem Kreditbetrag. In der Regel fallen ab dem Einzug und während der gesamten vereinbarten Laufzeit regelmäßig konstante Monatsraten an. Diese umfassen eine Tilgungskomponente und eine auf die Restschuld berechnete Zinskomponente. Am Ende der Laufzeit ist der Kreditbetrag auf diese Weise auf null zurückgeführt. Im Laufe der Zeit steigt der bereits getilgte Kreditbetrag, und der Zinsanteil sinkt entsprechend.

Wenn Sie eine Wohnimmobilie kaufen, deren Bau oder Renovierung noch nicht abgeschlossen ist und Sie deshalb weiterhin Miete oder Kreditraten für Ihre aktuelle Wohnung zahlen, haben Sie die Möglichkeit, bis zum Einzug nur die Zinsen auf den in Anspruch genommenen Betrag zu zahlen.

Sie können sich auch für einen individuellen Tilgungsplan entscheiden, um Ihre monatlichen Rückzahlungen während der ersten 5 Jahre zu verringern. Die Erstellung dieses speziellen Tilgungsplans erfolgt mit Unterstützung Ihres Beraters unter Berücksichtigung Ihrer Situation und Ihrer finanziellen Möglichkeiten. So verfügen Sie zu Beginn der Laufzeit Ihres Darlehens über Ressourcen für andere Prioritäten.

Welche Kosten sind mit einem Darlehen verbunden?

Zu Lasten des Darlehensnehmers gehen neben dem anwendbaren Zinssatz gegebenenfalls weitere Kosten, die in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einfließen. Dies sind:

- die einmalige Abschlussprovision (Verwaltungsgebühr für die Bereitstellung des Geldes),
- die Bearbeitungsgebühr (Verwaltungsgebühr für die Prüfung des Dossiers),
- Kontoführungsgebühren.

Kreditbetrag	500.000 EUR
Vertragslaufzeit	25 Jahre
Jährlicher Zinssatz	5,45%
Effektiver Jahreszins	5,69%
Monatsrate	3.062,41 EUR
Gesamtkreditkosten, davon	420.723 EUR
einmalige Abschlussprovision	2.000,00 EUR
Kontoführungsgebühren	500,00 EUR
Vom Darlehensnehmer zu zahlender Gesamtbetrag	920.723 EUR

Die Kosten für die Eintragung der Hypothek, das Honorar des Notars und die Kosten für eine Restschuldversicherung sind der Bank nicht bekannt und werden daher bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass diese Kosten ebenfalls zu Lasten des Kunden gehen und einmalig bei Bereitstellung des Kredits zu zahlen sind.

ANALYSIEREN SIE DIE FINANZIELLE MACHBARKEIT IHRES IMMOBILIENVORHABENS

Mit dem auf der Website bgl.lu zur Verfügung stehenden Simulationsprogramm für Darlehen können Sie sich einen ersten Überblick über die Monatsraten für den gewünschten Darlehensbetrag verschaffen.

Welche Sicherheiten werden angefordert?

Zum Schutz vor einem eventuellen Ausfall des Darlehensnehmers verlangt die Bank eine Kreditsicherheit in Form einer erstrangigen Hypothek/Grundschild in Bezug auf das zu finanzierende Gebäude oder Grundstück. Unter Umständen kann auch die Eintragung einer Hypothek/Grundschild auf eine andere Immobilie gefordert werden. Darüber hinaus kann die Bank vom Kunden den Abschluss einer Restschuldversicherung zu ihren Gunsten verlangen.

Die Bank kann zudem weitere Sicherheiten oder Garantien entgegennehmen, wie z. B.:

- eine Bankgarantie
- eine Bürgschaftserklärung eines Dritten
- die Verpfändung von Guthaben (Einlagen oder Wertpapiere)
- eine Gehaltsabtretung
- die Abtretung einer Lebensversicherung oder eines Bausparguthabens

Kann ich mein Darlehen vorzeitig zurückzahlen?

Der Kunde hat die Möglichkeit, sein Darlehen jederzeit, ganz oder teilweise, vor Fälligkeit zurückzuzahlen. Getilgte Beträge können nicht erneut in Anspruch genommen werden. Im Gegenzug hat die Bank Anspruch auf eine faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung.

Die Rückzahlungsmöglichkeiten richten sich nach der Art der Verzinsung des Kreditvertrags.

