

# ERWERB VON WOHNEIGENTUM

PRAKTISCHE TIPPS - 2019

## Immobilien-Kaufvertrag

Verkauf im Bauzustand

„Crédit d'impôt“

Individuelle Wohnbeihilfen

Immobilien-Darlehen

Die folgenden Seiten beinhalten eine zusammenfassende Beschreibung wichtiger Aspekte des Immobilien-Erwerbs. Die Texte der Broschüre sind nicht abschließend, sondern erläutern lediglich einige Hauptfragen der jeweiligen Themenbereiche. Die Autoren (Teil I: Notarkammer des Großherzogtums Luxemburg; Teil II: Ministerium für Wohnungsbau; Teil III: ABL) haften nicht für den Inhalt der Beiträge.

► **Copyright**

Ministère du Logement  
Chambre des Notaires du Grand-Duché de Luxembourg  
ABBL - Association des Banques et Banquiers, Luxembourg

► **Herausgeber**

Ministère du Logement  
Chambre des Notaires du Grand-Duché de Luxembourg

► **Datum & Druck**

Oktober 2019 & 700 Ex.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Grußwort des Ministers</b>	<b>05</b>
<b>Grußwort der Präsidentin der Notarkammer</b>	<b>07</b>

## TEIL I

### Der Notar

▶ 1. Der privatschriftliche Immobilien-Kaufvertrag	<b>09</b>
▶ 2. Verkauf im Bauzustand	<b>11</b>
▶ 3. „Crédit d’impôt“	<b>14</b>
▶ 4. Die Notare in Luxemburg	<b>15</b>

## TEIL II

### Individuelle Wohnbeihilfen für Bau,

### Erwerb und Modernisierung von Wohneigentum

▶ 1. Bau von Wohneigentum	<b>21</b>
▶ 2. Erwerb von Wohneigentum	<b>27</b>
▶ 3. Modernisierung von Wohneigentum	<b>29</b>
▶ 4. Energetische Sanierung von Wohneigentum	<b>31</b>

## TEIL III

### Darlehen für den Bau, den Kauf oder

### die Modernisierung von Wohnimmobilien

▶ 1. Finanzierung von Wohneigentum	<b>35</b>
▶ 2. Ausarbeitung eines Finanzierungsplans	<b>35</b>
▶ 3. Ausgaben im Zusammenhang mit Wohnbaudarlehen	<b>36</b>
▶ 4. Mehrwertsteuer	<b>38</b>
▶ 5. Finanzielle Mittel	<b>39</b>
▶ 6. Die verschiedenen Verzinsungsarten	<b>40</b>
▶ 7. Laufzeit von Immobiliendarlehen	<b>41</b>
▶ 8. Erforderliche Sicherheiten	<b>41</b>
▶ 9. Bei der Bank einzureichende Unterlagen für die Beantragung von Wohnbaudarlehen	<b>42</b>





Copyright: SIP / Yves Kortum

## GRÜßWORT DES MINISTERS

Der Gesetzgeber hat eine große Vielfalt an finanziellen Beihilfen für Privatpersonen eingerichtet, die Wohneigentum erwerben, bauen, renovieren oder energetisch modernisieren wollen. Diese Beihilfen sollen private Haushalte bei ihren Investitionsbemühungen unterstützen – insbesondere angesichts des steigenden Preisdrucks auf dem Luxemburger Immobilienmarkt. Je nach Einkommen, Zusammensetzung des Haushalts und Fläche des Wohneigentums bietet das Ministerium für Wohnungsbau verschiedene Kapitalprämien und Zinssubventionen für Immobilienkredite sowie Staatsbürgschaften für Hypothekendarlehen an. Diese Broschüre wurde gemeinsam mit der Notarkammer erarbeitet. Sie dient als praktischer Leitfaden und erläutert Schritte und Vorgehensweisen bei Erwerb und Modernisierung von Wohneigentum. Individueller auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Informationen erhalten Sie beim Guichet unique des aides au logement.

**Henri KOX**  
**Minister für Wohnungsbau**





Copyright: Chambre des Notaires

## GRÜßWORT DER PRÄSIDENTIN DER NOTARKAMMER

Es ist der Notarkammer eine besondere Freude, die zweite Ausgabe der zusammen mit dem Ministerium für Wohnungsbau erstellten Broschüre vorlegen zu können.

Im Folgenden werden unter anderem die mit dem Immobilien-Erwerb verbundenen Schritte sowie die Risiken erläutert, die die Unterzeichnung eines privatschriftlichen Immobilien-Kaufvertrags mit sich bringen kann.

In Ergänzung zu der am 15. Oktober 2019 im Rahmen der „Semaine nationale du logement“ ausgerichteten Publikumsveranstaltung bietet die Broschüre zudem einen Überblick über die Rolle und die Hauptaufgaben des Notars im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen.

**Maïtre Martine SCHAEFFER**  
**Präsidentin der Notarkammer des Großherzogtums Luxemburg**

# DER NOTAR

Notare sind Träger eines öffentlichen Amtes und dazu eingesetzt, Urkunden und Verträge aufzunehmen, denen die Parteien den authentischen Charakter öffentlicher Urkunden verleihen müssen oder wollen. Notare sind ferner dazu befugt, das Datum dieser Dokumente zu bescheinigen, deren Aufbewahrung zu gewährleisten sowie Ab- und Zweitschriften zu erstellen (Artikel 1 Notariatsgesetz).

Derzeit sind im Großherzogtum Luxemburg 36 Notare mit identischen Befugnissen tätig.

Der Notar erfüllt seine Aufgabe unparteiisch und ist an ein Berufsgeheimnis gebunden. Er berät alle Parteien gleichermaßen und klärt sie über die Wahl des juristischen Verfahrens sowie über die genauen Folgen ihrer Entscheidungen auf.

## CHAMBRE DES NOTAIRES DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

 53, boulevard Joseph II  
L-1840 Luxembourg

 +352 44 70 21

 [info@notariat.lu](mailto:info@notariat.lu)

 [www.notariat.lu](http://www.notariat.lu)



# 1 DER PRIVATSCHRIFTLICHE IMMOBILIEN-KAUFVERTRAG „COMPROMIS DE VENTE“

Im Zusammenhang mit Immobilien-Geschäften unterzeichnen die Parteien üblicherweise einen privatschriftlichen Kaufvertrag („compromis de vente“), bevor sie eine notarielle Verkaufsurkunde aufsetzen lassen und unterzeichnen.

**Wichtig ist, dass sich die Parteien bereits im Rahmen des privatschriftlichen Kaufvertrages rechts-wirksam zum Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie zu einem bestimmten Preis verpflichten** (s. Artikel 1589 des luxemburgischen Code civil).

Der Käufer sollte sich also schon vor der Unterzeichnung des „compromis de vente“ genau informieren, insbesondere über den Zustand der zu erwerbenden Immobilie, über die Bedingungen des Verkaufs, darüber, ob ein Mietvertrag oder eine Dienstbarkeit besteht und ob für die gegebenenfalls anstehenden Arbeiten erforderlichen Genehmigungen vorliegen.



## INHALT DES „COMPROMIS DE VENTE“

Das Erstellen des privatschriftlichen Kaufvertrags erfordert also besondere Sorgfalt, und es ist Sache der Parteien, bereits **in diesem Dokument alle für sie wichtigen Bedingungen der Transaktion festzuhalten**.

**Der „compromis de vente“ muss insbesondere folgende Angaben enthalten:**

- ▶ Namen, Personenstand und Anschriften der Parteien
- ▶ die genaue Bezeichnung der Immobilie:
  - \* im Falle von Häusern: Katasterbezeichnung und Grundstücksfläche;
  - \* im Falle von im Miteigentum stehenden Immobilien: Katasterbezeichnung, Miteigentumsanteile sowie, auf der Grundlage eines „cadastre vertical“, die Quadratmeter-Anzahl der Nutzflächen, Balkone, Terrassen bzw. der einer exklusiven Nutzung vorbehaltenen Miteigentumsanteile;

- ▶ Verkaufspreis und Zahlungsmodalitäten;
- ▶ das Datum der Inbesitznahme (Schlüsselübergabe) und die Höhe einer eventuellen Nutzungsentschädigung im Falle verspäteter Inbesitznahme;
- ▶ das Datum der Eigentumsübertragung;
- ▶ die Energieeffizienzklasse;
- ▶ die Gültigkeitsdauer des „compromis de vente“;
- ▶ der oder die im Einvernehmen der Parteien für das Erstellen der öffentlichen Kaufurkunde bestimmte(n) Notar(e).

Der Kaufvertrag kann eine **pauschale Entschädigung** für den Fall vorsehen, dass eine Partei ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Diese Entschädigung beläuft sich für gewöhnlich auf 10 % des Verkaufspreises.

Oftmals ratsam ist es, im Kaufvertrag **aufschiebende Bedingungen** vorzusehen, die die Wirkung des Verkaufs während einer bestimmten Frist aussetzen.

**Diese Bedingungen sollen den Käufer schützen: Dieser ist danach etwa nur dann zum Kauf verpflichtet, wenn dessen Finanzierung gesichert ist und die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen.**

Am häufigsten wird der Eintritt der vertraglichen Bindung an den Erhalt eines Bankdarlehens geknüpft. Hierfür wird der Käuferpartei eine angemessene Frist, normalerweise zwischen vier und sechs Wochen, eingeräumt.

Weitere Bedingungen wie etwa das Vorliegen einer Baugenehmigung oder eines PAP-Bebauungsplans können vereinbart werden.



### RECHTLICHE WIRKUNGEN DES KAUFVERTRAGS

Zwischen den Vertragsparteien ist der Verkauf grundsätzlich mit der Unterzeichnung des privatschriftlichen Kaufvertrags rechtswirksam abgeschlossen: Eigentum und Risiken gehen auf den Käufer über und zwar auch dann, wenn der Kaufpreis noch nicht gezahlt wurde und der Verkäufer die Immobilie noch bewohnt. Mit Vertragsschluss werden zudem die Einregistrierungsgebühren („droits d'enregistrement“) fällig. Hinsichtlich des Eigentumsübergangs kann allerdings vereinbart werden, dass dieser erst an dem Tag erfolgen soll, an dem die notarielle Urkunde unterzeichnet wird.

Zu beachten ist ferner, dass die Parteien nicht verpflichtet sind, einen privatschriftlichen Kaufvertrag abzuschließen: Verkäufer und Käufer können vielmehr sogleich einen Notar damit beauftragen, einen notariellen Kaufvertrag aufzusetzen.



### DER NOTARIELLE KAUFVERTRAG

Um gegenüber Dritten gültig zu sein, muss die Eigentumsübertragung durch eine notarielle Urkunde beurkundet werden und im Hypothekenamt eingetragen werden.



## 2. VERKAUF IM BAUZUSTAND: „VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT“

Im Fall eines Verkaufs im Bauzustand („vente en l'état futur d'achèvement“ – „VEFA“) verpflichtet sich der Verkäufer zum Bau einer bestimmten Immobilie, und der Käufer verpflichtet sich zu einer dem Baufortschritt entsprechenden Kaufpreiszahlung. Entsprechend dem Baufortschritt wird der Käufer nach und nach Eigentümer der entstehenden Immobilie.



### **BEFUGNISSE DES BAUHERRN**

Dem Verkäufer bzw. Bauträger stehen die Bauherrn-Befugnisse zu. Er ist zuständig für die Wahl der Unternehmen und Handwerker, die mit den Bauarbeiten beauftragt werden. Zudem überwacht er, dass die Arbeiten in Übereinstimmung mit dem Lastenheft ausgeführt werden. Der Käufer kann sich insoweit nicht einbringen.



### **VORVERTRAG (Reservierungsvertrag)**

**Bei einer VEFA ist ein Reservierungsvertrag mit folgenden Angaben abzuschließen:**

- ▶ der Personenstand der Vertragsparteien;
- ▶ die genaue Bezeichnung der Immobilie;
- ▶ ihr Belegenheitsort;
- ▶ die Angaben über die wesentlichen Eigenschaften und die Qualität der Konstruktion (Gebäudebeschreibung);
- ▶ die Fertigstellungsfristen sowie Regelungen betreffend höhere Gewalt und etwaige Vertragsstrafen;
- ▶ die Frist, innerhalb welcher die notarielle Verkaufs-urkunde zu unterzeichnen ist (Gültigkeitsdauer des Reservierungsvertrags);
- ▶ der Kaufpreis der reservierten Immobilie (3 % oder 17 % MwSt., Architektenkosten, finanzielle staatliche Hilfen im Zusammenhang mit der Energieklasse der Immobilie);
- ▶ die Höhe der Garantie (nicht mehr als 2 % des voraussichtlichen Verkaufspreises).



### **OBLIGATORISCHE ANGABEN DES NOTARIELLEN VEFA-VERTRAGS**

**Die notarielle Urkunde einer VEFA muss, um gültig zu sein, folgende Angaben umfassen:**

- ▶ die Identität des Eigentümers des Grundstücks und der bestehenden Bauten sowie die Identität des Käufers;
- ▶ den Inhalt und die obligatorischen Anhänge der Verkaufsurkunde;
- ▶ das Ausstellungsdatum und die Bedingungen der behördlichen Genehmigungen;
- ▶ die Beschreibung der verkauften Immobilie bzw. den Stand des Baufortschritts;
- ▶ Preis, MwSt. und Zahlungsmodalitäten;
- ▶ die Angabe, ob und falls ja unter welchen Bedingungen der Preis angepasst wird (Baukostenindex, Verbraucherpreisindex, gleitende Lohnskala usw.);
- ▶ die Frist, innerhalb welcher die Immobilie fertigzustellen ist (Datum, bestimmte Anzahl von Werk- oder Kalendertagen);
- ▶ die Fertigstellungsgarantie.



**Im Anhang der Urkunde oder unter Bezugnahme auf beim Notar hinterlegte Unterlagen sind weiterhin aufzuführen:**

- ▶ die Baupläne;
- ▶ die Baubeschreibung einschließlich der wesentlichen Charakteristika und der technischen Eigenschaften der Immobilie, die zu verwendenden Materialien, die auszuführenden Arbeiten sowie die vorgesehenen Ausstattungsbestandteile;
- ▶ soweit einschlägig, ist dem Käufer die Miteigentumsordnung („règlement de copropriété“) im Vorfeld zu übermitteln; von dieser muss der Käufer spätestens bei der Unterzeichnung der notariellen Verkaufsurkunde eine Abschrift erhalten;
- ▶ der Energiepass.



**FERTIGSTELLUNGSGARANTIE**

Der Verkäufer muss eine von einem in Luxemburg oder in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen

Union zugelassenen Finanzinstitut ausgestellte Fertigstellungsgarantie beibringen. Diese gewährleistet, dass das geplante Bauprojekt auch im Falle eines Ausfalls des Verkäufers in Übereinstimmung mit den Plänen und zum vereinbarten Preis fertiggestellt wird.

Anstatt einer Fertigstellungsgarantie kann auch eine Rückerstattungsgarantie vorgelegt werden, die den Fall technischer oder juristischer Unmöglichkeit der Bauausführung regelt. Beim Ausfall des Verkäufers werden dem Käufer dann die für die Durchführung des Bauprojekts bereits bezahlten Beträge zurückerstattet.



**STAFFELUNG DER ZAHLUNG**

Es ist gesetzlich verboten, vor Beginn der Arbeiten Vorauszahlungen zu leisten.

Zudem darf der Verkäufer im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Verkaufsurkunde keine Zahlung annehmen, deren Betrag den Wert des Grundstücks und der bereits bestehenden Bauten übersteigt.

Nach Beginn der Arbeiten werden die Zahlungen gemäß dem Baufortschritt fällig. Zahlungen und Baufortschritt entsprechen also einander.

**Folgende gesetzliche Begrenzungen müssen beachtet werden:**

- ▶ der für das Grundstück anfallende Betrag darf 10 % des Gesamtpreises nicht überschreiten, es sei denn, der Verkäufer kann einen höheren Ersterpreis oder Wert belegen;
- ▶ die Zahlungen dürfen nicht höher sein als:
  - \* 15 % des Gesamtpreises der Bauarbeiten bei Fertigstellung der Fundamente;
  - \* 50 % des Gesamtpreises bei Fertigstellung der Deckenplatte (Rohbauarbeiten);
  - \* 95 % bei der vollständigen Fertigstellung der Immobilie.

Der Saldo ist zahlbar, wenn die Immobilie dem Käufer zur Verfügung gestellt wird. Entspricht die geleistete Arbeit nicht den vertraglichen Vereinbarungen, können die betreffenden Beträge hinterlegt werden.



### BAUMÄNGELGEWÄHRLEISTUNG

Der gesetzliche Begriff des Baumangels ist weit zu verstehen und umfasst auch geringfügige Mängel an den gebauten Bestandteilen der Immobilie. Eine Beeinträchtigung der Stabilität der Immobilie oder ihres bestimmungsgemäßen Gebrauchs ist nicht erforderlich.

#### ▶ OFFENSICHTLICHE MÄNGEL

Offensichtliche Mängel sind diejenigen Mängel, die der Käufer vor, bei oder innerhalb eines Monats nach der Abnahme der Immobilie feststellen kann.

#### ▶ VERSTECKTE MÄNGEL

Bei versteckten Mängeln wird gesetzlich zwischen dem

Rohbau und kleine Gewerke betreffenden Mängeln unterschieden.

Mängel **am Rohbau** beeinträchtigen die Stabilität des Gebäudes oder stehen seiner vertragsgemäßen Nutzung entgegen (Fundamente, Rohbau, Gebälk, Dachkonstruktion, Isolierung usw.). Es gilt eine gesetzliche Mangelgewährleistungsfrist von zehn Jahren. Diese beginnt mit der endgültigen Abnahme oder der Inbesitznahme der Immobilie zu laufen.