Bei Krediten mit variabler Verzinsung ist eine teilweise oder vollständige vorzeitige Rückzahlung möglich, ohne dass zusätzliche Gebühren anfallen. Der entsprechende Tilgungsbetrag kann einfach auf das Darlehenskonto des Kunden eingezahlt werden. Je nachdem, welche Option vertraglich vereinbart wurde, verkürzt sich dadurch die Restlaufzeit des Kredits oder verringert sich die Rate.

Bei Krediten mit festem Zinssatz ist eine vorzeitige Rückzahlung mit der Zahlung einer Entschädigung verbunden. Die sogenannte Vorfalligkeitsentschädigung ist immer dann zu zahlen, wenn die Bank die vorzeitig zurückgezählten Mittel nicht zu einem Zinssatz neu ausleihen kann, der dem des ursprünglichen Darlehensvertrags entspricht. Diese Entschädigung kann unter bestimmten Bedingungen auf einen Höchstbetrag begrenzt werden.



VERSICHERUNGEN

Restschuldversicherung

Mit einer **Restschuldversicherung** können Sie für den Todesfall einen bestimmten Kapitalbetrag über einen vereinbarten Zeitraum absichern. Verstirbt der Versicherte während der Laufzeit eines Immobiliendarlehens, ist die Versicherungsgesellschaft verpflichtet, den **Restbetrag des Darlehens** bis zur Höhe der Versicherungssumme an den Begünstigten zurückzuzahlen. Die Familie des Versicherten kann damit vor den finanziellen Belastungen aus dem Darlehen **geschützt** werden.

Eine Restschuldversicherung ist auch mit **steuerlichen Vorteilen**¹⁾ verbunden (vgl. S. 15).

Invaliditätsversicherung für die Restschuldversicherung

Die Restschuldversicherung kann um eine Versicherung ergänzt werden, die das **Risiko der Invalidität** abdeckt. Die Versicherungsgesellschaft tilgt die Restschuld im Falle einer dauerhaften Vollinvalidität des Versicherten unabhängig von ihrer Ursache.

Lebensversicherung für ein Immobiliendarlehen

Eine **Lebensversicherung** ist nicht nur eine renditestarke langfristige Kapitalanlage, sondern kann auch unter Nutzung von **steuerlichen Vorteilen**¹⁾ in eine Immobilienfinanzierung einbezogen werden. Der für das Ende der Laufzeit vereinbarte Kapitalbetrag kann das Todesfallrisiko absichern.

¹⁾ Für Personen, die ihre Steuererklärung in Luxemburg abgeben.



STAATLICHE FÖRDERMITTEL

STAATLICHE FÖRDERMITTEL SIND MITUNTER VOM EINKOMMEN, VOM FAMILIENSTAND UND VON DEM BAUVORHABEN DES ANTRAGSTELLERS ABHÄNGIG.

Durch verschiedene staatliche Fördermittel sollen der Bau, der Kauf und die Renovierung von Wohnimmobilien für diejenigen unterstützt werden, die sich ein solches Vorhaben aufgrund ihrer Einkommens- oder Familiensituation nicht leisten könnten.

Kapitalbeihilfen

Für den Kauf, den Bau oder die Renovierung einer Wohnimmobilie kann eine staatliche **Wohnungsbauprämie** gezahlt werden.

Diese richtet sich nach dem Einkommen, dem Familienstand und der Art der Immobilie. Voraussetzung ist, dass der Antragsteller nicht bereits Eigentümer oder Nutznießer einer weiteren Wohnimmobilie ist, und dass bestimmte Kriterien zur Wohnfläche eingehalten werden. In der Regel werden diese Prämien nur für den Hauptwohnsitz gezahlt.

Wenn Sie Anspruch auf eine solche Wohnungsbauprämie haben, können Sie auch eine **Sparprämie** beantragen. Sie entspricht den Zins- und Prämiegutschriften auf Ihrem Sparkonto, unter der Voraussetzung, dass das Sparguthaben zum überwiegenden Teil zur Finanzierung des Wohneigentums verwendet wird und dass mindestens 3 Jahre lang regelmäßige Sparleistungen erfolgten.

Wenn Sie ein Eigenheim bauen oder renovieren und dabei ein **Architekt oder Bauingenieur** erforderlich ist, kann der Staat einen **Zuschuss für die Kosten** übernehmen.