Mängel an den **kleinen Gewerken** beeinträchtigen die Ausstattung und den Innenausbau der Räumlichkeiten. Die gesetzliche Mangelgewährleistungsfrist beträgt 2 Jahre ab Abnahme oder Inbesitznahme der Immobilie.

Baumängel sind dem Verkäufer unverzüglich anzuzeigen.



### SCHUTZ DES VERKÄUFERS BEI ZAHLUNGS-AUSFALL

Bei Zahlungsausfall kann der Verkäufer vor Gericht die Aufhebung des VEFA-Vertrags beantragen. Wird seinem Antrag stattgegeben, wird die notarielle Urkunde aufgehoben. Der Verkäufer erlangt das Eigentum an der Immobilie zurück und muss die vom Käufer gezahlten Beträge zurückerstatten.

Übt der Verkäufer sein Verkäuferprivileg aus oder ist eine Hypothek eingetragen worden, so kann der Verkäufer gleich einem Finanzinstitut die notarielle Zwangsversteigerung der Immobilie veranlassen. Die Erträge der Zwangsversteigerung stehen insoweit ihm, im Übrigen dem anfänglichen Käufer bzw. dessen Hypothekengläubigern zu.

# 3. „CRÉDIT D'IMPÔT“ („BËLLEGEN AKT“)



## EINREGISTRIERUNGS- UND TRANSKRIPTIONS- GEBÜHREN

- Üblicher Satz: 7 %;
- Satz bei Vereinbarung einer Wiederverkaufsklausel: 8,2 %;
- Zusatzsteuer (nur für Luxemburg Stadt): Übertragungen durch Verkauf, Schenkung o.ä. zwischen lebenden Personen von nicht für Wohnzwecke bestimmten Gebäuden sowie noch nicht errichtete Gebäude ohne Fünf-Jahre-Wohnungsbauverpflichtung unterliegen einer Zusatzsteuer zugunsten der Stadt Luxemburg in Höhe von 50% der geschuldeten Einregistrierungsgebühren.



## GRUNDGEDANKE DES „CRÉDIT D'IMPÔT“

Alle natürliche Personen, die zum Zeitpunkt des Immobilien-Erwerbs in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums (Europäische Union sowie Island, Liechtenstein und Norwegen) wohnen, steht ein Steuerabschlag von maximal 20.000 € zu. Der Mindestbetrag der Einregistrierungsgebühren kann jedoch 100 € nicht unterschreiten. Der Steuerabschlag kann bei einer oder mehreren Immobilienerwerbungen geltend gemacht werden.



## BEDINGUNGEN

- Der steuerlich zu Begünstigende wohnt selbst in der erworbenen Wohnung;
- Einzug und Anmeldung bei der Gemeinde, auf deren Gebiet die Immobilie belegen ist, erfolgen innerhalb von zwei Jahren ab dem Erwerbsdatum bei bestehenden Immobilien oder innerhalb von vier Jahren beim Erwerb von Bauland oder einer zu errichtenden Immobilie.

Diese Fristen können durch einen Beschluss des Direktors der Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (AED) in begründeten Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag hin verlängert werden.

- Persönliche und ausschließlich Privat-Zwecken dienende und ununterbrochene Nutzung der Immobilie während eines Zeitraums von mindestens zwei Jahren ab dem Datum der Anmeldung.

Die Direktion der AED kann einen Dispens insbesondere erteilen aus Gründen höherer Gewalt, im Falle einer durch medizinisches Attest belegten Krankheit, für den Fall der Zwangsversteigerung der Immobilie, einer Enteignung oder beim Tod des Lebenspartners oder im Falle einer Scheidung oder der Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft.



## SANKTIONEN

Wird die Einzugsfrist oder die Mindestwohndauer nicht beachtet, ist das Steuerguthaben zuzüglich der gesetzlichen Zinsen zurückzuzahlen.

Auf der Internet-Seite der Notarkammer Luxemburg, [www.notariat.lu](http://www.notariat.lu), kann eine Liste der im Großherzogtum zugelassenen Notare eingesehen werden, die Sie bei Ihrem Vorhaben beraten.

# 4. DIE NOTARE IN LUXEMBURG

## Me Roger ARRENSDORFF

📍 43, boulevard du Prince Henri  
L-1724 LUXEMBOURG

☎ +352 262730 1 | 📠 +352 26273030  
✉ secretariat@arrendorff.lu

## Me Martine DECKER

📍 272, route de Thionville  
L-5884 HESPERANGE-HOWALD

☎ +352 407030 1 | 📠 +352 407059  
✉ notaire@martine-decker.lu

## Me Joëlle BADEN

📍 17, rue des Bains  
L-1212 LUXEMBOURG

☎ +352 227927 1 | 📠 +352 227822  
✉ secretariat@enb.lu

## Me Edouard DELOSCH

📍 27, boulevard Marcel Cahen  
L-1311 LUXEMBOURG-MERL

☎ +352 271807 | 📠 +352 27180790  
✉ secretariat@notaire-delosch.lu

## Me Henri BECK

📍 9, Rabatt  
L-6475 ECHTERNACH

☎ +352 720055 | 📠 +352 720170  
✉ henri.beck@notairebeck.lu

## Me Cosita DELVAUX

📍 36, boulevard Joseph II  
L-1840 LUXEMBOURG

☎ +352 454149 1 | 📠 +352 454149454  
✉ contact@notaire-delvaux.lu

## Me Thierry BECKER

📍 15, rue Principale  
L-8805 RAMBROUCH

☎ +352 274777 | 📠 +352 27477727  
✉ mail@notaire-becker.lu

## Me Christine DOERNER

📍 10, rue de la Gare  
L-3236 BETTEMBOURG

☎ +352 513215 1 | 📠 +352 512863  
✉ notdoern@pt.lu

## Me Paul BETTINGEN

📍 71, rue du Golf  
L-1638 SENNINGERBERG

☎ +352 340202 1 | 📠 +352 346364  
✉ bettingen@pbettingen.lu

## Me Sandy DOSTERT

📍 7, rue Michel Thilges  
L-9573 Wiltz

☎ +352 958888 | 📠 +352 958140  
✉ contact@notaire-dostert.lu

## Me Jacques CASTEL

📍 3, route d'Olm  
L-8331 CAPELLEN

☎ +352 300027 1 | 📠 +352 307145  
✉ notaire@jcastel.lu

## Me Thomas FEIDER

📍 13, avenue François Clément  
L-5612 MONDORF-LES-BAINS

☎ +352 23668204 | 📠 +352 23668948  
✉ notaire@feider.lu

**Me Carlo GOEDERT**

📍 61-63, avenue G.D. Charlotte  
L-3441 DUDELANGE

☎ +352 516462 | 📠 +352 511951  
✉ notaire@cgloedert.lu

**Me Danielle KOLBACH**

📍 34-36, rue des Cerises  
L-6113 JUNGLINSTER

☎ +352 789052 1 | 📠 +352 780037  
✉ info@kolbach.lu

**Me Léonie GRETHEN**

📍 10, avenue Guillaume  
L-1650 LUXEMBOURG

☎ +352 229215 1 | 📠 +352 229215402  
✉ leonie@notaire-grethen.lu

**Me Marc LECUIT**

📍 7, rue Wenzel  
L-7593 BERINGEN/MERSCH

☎ +352 320202 1 | 📠 +352 327271  
✉ lecuifm@pt.lu

**Me Mireille HAMES**

📍 7, rue Emile Laux  
L-7544 MERSCH

☎ +352 328717 1 | 📠 +352 328641  
✉ contact@notairehames.lu

**Me Marc LOESCH**

📍 36, rue Marie-Adélaïde  
L-2128 LUXEMBOURG

☎ +352 453035 1 | 📠 +352 453135  
✉ secretariat@notaireloesch.lu

**Me Henri HELLINCKX**

📍 101, rue Cents  
L-1319 LUXEMBOURG

☎ +352 245262 1 | 📠 +352 24526224  
✉ nothelli@pt.lu

**Me Alexandra LUX**

📍 66, Grand-rue  
L-8510 REDANGE-SUR-ATTERT

☎ +352 268886 1 | 📠 +352 26888686  
✉ notaire@aln.lu

**Me Anja HOLTZ**

📍 12-14, rue Marie Muller-Tesch  
L-4250 ESCH-SUR-ALZETTE

☎ +352 265483 1 | 📠 +352 26548383  
✉ notholtz@pt.lu

**Me Pierre METZLER**

📍 33, route de Trèves  
L-6793 GREVENMACHER

☎ +352 758353 1 | 📠 +352 750604  
✉ info@pmetzler.lu

**Me Jacques KESSELER**

📍 13, route de Luxembourg  
L-4761 PETANGE

☎ +352 288455 1 | 📠 +352 28845555  
✉ notaire@kessler.lu

**Me Jean-Paul MEYERS**

📍 7, rue Xavier Brasseur  
L-4040 ESCH-SUR-ALZETTE

☎ +352 541571 1 | 📠 +352 543351  
✉ secretariat@enm.lu



**Me Frank MOLITOR**

📍 101, rue de Bonnevoie  
L-1261 LUXEMBOURG

☎ +352 493636 | 🖨 +352 488515  
✉ reception@notairemolitor.lu

**Me Robert SCHUMAN**

📍 54, rue J.F. Kennedy  
L-4599 DIFFERDANGE

☎ +352 589898 1 | 🖨 +352 589494  
✉ schumanr@pt.lu

**Me Blanche MOUTRIER**

📍 32A, rue Zénon Bernard  
L-4031 ESCH-SUR-ALZETTE

☎ +352 530441 | 🖨 +352 545962  
✉ blanche.moutrier@notaire-moutrier.lu

**Me Joëlle SCHWACHTGEN**

📍 4, rue Alexis Heck  
L-9242 DIEKIRCH

☎ +352 803516 1 | 🖨 +352 808147  
✉ notaire.schwachtgen@njs.lu

**Me Josiane PAULY**

📍 18, Klatzewee  
L-9714 CLERVAUX

☎ +352 920420 | 🖨 +352 929072  
✉ contact@notaire-pauly.lu

**Me Patrick SERRES**

📍 16, route de Mondorf  
L-5552 REMICH

☎ +352 236195 1 | 🖨 +352 23698962  
✉ secretariat@notaireserres.lu

**Me Elisabeth REINARD**

📍 2, Place de l'Hôtel de Ville  
L-9087 ETTTELBRUCK

☎ +352 812145 1 | 🖨 +352 817706  
✉ e.reinard@notaire-reinard.lu

**Me Jean-Joseph WAGNER**

📍 37, rue des Alliés  
L-4412 BELVAUX

☎ +352 591396 1 | 🖨 +352 590904  
✉ nowagner@pt.lu

**Me Karine REUTER**

📍 488, route de Longwy  
L-1940 LUXEMBOURG

☎ +352 2866681 | 🖨 +352 28666868  
✉ notaire@notaire-reuter.lu

**Me Alex WEBER**

📍 101, avenue de Luxembourg  
L-4940 BASCHARAGE

☎ +352 507299 | 🖨 +352 501194  
✉ notweber@pt.lu

**Me Martine SCHAEFFER**

📍 74, avenue Victor Hugo  
L-1750 LUXEMBOURG

☎ +352 224475 | 🖨 +352 460261  
✉ secretariat@notaireschaeffer.lu

**Me Carlo WERSANDT**

📍 12, rue Jean Engling  
L-1466 LUXEMBOURG

☎ +352 431644 1 | 🖨 +352 43164444  
✉ info@notaire-wersandt.lu





A series of 25 horizontal lines spanning the width of the page, providing a template for writing. The lines are evenly spaced and extend from the left margin to the right margin.



# INDIVIDUELLE WOHNBEIHILFEN FÜR BAU, ERWERB UND MODERNISIERUNG VON WOHNHEIGENTUM

Im geänderten Gesetz vom 25. Februar 1979 zur Wohnbeihilfe sind finanzielle Wohnbeihilfen für Privatpersonen vorgesehen. Um individuelle Initiativen bei Bau, Erwerb und Modernisierung von Wohneigentum zu fördern, wurde ein breites Angebot an Beihilfen eingeführt. Sie richten sich an alle Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens und ihrer Familiensituation in den Genuss davon kommen können.

Die individuellen Wohnbeihilfen sind sehr vielfältig. Sie erstrecken sich von Staatsbürgschaften für Hypothekendarlehen zur Finanzierung von Wohneigentum über Kapitalbeihilfen bis hin zu Zinsbeihilfen. Alle Interessierten können sich mit ihren Fragen zu den für die Beantragung von Wohnbeihilfen erforderlichen administrativen Schritten an den Guichet unique des aides au logement wenden

## GUICHET UNIQUE DES AIDES AU LOGEMENT

 11, rue de Hollerich  
L-1741 Luxembourg

 +352 8002-1010

 [guichet@ml.etat.lu](mailto:guichet@ml.etat.lu)

 [www.logement.lu](http://www.logement.lu)

 Schalterzeiten: montags bis freitags von **8.00 bis 12.00 Uhr** und von **13.30 bis 16.00 Uhr**;  
donnerstags von **8.00 bis 17.30 Uhr**  
**Telefonisch erreichbar:** montags bis freitags von **8.00 bis 16.00 Uhr**

# 1. BAU VON WOHNHEIGENTUM

## 1.1. DIE STAATLICHE BÜRGSCHAFT



### WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Verfügt ein Haushalt selbst nicht über ausreichende Sicherheiten, um bei einem Finanzinstitut den erforderlichen Kredit für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung von Wohneigentum zu erhalten, kann der Staat helfen und für ein Hypothekendarlehen bürgen.



### VORAUSSETZUNGEN

#### Der Antragsteller muss

- ▶ seit mindestens drei Jahren ein Sparkonto bei ein und demselben Finanzinstitut besitzen. Die Einlage bei Eröffnung des betreffenden Kontos muss mindestens 100 € betragen haben; außerdem müssen über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren mindestens 290 € pro Jahr auf das Konto eingezahlt worden sein. Dieser Dreijahreszeitraum beginnt mit dem Tag, an dem das Guthaben auf dem Konto mindestens 240 € betrug;
- ▶ von einem Finanzinstitut ein Darlehen erhalten haben, das mindestens 60 % der Kosten für das Grundstück und die Bauarbeiten entspricht. Die Bürgschaft bezieht sich auf den Teil des Darlehens, der 60 % der oben genannten Kosten oder des Preises übersteigt, darf sich jedoch nicht auf mehr als 30 % davon beziehen.

#### Hinzu kommt:

- ▶ der Betrag der monatlich zu leistenden Rate darf 40 % des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen;
- ▶ der von dem Darlehensgeber geforderte Sollzins darf nicht mehr als 3 % über dem Höchstsatz liegen, der in der geänderten großherzoglichen Verordnung vom 5. Mai 2011 festgesetzt wurde.



### HÖCHSTBETRAG

Der Höchstbetrag der Staatsbürgschaft darf die Summe von 148.691,25 € nicht überschreiten (bezogen auf den durchschnittlichen Jahresindex von 793,02 des Baupreisindex im Jahr 2018).



### VORGEHENSWEISE

Der Antrag auf eine Staatsbürgschaft ist beim kreditgebenden Finanzinstitut einzureichen.

## 1.2. WOHNUNGSBAUPRÄMIE



### WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Hierbei handelt es sich um eine Kapitalbeihilfe, die für den Bau von Wohneigentum (Einfamilienhaus oder Wohnung) oder für den Erwerb von Wohneigentum bei Erstbezug beantragt werden kann.



### VORAUSSETZUNGEN

#### Der Antragsteller

- ▶ muss ein Hypothekendarlehen bei einem Finanzinstitut aufgenommen haben. Das betreffende Wohneigentum soll für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nach Bezug als ständiger Hauptwohnsitz dienen;
- ▶ darf weder Eigentümer, noch Miteigentümer oder Nutzungsberechtigter eines anderen Wohneigentums im Großherzogtum oder im Ausland sein;
- ▶ muss folgende Kriterien für die Wohnnutzfläche einhalten:
  - \* Einfamilienhaus: 65 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>;
  - \* Wohnung: 45 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>.

**Diese Flächen lassen sich erweitern:**

- ▶ um 20 m<sup>2</sup> für jedes unterhaltsberechtigten Kind des Antragstellers ab einer Zahl von drei Kindern;
- ▶ um 20 m<sup>2</sup> für jeden Vorfahren ersten Grades des Antragstellers sowie für jede Person mit Behinderung, die in dem Wohneigentum des Begünstigten lebt (ab einer Zahl von fünf dort lebenden Personen und unter der Bedingung, dass diese Person nicht selbst Wohneigentum besitzt).

**HÖCHSTBETRAG**

Der Betrag der Prämie liegt je nach Einkommen und Familiensituation zwischen 250 € und 9.700 €. Handelt es sich um eine Wohnung in einer Miteigentümergeinschaft oder um ein Reihenhaus, erhöht sich die Prämie um 30 %. Bei Doppelhaushälften erhöht sich die gewährte Prämie um 15 %.

**VORGEHENSWEISE**

- ▶ **Siehe Seite 29**

**BITTE BEACHTEN:**

Die Wohnungsbauprämie wird verweigert, wenn:

- ▶ der Antragsteller seinen Wohnraum vermietet (auch bei Teilvermietung); die Teilvermietung an einen Studenten, der an einer Hochschule in Luxemburg immatrikuliert ist, ist dagegen gestattet;
- ▶ der Antragsteller seinen Antrag auf eine Wohnungsbauprämie später als ein Jahr nach Erstbezugsdatum gestellt hat;

- ▶ der Antragsteller sein Vermögen einem Dritten vermacht hat;
- ▶ die Finanzierung des Wohneigentums vollständig durch die eigenen finanziellen Mittel oder die des Ehepartners erfolgen kann.