Zinsbeihilfen

Wenn Sie ein Hypothekendarlehen für den Kauf, den Bau oder die Sanierung Ihres Eigenheims aufgenommen haben, und Sie nicht bereits Eigentümer oder Nutznießer einer weiteren Wohnimmobilie sind, können Sie entweder eine **Zinssubvention** beantragen – diese richtet sich nach Ihrem zu versteuernden Einkommen und Ihrem Familienstand – oder alternativ eine **Zinsgutschrift** – wenn Sie unterhaltsberechtignte Kinder haben.

Beihilfe für eine energetische Sanierung: die KlimaBank

Durch das Angebot „KlimaBank und nachhaltiges Wohnen“ (Klimabank an nachhaltiges Wohnen) sollen das nachhaltige Bauen und die nachhaltige energetische Sanierung von Wohnraum sowie die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wohnimmobilien gefördert werden. In diesem Zusammenhang wurden auch das **zinsfreie und das zinsreduzierte Klimadarlehen** zur Förderung von nachhaltiger Wohnraumsanierung und zur Bekämpfung von Energiearmut eingeführt. Gleichzeitig wurde eine Reform der staatlichen Beihilferegulierung „**PRIME House**“ durchgeführt, die nun den Schwerpunkt auf den nachhaltigen Wohnungsbau und die nachhaltige energetische Sanierung legt.

Weitere Prämien und Beihilfen

Unter bestimmten Umständen kann der Staat auch:

- gegenüber dem Kreditvermittler eine **Garantie** übernehmen, wenn Sie nicht über hinreichende Sicherheiten für die Gewährung des Darlehens verfügen,
- einen ermäßigten **Mehrwertsteuersatz von 3%** erheben, wenn die Wohnimmobilie als Hauptwohnsitz dient. Dabei wird vom Staat entweder die Differenz zur ursprünglich gezahlten Mehrwertsteuer (17%) erstattet oder die direkte Anwendung des stark ermäßigten Mehrwertsteuersatzes muss vor Abschluss der Baumaßnahmen bei der Einregistrierungs-, Domänen- und Mehrwertsteuerverwaltung (Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA - A.E.D.) beantragt und von dieser genehmigt werden.

Auch einige Gemeinden fördern privates Wohneigentum durch Kapitalzuschüsse.

Das Bürgerportal auf der Website **www.guichet.public.lu** enthält sämtliche Information über die staatlichen Wohnungsbeihilfen. Auch unsere Berater informieren Sie gern über die verschiedenen Formen der Beihilfe und helfen Ihnen bei der Antragstellung. Erkundigen Sie sich einfach in einer unserer Filialen.



STEUERLICHE ASPEKTE¹⁾ IHRES IMMOBILIENINVESTMENTS

Steuerabzug von Zinszahlungen für ein Immobiliendarlehen

Für welche Variante eines Immobiliendarlehens Sie sich auch entschieden haben, Sie können die Zinszahlungen von Ihrem zu versteuernden Einkommen abziehen (außer bei Finanzierung eines Zweitwohnsitzes).

Grundstück

- Abzug der gesamten Sollzinsen (als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung), wenn mit dem Bau innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb des Grundstücks begonnen wird.
- Erfolgt der Baubeginn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb des Grundstücks, sind die Sollzinsen gemeinsam mit anderen Sollzinsen als Sonderausgaben abzugsfähig.
- Seit der Steuerreform 2017 beträgt der Höchstbetrag für abzugsfähige Sollzinsen und Versicherungsbeiträge 672 Euro (wobei ausgehend von der Anzahl der Haushaltsmitglieder ein höherer Betrag Anwendung finden kann).

Eigegenutzter Wohnraum

- Vor dem Einzug in die Immobilie (Bau, Renovierung) sind die Sollzinsen in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig.²⁾
- Nach dem Einzug gelten in Abhängigkeit von der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und der Nutzungsdauer des Hauptwohnsitzes die folgenden abzugsfähigen Höchstbeträge pro Jahr:²⁾

Nutzungsdauer	Abzugsfähiger Höchstbetrag pro Jahr und Person
1-5 Jahre	2.000 EUR
6-10 Jahre	1.500 EUR
> 10 Jahre	1.000 EUR




Vermieteter Wohnraum

Bei vermietetem Wohnraum sind die gesamten Sollzinsen steuerlich absetzbar (Werbungskosten²⁾).