**1.3. SPARPRÄMIE****WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?**

Hierbei handelt es sich um eine Kapitalbeihilfe in Höhe der Zinsvergünstigungen und Prämienzuschüsse für das Sparkonto des Begünstigten, sofern mindestens 90 % der Guthaben zur Finanzierung des Wohneigentums verwendet werden.

**VORAUSSETZUNGEN**

**Der Antragsteller muss**

- ▶ Empfänger einer Wohnungsbau- oder Erwerbsprämie sein;
- ▶ bei einem Basiskapital von mindestens 100 € mindestens drei Jahre lang regelmäßig Einzahlungen auf ein Sparkonto bei ein und demselben Finanzinstitut geleistet haben.

**HÖCHSTBETRAG**

Der Höchstbetrag der Sparprämie darf pro Begünstigten 5.000 € nicht überschreiten.

**VORGEHENSWEISE**

- ▶ **Siehe Seite 31**



## 1.4. ZUSATZPRÄMIE FÜR DIE KOSTEN EINES ARCHITEKTEN ODER BERATENDEN INGENIEURS



### WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Dabei handelt es sich um eine Beihilfe, die zusätzlich zur Wohnungsbauprämie gewährt wird, um Kosten und Honorare, die durch Architekten und/oder beratende Ingenieure entstehen, in Teilen auszugleichen.



### VORAUSSETZUNGEN

Der Antragsteller muss

- ▶ bereits die Wohnungsbau- oder Verbesserungsprämie erhalten haben;
- ▶ einen Architekten oder beratenden Ingenieur (mit Zulassung zur Berufsausübung im Großherzogtum Luxemburg) mit der Anfertigung eines Bauplans und/oder technischen Entwurfs für den Neubau von Wohneigentum beauftragt haben, sofern die Tätigkeit

eines Architekten oder beratenden Ingenieurs vorgeschrieben ist.



### HÖCHSTBETRAG

Die Zusatzprämie beläuft sich auf die Hälfte der Honorare für Architekten oder beratende Ingenieure, darf jedoch einen Betrag von 1.250 € nicht übersteigen.



### VORGEHENSWEISE

▶ Siehe Seite 31



### BITTE BEACHTEN:

Verweigert wird die Ergänzungsprämie bei jedem Wohneigentum oder Grundstück, das vom Staat\* subventioniert wurde und mit den Beihilfen für Wohnbauprojekte im Zusammenhang steht, sowie bei Wohneigentum in Miteigentümergeinschaft.

\* gemäß den Bestimmungen aus Kapitel 3 des geänderten Gesetzes vom 25. Februar 1979 über Wohnbeihilfen

## 1.5. ZINSSUBVENTION



### WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Hierbei handelt es sich um eine Zinsbeihilfe, die gewährt werden kann, um die monatlichen Belastungen eines Hypothekendarlehens für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung von Wohneigentum zu verringern.



### VORAUSSETZUNGEN

#### Der Antragsteller

- ▶ muss ein Hypothekendarlehen für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung von Wohneigentum in Luxemburg bei einem ansässigen Finanzinstitut aufgenommen haben; das betreffende Wohneigentum muss für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nach Erstbezug als ständiger Hauptwohnsitz dienen;
- ▶ darf weder Eigentümer, noch Miteigentümer oder Nutzungsberechtigter eines anderen Wohneigentums im Großherzogtum oder im Ausland sein;
- ▶ muss folgende Kriterien für die Wohnnutzfläche einhalten:
  - \* Einfamilienhaus: 65 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>;
  - \* Wohnung: 45 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>.

#### Diese Flächen lassen sich erweitern:

- ▶ um 20 m<sup>2</sup> für jedes unterhaltsberechtigten Kind des Antragstellers ab einer Zahl von drei Kindern;
- ▶ um 20 m<sup>2</sup> für jeden Vorfahren ersten Grades des Antragstellers sowie für jede Person mit Behinderung, die in dem Wohneigentum des Begünstigten lebt (ab einer Zahl von fünf dort lebenden Personen und unter der Bedingung, dass diese Person nicht selbst Wohneigentum besitzt).



### BERECHNUNGSWEISE

Die Zinssubvention wird auf Grundlage des Einkommens und der Familiensituation berechnet. Der Betrag wird in Abhängigkeit von den aufgenommenen Darlehen festgelegt. Diese werden bis zu einer Höhe von maximal 175.000 € berücksichtigt. Die einzelnen Vorgänge werden alle zwei Jahre automatisch neu untersucht.



### VORGEHENSWEISE

▶ Siehe Seite 31



### BITTE BEACHTEN:

Die Zinssubvention wird verweigert, wenn:

- ▶ das Einkommen die gesetzlich vorgesehene Grenze überschreitet;
- ▶ der Antragsteller sein Wohneigentum vermietet (auch wenn er nur einen Teil vermietet); eine Ausnahme besteht bei einer Teilvermietung an einen Studierenden, der an einer Hochschule in Luxemburg immatrikuliert ist;
- ▶ der Antragsteller sein Vermögen einem Dritten vermacht hat.



## 1.6. ZINSVERGÜNSTIGUNG



### WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Hierbei handelt es sich um eine Zinsbeihilfe in Höhe von 0,50 % pro unterhaltsberechtigtem Kind, die gewährt werden kann, um die monatlichen Belastungen eines Hypothekendarlehens für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung von Wohneigentum zu verringern.



### VORAUSSETZUNGEN

#### Der Antragsteller

- ▶ muss ein Hypothekendarlehen für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung von Wohneigentum in Luxemburg bei einem Finanzinstitut aufgenommen haben (das betreffende Wohneigentum soll als ständiger Hauptwohnsitz dienen);
- ▶ darf weder Eigentümer, noch Miteigentümer oder Nutzungsberechtigter eines anderen Wohneigentums im Großherzogtum oder im Ausland sein.



### BERECHNUNGSWEISE

Die Berechnung der Zinsvergünstigung richtet sich nach der Zahl der unterhaltsberechtigten Kinder und nach den aufgenommenen Darlehen, die bis zu einer Höhe von maximal 175.000 € berücksichtigt werden. Das versteuerbare Einkommen des Haushalts darf nicht über 98.330 € liegen (Stand: 2018).

Die einzelnen Vorgänge werden alle zwei Jahre automatisch neu untersucht.

**Hierbei ist zu beachten, dass Kinder nur dann berücksichtigt werden, wenn derjenige, der die Beihilfe beantragt, Kindergeld für das Kind bezieht oder wenn das Kind über die Krankenversicherung des Antragstellers mitversichert ist.**



### VORGEHENSWEISE

- ▶ Siehe Seite 31



### BITTE BEACHTEN:

Die Zinsbonifikation wird verweigert, wenn:

- ▶ der Antragsteller keine unterhaltsberechtigten Kinder mehr hat;
- ▶ der Antragsteller sein Wohneigentum vermietet (auch wenn er nur einen Teil vermietet); eine Ausnahme besteht bei einer Teilvermietung an einen Studierenden, der an einer Hochschule in Luxemburg immatrikuliert ist;
- ▶ der Antragsteller sein Vermögen einem Dritten vermacht hat.



## 1.7. FINANZIELLE BEIHILFE FÜR DIE LENOZ-ZERTIFIZIERUNG



### WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Hierbei handelt es sich um eine Beihilfe für Personen und Unternehmen, die Inhaber eines LENOZ-Zertifikats sind, das die Nachhaltigkeit ihres Wohnraums bewertet (LENOZ ist eine Abkürzung für Lëtzebuurger Nohaltegkeets Zertifizéierung fir Wunnegebaier).



### VORAUSSETZUNGEN

#### Der Antragsteller

- ▶ muss Eigentümer des zertifizierten Wohnraums sein;
- ▶ muss über ein LENOZ-Zertifikat für Wohnraum verfügen.



### HÖCHSTBETRAG

Der Höchstbetrag der Prämie für die Ausstellung eines LENOZ-Zertifikats darf die Summe von 1.500 € für ein Einfamilienhaus und von 750 € für eine Wohnung in einer Immobilie mit mehreren Wohneigentumsanteilen nicht überschreiten.



### VORGEHENSWEISE

▶ Siehe Seite 31



### BITTE BEACHTEN:

Das LENOZ-Zertifikat kann auf freiwilliger Basis erworben werden. Damit der Antragsteller jedoch eine PrimeHouse-Prämie erhalten kann, muss sein Wohneigentum eine Reihe von Kriterien erfüllen, die auch Voraussetzung für das LENOZ-Zertifikat sind.

## 2. ERWERB VON WOHN-EIGENTUM

### 2.1. DIE STAATLICHE BÜRGSCHAFT

- ▶ Siehe Seite 21

### 2.2. ANSCHAFFUNGSPRÄMIE



#### WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Hierbei handelt es sich um eine Kapitalbeihilfe, die für den Erwerb von bereits zuvor bewohntem Wohneigentum (Einfamilienhaus oder Wohnung) beantragt werden kann.



#### VORAUSSETZUNGEN

##### Der Antragsteller

- ▶ muss ein Hypothekendarlehen bei einem Finanzinstitut aufgenommen haben; das betreffende Wohneigentum muss für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nach dem Datum der öffentlichen Beurkundung des Wohnraumerwerbs als ständiger Hauptwohnsitz dienen;

- ▶ darf weder Eigentümer, noch Miteigentümer oder Nutzungsberechtigter eines anderen Wohneigentums im Großherzogtum oder im Ausland sein;
- ▶ muss folgende Kriterien für die Wohnnutzfläche einhalten:
  - \* Einfamilienhaus: 65 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>;
  - \* Wohnung: 45 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>.

#### Diese Flächen lassen sich erweitern:

- ▶ um 20 m<sup>2</sup> für jedes unterhaltsberechtigte Kind des Antragstellers ab einer Zahl von drei Kindern;
- ▶ um 20 m<sup>2</sup> für jeden Vorfahren ersten Grades des Antragstellers sowie für jede Person mit Behinderung, die in dem Wohneigentum des Begünstigten lebt (ab einer Zahl von fünf dort lebenden Personen und unter der Bedingung, dass diese Person nicht selbst Wohneigentum besitzt).
  - \* Bei Gebäuden, die vor dem 10.09.1944 errichtet wurden, sind keine Bedingungen bezüglich der Fläche zu erfüllen.





### HÖCHSTBETRAG

Der Betrag der Prämie liegt je nach Einkommen und Familiensituation zwischen 250 € und 9.700 €. Handelt es sich um eine Wohnung in einer Miteigentümergeinschaft oder um ein Reihenhaus, erhöht sich die Prämie um 30 %. Bei Doppelhaushälften erhöht sich die gewährte Prämie um 15 %.



### VORGEHENSWEISE

► [Siehe Seite 31](#)



### BITTE BEACHTEN:

Bitte beachten:

Die Anschaffungsprämie wird verweigert wenn:

- der Antragsteller seinen Antrag auf eine Erwerbsprämie später als ein Jahr nach dem Datum der notariellen Beurkundung des Wohnraumerwerbs gestellt hat;
- der Antragsteller sein Wohneigentum vermietet (auch wenn er nur einen Teil vermietet); eine Ausnahme besteht bei einer Teilvermietung an einen Studierenden, der an einer Hochschule in Luxemburg immatrikuliert ist;
- der Antragsteller sein Vermögen einem Dritten vermacht hat;
- die Finanzierung des Wohneigentums vollständig durch die eigenen finanziellen Mittel oder die des Ehepartners erfolgen kann.

### 2.3. SPARPRÄMIE

► [Siehe Seite 22](#)

### 2.4. ZINSSUBVENTION

► [Siehe Seite 24](#)

### 2.5. ZINSVBONIFIKATION

► [Siehe Seite 25](#)

### 2.6. FINANZIELLE BEIHILFE FÜR DIE LENOZ-ZERTIFIZIERUNG

► [Siehe Seite 26](#)



# 3. MODERNISIERUNG VON WOHNEIGENTUM

## 3.1. STAATLICHE BÜRGSCHAFT

- ▶ Siehe Seite 21

## 3.2. VERBESSERUNGSPRÄMIE

### ? WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Hierbei handelt es sich um eine Kapitalbeihilfe, die für die Modernisierung von Wohneigentum beantragt werden kann. Die Prämie wird je nach Einkommen und Familiensituation festgelegt. Sie wird für bestimmte Arbeiten gewährt, die mit dem Ziel durchgeführt werden, die Voraussetzungen für Wohnbarkeit, Gesundheit und Sicherheit zu verbessern. Außerdem wird sie für die Errichtung neuer Zimmer und für die Erweiterung bestehender Zimmer gewährt.



### VORAUSSETZUNGEN

#### Der Antragsteller

- ▶ muss Inhaber von Wohneigentum sein, das als ständiger Hauptwohnsitz dienen muss;
- ▶ darf weder Eigentümer, noch Miteigentümer oder Nutzungsberechtigter eines anderen Wohneigentums im Großherzogtum oder im Ausland sein;
- ▶ muss im Falle der Erstellung neuer Zimmer oder im Falle einer Erweiterung bestehender Zimmer folgende Kriterien für die Wohnnutzfläche einhalten:
  - \* Einfamilienhaus: 65 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>;
  - \* Wohnung: 45 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>.



**Diese Flächen lassen sich erweitern:**

- ▶ um 20 m<sup>2</sup> für jedes unterhaltsberechtigtes Kind des Antragstellers ab einer Zahl von drei Kindern;
- ▶ um 20 m<sup>2</sup> für jeden Vorfahren ersten Grades des Antragstellers sowie für jede Person mit Behinderung, die in dem Wohneigentum des Begünstigten lebt (ab einer Zahl von fünf dort lebenden Personen und unter der Bedingung, dass diese Person nicht selbst Wohneigentum besitzt).

**HÖCHSTBETRAG**

Die Verbesserungsprämie entspricht maximal 30 % der Rechnungsbeträge für die Modernisierungsarbeiten. Sie darf die Gesamtsumme von 10.000 € pro Begünstigtem nicht überschreiten. Je nach Familiensituation und Einkommen besteht eine Obergrenze.

**VORGEHENSWEISE**

- ▶ **Siehe Seite 31**

**BITTE BEACHTEN:**

Die Verbesserungsprämie wird verweigert:

- ▶ das Jahr des Erstbezugs des Wohneigentums weniger als 15 Jahre zurückliegt (Ausnahme: im Falle einer Errichtung neuer Zimmer oder einer Erweiterung bestehender Zimmer ist das Alter des Gebäudes nicht mehr relevant);
- ▶ der Antragsteller seinen Antrag auf eine Modernisierungsprämie später als ein Jahr nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten gestellt hat.

**3.3. ZUSATZPRÄMIE FÜR DIE KOSTEN EINES ARCHITEKTEN ODER BERATENDEN INGENIEURS**

- ▶ **Siehe Seite 23**

**3.4. ZINSSUBVENTION**

- ▶ **Siehe Seite 24**

**3.5. ZINSBONIFIKATION**

- ▶ **Siehe Seite 25**

**3.6. FINANZIELLE BEIHILFE FÜR DIE LENOZ-ZERTIFIZIERUNG**

- ▶ **Siehe Seite 26**

# 4. ENERGETISCHE SANIERUNG VON WOHNHEIGENTUM

## 4.1. KLIMAPRÊT



### WAS VERSTEHT MAN DARUNTER?

Hierbei handelt es sich um eine finanzielle Beihilfe zur Finanzierung der nachhaltigen energetischen Renovierung Ihres Wohnraums. Die über den Klima-Kredit gewährte Zinsbeihilfe ist dazu bestimmt, die monatlichen Belastungen eines Darlehens zu verringern, das zur energetischen Sanierung von Wohnraum aufgenommen wurde.



### VORAUSSETZUNGEN

Jeder Besitzer (Privatperson oder Unternehmen) von einem mehr als zehn Jahre altem Wohneigentum kann in den Genuss eines **KlimaPrêt** mit reduziertem Zins gelangen.

Ein Antragsteller, der als natürliche Person Besitzer von mehr als zehn Jahre altem Wohneigentum ist, kann je nach einem versteuerbarem Einkommen, Familiensituation und Wohnfläche seines Wohnraums einen zinslosen **KlimaPrêt** erhalten.



### MODALITÄTEN

#### KlimaPrêt mit reduziertem Zins

- \* Der Kredit ist auf eine Hauptsumme von 100.000 € pro Wohneigentum begrenzt – bei einer Laufzeit von 15 Jahren;
- \* Zinssubvention in Höhe von 1,5 % (max. 10 % der Hauptsumme).

#### Zinsloser KlimaPrêt

- \* Der Kredit ist auf eine Hauptsumme von 50.000 € pro Wohneigentum begrenzt – bei einer Laufzeit von 15 Jahren;
- \* Übernahme sämtlicher Zinsen, die im Rahmen des Kredits fällig werden; der Begünstigte zahlt nur das Kapital des gewährten Kredits zurück;
- \* Der Staat bürgt für den gesamten Kredit;
- \* Gewährung einer Kapitalprämie in Höhe von 10 % des Betrags der Hauptsumme des Kredits, um den zurückzuzahlenden Gesamtbetrag zu verringern (max. 5.000 €);
- \* Direkte Übernahme der Honorare für Energieberatung, die im Vorfeld erforderlich ist, um den zinslosen Kredit in Anspruch nehmen zu können.