Steuerlicher Abzug von Beitragszahlungen für einen Bausparvertrag

Bausparbeiträge sind nur dann abzugsfähig, wenn der Bausparvertrag zur Finanzierung einer vom Steuerpflichtigen selbst genutzten Wohnimmobilie abgeschlossen wurde (Bau, Erwerb, Umbau einer Immobilie oder Kauf eines Grundstücks für den Bau einer Immobilie) und wenn es sich um die Finanzierung des Hauptwohnsitzes handelt.

Für Steuerpflichtige unter 40 Jahren gelten höhere Abzugsgrenzen.

Alter des Steuerpflichtigen			
	2020	2020	2020
18 bis 40 Jahre	1.344 EUR	2.688 EUR	1.344 EUR / Kind
41 Jahre oder älter	672 EUR	1.344 EUR	672 EUR / Kind

Diese Obergrenze richtet sich nach dem Alter des Darlehensnehmers. Die abzugsfähigen Beträge erhöhen sich in Abhängigkeit von der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

¹⁾ Die steuerliche Behandlung richtet sich nach der individuellen Situation der jeweiligen Person und kann sich nachträglich ändern (vgl. Art. 32 Abs. 7 der großherzoglichen Verordnung vom 13. Juli 2007). Die in dieser Broschüre aufgeführten Abzugsmöglichkeiten und steuerlichen Vorteile gelten für Personen, die ihre Steuererklärung in Luxemburg abgeben.

²⁾ Kategorie „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“.

Abzugsfähigkeit der Beiträge für die Restschuldversicherung

Hauptwohnsitz

■ Vertrag mit Einmalbeitrag

Abschluss eines Einzelvertrags:

Abzug in Höhe von 672 Euro je Haushaltsmitglied im Rahmen der gewöhnlichen Abzugsgrenze für Versicherungsbeiträge und Sollzinsen.

Beim Kauf einer als Hauptwohnsitz genutzten Immobilie können im Falle der Zahlung eines Einmalbeitrags außerdem erweiterte Abzugsmöglichkeiten bestehen (Mehrbetrag und zusätzlicher Mehrbetrag).

Versicherter	Mehrbetrag: bis 30 Jahre	Zusätzlicher Mehrbetrag: 31 bis 50 Jahre	Zusätzlicher Mehrbetrag: ab 51 Jahre
Steuerpflichtiger	6.000 EUR	480 EUR / pro Lebensjahr über 30	9.600 EUR
mit 1 Kind	7.200 EUR	576 EUR / pro Lebensjahr über 30	11.520 EUR
mit 2 Kindern	8.400 EUR	672 EUR / pro Lebensjahr über 30	13.440 EUR
mit 3 Kindern	9.600 EUR	768 EUR / pro Lebensjahr über 30	15.360 EUR

■ Vertrag mit jährlichem Beitrag:

Abzug in Höhe von 672 Euro je Haushaltsmitglied (Sonderausgaben¹⁾).

Vermieteter Wohnraum

Abzug in Höhe von 672 Euro je Haushaltsmitglied (Sonderausgaben¹⁾).



¹⁾ Im Rahmen der gewöhnlichen Abzugsgrenze für Versicherungsbeiträge und Sollzinsen.

Reduzierter Mehrwertsteuersatz

Zur Förderung der Schaffung von Wohnraum als Hauptwohnsitz bietet der Staat die Möglichkeit, von einem **stark ermäßigten Mehrwertsteuersatz** in Höhe von 3% zu profitieren. Dieser findet Anwendung für den Bau oder die Renovierung einer Wohnimmobilie, wenn diese (vom Eigentümer) als Hauptwohnsitz genutzt wird, oder für Renovierungsarbeiten an einer vermieteten, als Hauptwohnsitz dienenden Wohnimmobilie.

Für die direkte Anwendung des stark ermäßigten Mehrwertsteuersatzes von 3% muss das für die Anwendung des korrekten Mehrwertsteuersatzes verantwortliche Unternehmen vor Durchführung der Bau- bzw. Renovierungsmaßnahmen einen Antrag bei der **Einregistrierungs-, Domänen- und Mehrwertsteuerverwaltung (Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA - A.E.D.)** stellen und von dieser eine Bewilligung erhalten. Wurde diese Genehmigung nicht beantragt oder erhalten, stellt das Unternehmen den allgemein anwendbaren Mehrwertsteuersatz in Rechnung. Um sich die Mehrwertsteuer teilweise erstatten zu lassen (d.h. die Differenz zwischen dem Mehrwertsteuersatz von 17% und dem Satz von 3%), kann der Eigentümer anschließend unter Beachtung der geltenden Bedingungen und Fristen auf ein Erstattungsverfahren zurückgreifen.

Das Erstattungsverfahren ist weiterhin in den folgenden Fällen vorgesehen: beim Verkauf von noch nicht ihrer Bestimmung übergebenen neuen Gebäuden, beim Verkauf von sich im Bau befindlichen Gebäuden für den beim Abschluss des Kaufvertrags fertiggestellten Teil sowie beim Kauf von Baumaterial, wenn der Eigentümer die Bauarbeiten selbst ausführt und der Rechnungsbetrag maximal 3.000 Euro beträgt.

Die **Gesamtersparnisse** aus der Anwendung des reduzierten Mehrwertsteuersatzes sind auf 50.000 Euro pro Wohneigentum begrenzt.



Steuergutschrift für die Registrierungs- und Umschreibungsgebühr

Sie können in den folgenden Fällen eine Steuergutschrift erhalten:

- Kauf eines vom Eigentümer als Hauptwohnsitz genutzten Wohnobjekts,
- Kauf eines Baugrundstücks im Großherzogtum Luxemburg, auf dem unmittelbar ein Gebäude errichtet werden kann, das vom Eigentümer selbst als Hauptwohnsitz genutzt wird (bei entsprechender notarieller Beurkundung).

Diese besteht in einem Steuerabzug auf die Registrierungs- und Umschreibungsgebühr (droits d'enregistrement et de transcription) und unterliegt bestimmten Bedingungen. Der Steuerabzug ist begrenzt auf 20.000 Euro je Käufer. Gibt es mehrere Käufer, kann jeder von ihnen den Steuerabzug anteilig auf Basis der Eigentumsrechte in Anspruch nehmen. Wird die Immobilie gemeinsam von zwei verheirateten Personen gekauft, haben beide Anspruch auf die Steuergutschrift.

Die Steuergutschrift kann in Teilbeträgen auch für weitere Erwerbe in Anspruch genommen werden, bis die Obergrenze erreicht ist. In jedem Fall erhebt die Einregistrierungs-, Domänen- und Mehrwertsteuerverwaltung (Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA - A.E.D.) aber eine Mindestregistrierungsgebühr von 100 Euro.





WEITERE INFORMATIONEN

In diesem praktischen Leitfaden haben wir für Sie umfangreiche Informationen zum Kauf und zur Finanzierung einer Wohnimmobilie im Großherzogtum Luxemburg zusammengestellt. Denn wer eine Wohnimmobilie kaufen oder renovieren möchte, sollte sich vorab umfassend informieren.

Ein persönliches Gespräch mit einem unserer Berater gehört selbstverständlich zu den Leistungen für unsere Kunden. Vereinbaren Sie einfach einen Termin und legen Sie den Grundstein für Ihr künftiges Immobilienprojekt.

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und die enthaltenen Informationen sollen lediglich einen allgemeinen Überblick über die behandelten Themen liefern. BGL BNP Paribas macht weder ausdrücklich noch implizit Aussagen zur Richtigkeit oder Vollständigkeit der vorstehenden Informationen und haftet in keiner Weise für direkte oder indirekte Schäden infolge der Verwendung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen.

Dieses Dokument ist keinesfalls als Beratung in rechtlichen, steuerlichen, buchhalterischen, regulatorischen oder finanziellen Belangen zu verstehen und darf nicht für diese Zwecke verwendet werden. Es stellt in keiner Weise eine persönliche Empfehlung dar. Bei Fragen im Zusammenhang mit den behandelten Themen obliegt es den Nutzern dieses Dokuments, ihre eigenen professionellen Berater zu konsultieren.

Die Informationen in dieser Broschüre entsprechen dem Stand im Großherzogtum Luxemburg im Oktober 2020, sind unverbindlich und mit keiner Verpflichtung für BGL BNP Paribas verbunden.

HIER FINDEN SIE DIE ÖFFNUNGSZEITEN UNSERER FILIALEN



bgl.lu/de/filialen

KONTAKTIEREN SIE UNS



(+352) 42 42-2000



info@bgl.lu



bgl.lu

FOLGEN SIE UNS



BGL BNP PARIBAS

50, avenue J.F. Kennedy – L-2951 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg : B 6481

Marketingmitteilung April 2024



**BGL
BNP PARIBAS**

Die Bank
für eine Welt
im Wandel