### VORGEHENSWEISE:

Für die Antragstellung müssen Sie:

- ▶ ein Formular zur Beantragung von Wohnbeihilfen herunterladen; das Formular finden Sie beim Guichet unique des aides au logement, auf [logement.lu](http://logement.lu) oder auf [guichet.lu](http://guichet.lu);
- ▶ das Formular ausfüllen und alle erforderlichen Dokumente beifügen;
- ▶ das Formular an den Guichet unique des aides au logement senden.

Sobald Ihr Antrag übermittelt wurde, werden Sie binnen kürzester Frist informiert, falls Sie eine oder mehrere der beantragten Beihilfen erhalten.



GREEN BUSINESS

1.6  
2.58  
1.25  
4.98







# **DARLEHEN FÜR DEN BAU, DEN KAUF ODER DIE MODERNISIERUNG VON WOHNIMMOBILIEN**

# 1. FINANZIERUNG VON WOHNHEIGENTUM

# 2. AUSARBEITUNG EINES FINANZIERUNGSPLANS

Der Kauf oder der Bau von Wohneigentum ist mit einer erheblichen Investition verbunden. Daher ist es wichtig, sich bei der Bank über den zu finanzierenden Betrag zu informieren, bevor man das Immobilienprojekt in Angriff nimmt.

Der Finanzierungsbedarf hängt vor allem von der Rückzahlungsfähigkeit und der Höhe der Eigenmittel ab (Ersparnisse, Schenkungen, Verkauf von Immobilien usw.). Die Rückzahlungsfähigkeit richtet sich nach dem verfügbaren Einkommen, also den monatlichen Einkünften abzüglich der monatlichen Kosten. Im Idealfall beträgt der Anteil der monatlichen Kosten nicht mehr als 40 % der Einkünfte.

Der Finanzierungsplan liefert einen Überblick über die gesamte Finanzierung des Immobilienprojekts. Darin werden alle Ausgaben im Zusammenhang mit der Investition sowie die verfügbaren Mittel aufgenommen, um den Finanzierungsbedarf zu ermitteln.

Ausgaben	Finanzielle Mittel
Gesamtkosten (T1)	Gesamt-Eigenmittel (T2)
	$T1 - T2 = \text{Finanzierungsbedarf}$



## 3. AUSGABEN IM ZUSAMMENHANG MIT WOHNBAUDARLEHEN



### 3.1. KAUF EINER IMMOBILIE

Beim Kauf ist zu berücksichtigen, dass zu dem im Kaufvertrag genannten Preis Ausgaben für Renovierungsarbeiten hinzukommen können. Möbel können in der Darlehenssumme nicht berücksichtigt werden, mit Ausnahme von Einbauküchen und -möbeln, etwa eine Ankleide.

### 3.2. BAU EINER IMMOBILIE

Neben dem Grundstückspreis und den Baukosten (einschließlich Mehrwertsteuer) sind Kosten für Unvorhergesehenes und Mehrpreise in Höhe von +/-20 % der Baukosten sowie weitere Aufwendungen, beispielsweise Architektenhonorare, Anschlusskosten, Baugenehmigungsgebühren oder Energieberaterhonorare einzuplanen.

### 3.3. NOTARIATSGEBÜHREN

**Die Notariatsgebühren setzen sich wie folgt zusammen:**

- ▶ Eintragungs- und Übertragungsgebühren  
Der übliche Satz beim Kauf von Wohneigentum (Haus, Wohnung, Baugrundstück) beläuft sich auf 7 % des Kaufpreises, wobei 6 % für die Eintragung und 1 % für die Übertragung veranschlagt werden. Das Gesetz vom 30. Juli 2002 sieht einen Abschlag in Form einer Steuergutschrift für Eintragungs- und Übertragungsgebühren vor („bêllegen Akt“), sofern sich das zu erwerbende Wohneigentum in Luxemburg befindet und selbst genutzt wird. Die Steuergutschrift ist auf 20.000 € pro Person beschränkt;
- ▶ Gebühren für die Hypothekenurkunde und die Eintragung der Grundschuld (beim „Bureau des hypothèques“) Diese Kosten sind bei allen Banken gleich und richten sich nach dem Darlehensbetrag;

- ▶ Notariatshonorare in Höhe von EUR +/-3.000 €, darunter:
  - ✦ Honorare für die Tätigkeit des Notars gemäß großherzoglicher Verordnung;
  - ✦ Kosten für Dokumente und Dienstleistungen, die für die Durchführung eines Kaufvertrags erforderlich sind (z. B. Katasterauszug, Verwaltungsunterlagen, Vermessung).

### 3.4. BEARBEITUNGSGEBÜHREN

Hierbei handelt es sich um einen bestimmten Prozentsatz der Darlehenssumme, den eine Bank für die Antragsbearbeitung erhebt.

### 3.5. KOSTEN FÜR EINE RESTSCHULDVERSICHERUNG

Diese Versicherung soll in erster Linie das Risiko einer Grundschild abdecken. Verstirbt der Versicherte, wird das versicherte Kapital (abnehmendes Kapital) an den Begünstigten (die Bank) zurückgezahlt. Das Ziel dieser Versicherung besteht darin, die Familie des Versicherten vor finanziellen Schäden zu bewahren. Mit dem zusätzlichen Versicherungsschutz „Dauernde Invalidität“ können darüber hinaus Einkommensverluste infolge einer bleibenden Minderung der Erwerbsfähigkeit abgedeckt werden.

#### Steueraspekte

Die für eine Restschuldversicherung gezahlten Jahresprämien sind bis zu einer jährlichen Höchstgrenze von EUR 672 € je Haushaltsmitglied steuerlich absetzbar (als Sonderausgaben).

Die Einmalprämie für die Restschuldversicherung ist ebenfalls abzugsfähig. Der Betrag variiert nach Alter der versicherten Person und der Haushaltszusammensetzung (von 6.000 € bis 31.200 €).

	Ohne Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
Bis 30 Jahre	6.000 €	7.200 €	8.400 €	9.600 €
31 Jahre	6.480 €	7.776 €	9.072 €	10.368 €
32 Jahre	6.960 €	8.352 €	9.744 €	11.136 €
33 Jahre	7.440 €	8.928 €	10.416 €	11.904 €
34 Jahre	7.920 €	9.504 €	11.088 €	12.672 €
35 Jahre	8.400 €	10.080 €	11.760 €	13.440 €
...				
40 Jahre	10.800 €	12.960 €	15.120 €	17.280 €
...				
45 Jahre	13.200 €	15.840 €	18.480 €	21.120 €
...				
50 Jahre und mehr	15.600 €	18.720 €	21.840 €	24.960 €

# 4. MEHRWERTSTEUER

Für Bau- und Renovierungsarbeiten gilt ein MwSt.-Regelsatz von 17 %. Wird die Wohnimmobilie mindestens zwei Jahre als Hauptwohnung genutzt, kann ein stark ermäßigter Satz von 3 % angewendet werden. Falls die Wohnung während dieser Frist für andere Zwecke oder gar nicht genutzt wird, muss die Steuervergünstigung zurückgezahlt werden. Der erstattungsfähige Höchstbetrag je errichteter oder renovierter Wohneinheit liegt bei 50.000 € (= Bauwert ohne MwSt. von 357.143 €).

**Der stark ermäßigte Steuersatz von 3 % gilt für:**

- ▶ Neubau einer Wohnimmobilie;
- ▶ Renovierung einer Wohnimmobilie binnen 5 Jahren nach dem Kauf;
- ▶ Renovierung einer Wohnimmobilie 20 Jahre nach der Fertigstellung des Baus.

**Es bestehen folgende Möglichkeiten:**

- ▶ Antrag auf Rückerstattung der Differenz zwischen dem MwSt.-Regelsatz und dem ermäßigten Satz (z. B. auf vollendete Bauarbeiten beim Verkauf je nach erreichtem Bauzustand, VEFA) oder;
- ▶ Antrag auf direkte Anwendung des stark ermäßigten Satzes von 3 %.



# 5. FINANZIELLE MITTEL

## 5.1. EIGENMITTEL

In der Regel beträgt der Eigenmittelanteil bei der Hauptimmobilie 20 % des Kaufpreises. Er setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ Ersparnisse;
- ▶ Zu empfangende Schenkungen;
- ▶ Bereits gezahlter Betrag (z. B. vor Beantragung des Darlehens beglichene Rechnungen);
- ▶ Reinerlös aus dem Verkauf einer anderen Immobilie (vor Abwicklung des neuen Darlehens);
- ▶ Eigenleistungen.

## 5.2. VORFINANZIERUNG (ÜBERBRÜCKUNGSKREDIT)

Hierbei handelt es sich um eine Lösung zur Zwischenfinanzierung, bis zu erwartende Mittel eingehen (z. B. durch den Verkauf einer Immobilie, die der Kreditnehmer bereits besitzt). Der Überbrückungskredit ist ein Darlehen mit variablem Zinssatz und einer Laufzeit von grundsätzlich höchstens 24 Monaten. Die Zinsen sind monatlich zu entrichten und das Kapital wird bei Fälligkeit des Darlehens zurückgezahlt.

Die Höhe des Überbrückungskredits richtet sich nach dem Verkaufspreis der Immobilie abzüglich Maklergebühren, der Rückzahlung staatlicher Beihilfen, bestehenden Darlehen, Gebühren für eine vorzeitige Rückzahlung und Rücklagen.

Ausgaben	Finanzielle Mittel
<b>Kauf einer bestehenden Immobilie</b>	<b>Eigenmittel</b> (sofort verfügbar)
Kaufpreis	Ersparnisse
Kosten für etwaige Renovierungsarbeiten	Zu empfangende Schenkungen
<b>Bau einer Immobilie</b>	Bereits gezahlter Betrag
Grundstückspreis	Reinerlös aus dem Verkauf einer Immobilie
Vollendete Bauarbeiten	<b>Wohnbauförderung</b>
Baukosten (inkl. MwSt.)	<b>Vorfinanzierung</b> (Überbrückungskredit)
Rohbau	
Innenausbau	
Elektrik	
Heizung/Sanitär	
Außenbereich	
Einbauküche	
Sonstige Aufwendungen	
Unvorhergesehene Kosten	
<b>Gebühren und Provisionen</b>	
Eintragungsgebühren	
Gebühren für die Hypothekenurkunde	
Notariatshonorar	
Bearbeitungsgebühr	
Prämie für Restschuldversicherung	
<b>Gesamtkosten (T1)</b>	<b>Gesamt-Eigenmittel (T2)</b>
	<b>T1-T2 = Finanzierungsbedarf</b>

## 6. DIE VERSCHIEDENEN VERZINSUNGSARTEN

### 6.1. FESTVERZINSLICHES DARLEHE

Bei dieser Darlehensform bleibt der Zinssatz während der vereinbarten Laufzeit gleich und das Darlehen wird mit konstanten Monatsraten getilgt. Die Höhe der an die Bank zu zahlenden Monatsraten ist von Anfang an bekannt. So ist der Darlehensnehmer gegen einen etwaigen Zinsanstieg abgesichert. Eine vorzeitige Rückzahlung des Kredits ist jederzeit möglich. Hierfür können jedoch eine Entschädigung sowie eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

### 6.2. VARIABEL VERZINSLICHES DARLEHEN

Bei einem Darlehen mit variablem Zinssatz sinken oder steigen die Monatsraten entsprechend dem geltenden Marktzins. Eine vorzeitige Rückzahlung des Kredits ist jederzeit möglich, ohne dass hierfür Vertragsstrafen anfallen.

### 6.3. VARIABEL UND FESTVERZINSLICHES DARLEHEN

Eine weitere Alternative ist die Vereinbarung eines variabel und festverzinslichen Darlehen, das einerseits die Flexibilität einer vorzeitigen Rückzahlung des variablen Anteils bietet und andererseits die Stabilität monatlicher Raten zu einem fixen Zinssatz.





## 7. LAUFZEIT VON IMMOBILIENDARLEHEN

## 8. ERFORDERLICHE SICHERHEITEN



Die Vertragsdauer hängt von der Art des Vermögenswerts und den Bedürfnissen des Kunden ab und kann bis zu 30 Jahre betragen. Hierbei ist unbedingt das Renteneintrittsalter zu beachten, da durch den Wegfall der Berufstätigkeit auch die Einkünfte sinken.

Für die Gewährung eines Wohnbaudarlehens benötigen Banken im Allgemeinen die Eintragung einer erstrangigen Hypothek auf die zu finanzierende Immobilie oder das Grundstück sowie eine Einkommensabtretung.

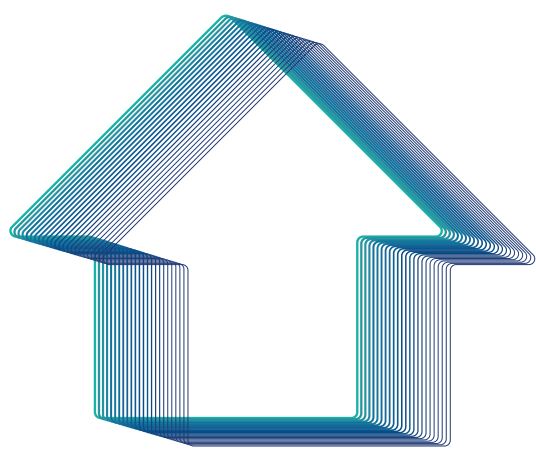
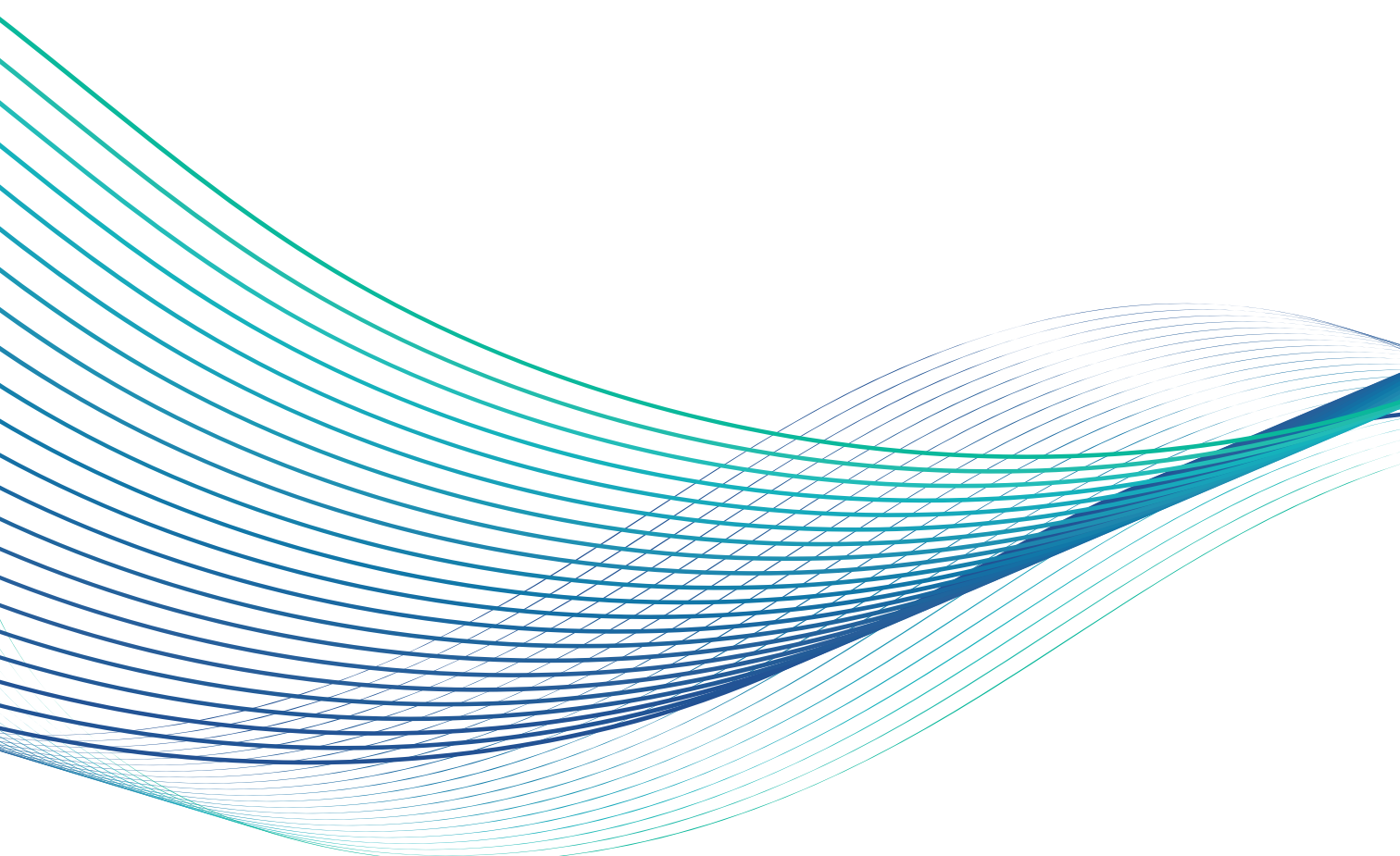
### **Folgende zusätzliche Sicherheiten können verlangt werden:**

- ▶ Hypothek auf eine andere Immobilie;
- ▶ Selbstschuldnerische und unteilbare Bürgschaft eines Dritten;
- ▶ Belehnung von Vermögenswerten;
- ▶ Staatliche Bürgschaft.

Personen, die eine staatliche Bürgschaft in Anspruch nehmen möchten, müssen während der vergangenen drei Jahre über ein Sparkonto mit einem Startguthaben von 240 € verfügt haben, auf das drei Jahre lang jährlich mindestens 290 € eingezahlt werden.







LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement