

ERWERB EINES ZWEITWOHNSITZES

Wie finanzieren Sie Ihr Projekt?

Sie vor allem





Der Erwerb eines Zweitwohnsitzes ist oft ein Lebenstraum. Am Meer, in den Bergen oder auf dem Land – jeder hat seine eigenen Wunschvorstellungen. Ein Immobilienprojekt ist jedoch eine bedeutende Investition und erfordert oft die Unterstützung durch einen Finanzpartner.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen als praktischer Leitfaden für mehrere Fragen dienen, die Sie sich in ähnlicher Lage wahrscheinlich stellen werden.

Welche Kaufart ist für mich geeignet?

Welche finanziellen Vorkehrungen muss ich treffen?

Welche Art von Darlehen soll ich wählen?

Welche Versicherungen muss ich abschließen?

Welche Vorteile habe ich, wenn ich mein Wohneigentum vermiete?

Welche Aspekte (ob im Zusammenhang mit der Bank oder nicht) muss ich sonst noch beachten?

Die hier gegebenen Ratschläge und Informationen sind als praktische Hilfe gedacht und decken nicht alle Aspekte des Erwerbs eines Zweitwohnsitzes ab. Es empfiehlt sich daher, dass Sie sich von Fachleuten beraten lassen, wie beispielsweise einem Architekten oder einem Notar, um Ihre persönliche Situation zu analysieren.

Für eine nähere Analyse Ihrer finanziellen Situation und des Ablaufs Ihres Projekts empfehlen wir Ihnen zudem, sich mit Ihrem Kundenbetreuer in Verbindung zu setzen. Er steht Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Ganz gleich, wie Ihre Situation aussieht und welche Projekte Sie haben, ist die Banque Internationale à Luxembourg für Sie vor allem da.

Schritt 1	DEFINIEREN SIE Ihr Projekt	6
	Ihr Projekt	8
	Art des Wohnsitzes	9

Schritt 2	FINANZIEREN SIE Ihren Zweitwohnsitz mit der BIL	10
	Die verschiedenen Arten von Darlehen	12
	Die zu stellenden Sicherheiten	13
	Die Versicherungen	14

Schritt 3	DIE BIL und Ihr Projekt	16
	Immobilienkredit	18
	BIL ImmoPlus Green	18

Schritt 4	Saisonale VERMIETUNG	20
--------------	-----------------------------	----

Schritt 5	Steuerliche ASPEKTE	24
	Mietwert der vom Eigentümer bewohnten Immobilie	26
	Zweitwohnsitz im Ausland	26
	Vermietetes Wohneigentum	26
	Einmalprämie der Restschuldversicherung	27

Sie fragen – wir antworten	30
Checkliste : Haben Sie nichts vergessen?	34
Nützliche Adressen	34



Schritt
1

DEFINIEREN SIE Ihr Projekt



Ein Zweitwohnsitz ist eine zeitweilig von ihrem Eigentümer bewohnte Unterkunft (Wochenende, Ferien usw.) zum Zweck der Freizeitgestaltung. Ihr Projekt wird von Ihrer Situation und von Ihrer persönlichen Einlage abhängen.

Ihr Projekt

Es kommt darauf an, dass Sie sich die richtigen Fragen stellen und nichts überstürzen. Möchten Sie einen Zweitwohnsitz in Luxemburg oder im Ausland erwerben? Am Meer, in den Bergen oder auf dem Land? Eine Wohnung oder ein Haus? Eine Neubau- oder eine Altbauwohnung? All dies sind Fragen, die man bedenken sollte, bevor man den geplanten Erwerb eines Zweitwohnsitzes in Angriff nimmt.

Danach müssen Sie sich entscheiden, ob Sie Ihren Zweitwohnsitz leerstehen lassen, sodass Sie sich nach Belieben jederzeit dorthin begeben können, oder ob Sie ihn saisonal, d. h. für einen Teil des Jahres vermieten. Berücksichtigen Sie die laufenden und außerordentlichen Kosten, die Ihnen anfallen werden :

- allfällige Renovierungsarbeiten
- Kosten für Einrichtung und Innenausstattung (Anstrich, Fußböden usw.)
- Anschaffung von Geräten (Elektro-Haushaltsgeräte, Fernseher usw.)
- Miteigentumskosten
- Instandhaltungskosten (Garten, Schwimmbaden, Kamin usw.)
- diverse Rechnungen (Wasser, Strom, Gas, Telefon usw.)
- Steuern, Grundsteuern, Gebühren für Hausmüllabfuhr usw.



Art des Wohnsitzes

Eine geplante Neubauwohnung kaufen

Der Kauf einer geplanten Wohnung erfolgt in mehreren Schritten :

- In manchen Fällen möchte der Bauträger einen Reservierungsvertrag abschließen. Sie unterzeichnen den Kaufvertrag nach künftigem Baufortschritt : Sie zahlen den Grundstücksanteil und den Bau in Tranchen, die vom Fortschritt der Arbeiten abhängen
- Der Bauträger händigt Ihnen eine Fertigstellungsgarantie aus, die der notariellen Urkunde beigefügt wird : Die Bank des Bauträgers verpflichtet sich damit, die für die Fertigstellung des Projekts erforderlichen Beträge zu zahlen, falls dieses nicht fertiggestellt werden könnte
- Die Teilungserklärung wird der Urkunde beigefügt : Sie legt das Gemeinschaftseigentum fest
- Das Abnahmeprotokoll wird bei Abnahme Ihrer Wohnung erstellt, um eine Bestandsaufnahme etwaiger Mängel zu machen. Führen Sie zu diesem Zweck eine sorgfältige Besichtigung der Räumlichkeiten gemeinsam mit einem Fachmann durch
- Die von den verschiedenen Parteien unterschriebene Fertigstellungsbescheinigung für die gesamte Immobilie wird anschließend der Bank des Bauträgers ausgehändigt, um die Fertigstellungsgarantie aufzuheben

Ein(e) bereits bestehende(s) Wohnung/Haus kaufen

- Lassen Sie den Wert der Immobilie schätzen und kalkulieren Sie die gegebenenfalls noch auszuführenden Arbeiten. Bitten Sie einen Baufachmann oder einen Architekten um Hilfe
- Sie können vom Verkäufer eine Option verlangen. Der Eigentümer verpflichtet sich dann, für einen bestimmten Preis und über einen bestimmten Zeitraum die Immobilie nur an Sie zu verkaufen
- Wenn Sie Ihre Entscheidung getroffen haben, unterschreiben Sie einen Kaufvorvertrag, der verschiedene Klauseln enthält (Beschreibung der verkauften Immobilie, Preis, Kaufbedingungen usw.). Fügen Sie eine aufschiebende Klausel für die Einholung des Bankdarlehens ein und lassen Sie den Kaufvorvertrag von einem Fachmann ausarbeiten
- Mit dem vor einem Notar abgeschlossenen Kaufvertrag wird die Voraussetzung geschaffen, um den Eigentümerwechsel bei der Eintragungs- und Domänenverwaltung eintragen zu lassen

Diese Schritte betreffen den freihändigen Verkauf. Es gibt jedoch auch öffentliche Verkäufe, die nach speziellen Verfahren abgewickelt werden. Der Verkauf vor einem Notar unterliegt bestimmten Besonderheiten :

- Der Notar setzt den Anfangspreis fest
- Der Verkäufer kann den Verkauf wegen eines unzureichenden Preises verweigern
- Der Verkäufer kann ein Gebot festsetzen

Während des festgesetzten Gebotszeitraums ist ein Mehrgebot möglich.





Schritt
2

FINANZIEREN SIE Ihren Zweitwohnsitz mit der BIL



Um den Betrag zu bestimmen, den Sie in den Erwerb Ihres Zweitwohnsitzes investieren können, ist es wichtig, Ihre persönliche Einlage und Ihre laufenden Kreditverträge zu berücksichtigen.

Grundsätzlich dürfen die Monatsraten Ihres Kredits nicht mehr als ein Drittel Ihrer regelmäßigen Einkünfte betragen.

Die verschiedenen Arten von Darlehen

Sie haben die Wahl zwischen Darlehen mit einem variablen, einem veränderlichen und einem festen Zinssatz, einschließlich der Vorteile der jeweiligen Darlehensart.

Darlehen mit variablem Zinssatz

Das Immobiliendarlehen mit variablem Zinssatz ist die Finanzierungsart, die am engsten mit der Entwicklung der Marktzinsen verknüpft ist. Die Zinsschwankungen schlagen sich in Ihren monatlichen Zinszahlungen nieder, die entsprechend angepasst werden (gemäß dem Rückgang oder Anstieg des Geldmarktzinssatzes).

Darlehen mit festem Zinssatz

Dieses Immobiliendarlehen bietet Ihnen über den gewählten Zeitraum von maximal 20 Jahren einen festen Zinssatz und ist zudem völlig unabhängig von den Marktentwicklungen. Mit diesem Konzept haben Sie ein maximales Maß an Sicherheit im Hinblick auf einen Anstieg der Marktzinsen. Hingegen profitieren Sie nicht von einem eventuellen Rückgang der Zinsen am Markt. Ihre monatlichen Zahlungen bleiben bis zum Ende der Darlehenslaufzeit unverändert. Sie vermeiden Unvorhergesehenes und können das Budget Ihrer Familie mit mehr Planungssicherheit aufstellen.

Darlehen mit veränderlichem Zinssatz

Das Immobiliendarlehen mit veränderlichem Zinssatz ist flexibel und sehr geschätzt und ermöglicht Ihnen, einen unveränderten Zins für einen festgelegten Zeitraum beizubehalten, nach dessen Ablauf Sie sich erneut für einen festen, variablen oder veränderlichen Zinssatz entscheiden.

Die zu stellenden Sicherheiten

Um eine Gewähr für die Rückzahlung des Kapitals und der Zinsen des Darlehens zu haben, verlangt die BIL in der Regel folgende Sicherheiten :

- die Eintragung einer Hypothek ersten Ranges auf die Immobilie oder das Grundstück in Ihrem Besitz, die finanziert werden sollen oder die ein Dritter bereit ist als Sicherheit zur Verfügung zu stellen
- eine Gehaltsabtretung
- eine Restschuldversicherung zugunsten Ihrer Bank kann erforderlich sein, ist aber in jedem Fall empfehlenswert, um Ihre Angehörigen abzusichern

In der Regel verlangt die BIL eine persönliche Einlage von 20% der gesamten Finanzierung Ihres Projekts. Die Bank finanziert also 80% des Werts der Immobilie (ohne Kosten). Wenn bestimmte zusätzliche Sicherheiten gestellt werden, kann die Bank auch eine Vollfinanzierung der Erwerbskosten in Erwägung ziehen.



Die Versicherungen

Die Restschuldversicherung

Im Falle Ihres Todes können Ihre Angehörigen die Immobilie weiter nutzen, ohne sich Sorgen über ihre Finanzierung machen zu müssen. Die Restschuldversicherung ist eine beruhigende Lösung, denn sie übernimmt die Rückzahlung der gesamten oder eines Teils der Restschuld für die Immobilie. Sie bestimmen mit Ihrem Kundenbetreuer :

- das zu versichernde Kapital
- die Vertragsdauer
- die Zahlungshäufigkeit

Wahlweise können Sie noch Folgendes zeichnen :

- eine Zusatzversicherung gegen das Unfallrisiko
- eine Zusatzversicherung gegen das Invaliditätsrisiko

Die gemischte Versicherung auf den Todes- und Erlebensfall

Diese Art der „gemischten“ Versicherung verpflichtet sich, Folgendes zu zahlen:

- entweder das garantierte Todesfallkapital zuzüglich der Gewinnbeteiligung bei Tod des Versicherten, wenn der Tod vor Ablauf der im Vertrag festgelegten Frist eintritt
- oder die garantierte Lebensversicherungssumme zuzüglich der vertraglich festgelegten Gewinnbeteiligung zum vertraglich festgelegten Datum, wenn der Versicherte zu diesem Zeitpunkt lebt

Die Hausrat- und Gebäudeversicherung

Mit der Hausrat- und Gebäudeversicherung ist Ihre Immobilie gegen bedeutende Risiken wie Feuer versichert. Bei besonderem Bedarf können wahlweise zusätzliche Deckungen gezeichnet werden. Die von den verschiedenen Versicherungsgesellschaften angebotenen Formeln decken in der Regel folgende Risiken ab :

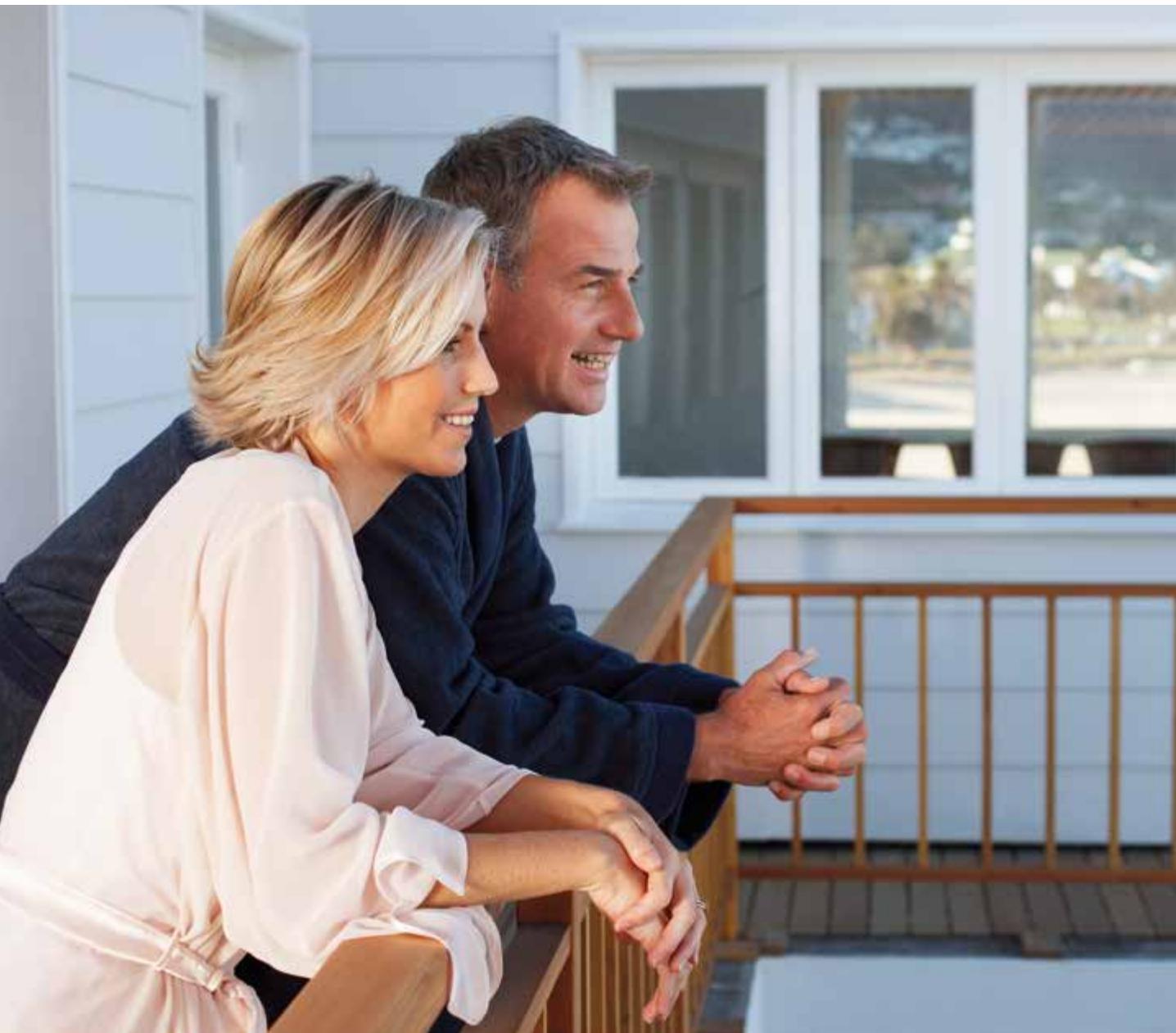
- Familienhaftpflicht
- Gebäudehaftpflicht
- Rechtsschutz
- Brand und verwandte Gefahren
- Sturm, Hagel, Schnee- und Eisbruch
- Elektroschäden
- Wasserschäden
- Glasbruch und -riss
- elektrische und elektronische Einrichtungen
- Wohnungsbestand
- Diebstahl
- Erdbeben
- indirekte Verluste
- Sachschäden

Vorfinanzierung eines Wüstenrot-Bausparvertrags

Dies ist eine Immobilienfinanzierung der BIL unter Verwendung eines Wüstenrot-Bausparvertrags.

Es handelt sich hierbei um eine steuerlich optimierte Finanzierung :

- Abzug der Schuldzinsen (dieselbe Obergrenze wie bei einem klassischen Immobiliendarlehen)
- steuerlicher Abzug der Zahlungen, die den Wüstenrot-Bausparvertrag bilden (bis in Höhe von 672 EUR pro Haushaltsmitglied)
- garantierter fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit des Vertrags





Schritt
3

DIE BIL und Ihr Projekt

Wenn Ihr Projekt steht, können Sie Ihre Situation mit Ihrem Kundenbetreuer analysieren. Er berücksichtigt dabei Ihre laufenden Kredite (Immobilienkredite, persönliches Darlehen usw.) sowie Ihre persönliche Einlage. Er wird mit Ihnen gemeinsam die verschiedenen Finanzierungskonzepte durchgehen und gemeinsam mit Ihnen bestimmen, welches Konzept am besten zu Ihnen passt.

Immobilendarlehen

Dokumente, die Sie für Ihren Antrag benötigen

- Der ordnungsgemäß von den Parteien unterzeichnete Kaufvorvertrag
- der Katasterplan
- der Eigenkapitalnachweis (sofern sich dieses Kapital nicht bei der BIL befindet)
- Ihre letzten Gehaltsabrechnungen
- im Falle des Erwerbs einer Bestandsimmobilie und/oder einer Renovierung :
 - die Baugenehmigung
 - der Bauplan
 - Fotos von der Immobilie (innen und außen) bei einem Erwerb
 - der Plan und das Pflichtenheft oder die Kostenvoranschläge, wenn es sich um einen Neubau handelt, oder die Kostenvoranschläge, wenn es sich um Renovierungsarbeiten handelt

Um Ihren Antrag auf ein Hypothekendarlehen einzureichen,

müssen Sie :

- entweder Ihr Dossier online erstellen, wodurch die Bearbeitungskosten in Höhe von 500 EUR entfallen
- oder einen Termin mit Ihrem Kundenbetreuer bei der BIL vereinbaren

BIL ImmoPlus Green

Heute ist es wichtig, beim Bau oder der Renovierung seines Eigenheims Rücksicht auf die Umwelt zu nehmen. Die BIL unterstützt Sie bei Ihrem ökologischen Anliegen und ermöglicht Ihnen, Ihr Budget bei beständig steigenden Energiekosten unter Kontrolle zu halten.

Zinsvorteile, von denen Sie mit ImmoPlus Green profitieren können

- Bau von Photovoltaikanlagen
- Installation energiefreundlicher technischer Anlagen oder energiefreundliche Renovierungsarbeiten :
 - thermische Solaranlagen zur Erwärmung von Trinkwasser
 - geothermische Wärmepumpen oder Luft-Wärmepumpen
 - Zentralheizungen mit Pellets, Holzhackschnitzeln und Stroh oder mit Stückholzkesseln mit abgestufter Verbrennung
 - Holzpelletöfen
 - Biomassekessel
 - Brennwertkessel mit hydraulischem Abgleich
 - häusliche Mikro-Kraft-Wärme-Kopplung (1 - 6 kW)
 - Anschlüsse an ein Wärmenetz
 - wärmeisolierende Fassaden und Fenster
- Bau eines Passiv- oder Niedrigenergiehauses mit Zertifizierung :
 - entweder nach Klasse A oder B des Energiepasses
 - oder nach dem Pflichtenheft Ihres Architekten

Um Ihren Kreditantrag einzureichen,

müssen Sie :

- entweder Ihr Dossier online erstellen, wodurch die Bearbeitungskosten in Höhe von 500 EUR entfallen
- oder einen Termin mit Ihrem Kundenbetreuer bei der BIL vereinbaren

Vorzulegende Dokumente

- Die Dokumente, die Sie üblicherweise für einen Antrag auf ein Hypothekendarlehen brauchen
- die spezifischen Dokumente für Ihr(e) Projekt(e) (Installation von Photovoltaikanlagen, geothermischen Wärmepumpen usw.)







Schritt
4

Saisonale **VERMIETUNG**



Grundsätzlich wird ein Zweitwohnsitz nicht ganzjährig von Ihnen bewohnt, sondern nur zu bestimmten Zeiten, z. B. an Wochenenden oder in den Ferien.

Dennoch muss er laufend instandgehalten werden (Garten, Leitungen, Schwimmbecken usw.). Sie müssen daher Personal für diese Aufgaben einstellen oder darauf spezialisierte Firmen beauftragen. Um Ihnen bei diesen verschiedenen Aufgaben zu helfen und Ihre Anlage rentabel zu machen, haben Sie die Möglichkeit, Ihre Immobilie saisonal, d. h. zu bestimmten Zeiten des Jahres, zu vermieten.

Sie können Ihre Immobilie wochen- oder monatsweise vermieten und die Höhe der Miete frei bestimmen. Achten Sie jedoch darauf, sich an den ortsüblichen Mieten am Standort Ihrer Immobilie zu orientieren.

Sie können sich selbst um die Vermietung Ihrer Immobilie kümmern. Es gibt zahlreiche Anzeigenseiten im Internet speziell für die saisonale Vermietung von privat an privat.

Sie können aber auch einen Immobilienmakler mit der Vermietung Ihrer Immobilie beauftragen. Dieser kümmert sich um alles (Suche nach Mietern, Kautions usw.) und erhält dafür eine Provision aus den Mieteinnahmen.







Schritt
5

Steuerliche **ASPEKTE**

Wenn Sie einen Zweitwohnsitz erwerben möchten und in Luxemburg steuerpflichtig sind (ansässig oder nicht ansässig), haben Sie keinen Anspruch auf die gleichen staatlichen Vergünstigungen wie beim Erwerb eines Hauptwohnsitzes.

Die anfallenden Steuern hängen auch vom Land ab, in dem sich Ihre Immobilie befindet.

Sie finden die erforderlichen Informationen unter www.ml.public.lu.

Mietwert der vom Eigentümer bewohnten Immobilie

Der von der Steuerbehörde festgelegte Mietwert entspricht der Jahresmiete, die die Immobilie im Fall einer Vermietung einbringen würde. Er dient als Berechnungsgrundlage für die zu zahlenden Steuern.

Wenn Sie in Luxemburg ansässig sind und einen Zweitwohnsitz in Luxemburg oder im Ausland besitzen, müssen Sie den Mietwert Ihrer Immobilie auf dem Steuerformular für das Steuermodell 100 angeben, das von der Website www.impotsdirects.public.lu heruntergeladen werden kann.

Für Häuser außerhalb des luxemburgischen Staatsgebiets wird dieser Einheitswert pauschal auf 2.500 EUR festgelegt, sofern die Dimension der Immobilie im Vergleich zu ähnlichen Immobilien in Luxemburg keinen anderen Betrag rechtfertigt.

Hilfen zum Ausfüllen Ihrer Erklärung finden Sie unter www.guichet.public.lu.

Wenn Sie ein nicht in Luxemburg ansässiger Steuerpflichtiger sind und sich für die Anpassung entschieden haben, müssen Sie den Mietwert Ihres Zweitwohnsitzes angeben, ungeachtet dessen, ob er sich auf luxemburgischem Staatsgebiet oder im Ausland befindet.

Gut zu wissen: Anders als bei Ihrem Hauptwohnsitz sind die Hypothekenzinsen für Ihren Zweitwohnsitz nicht vom Mietwert abzugsfähig.

Zweitwohnsitz im Ausland

Wenn Sie einen Zweitwohnsitz in einem anderen Land als in Luxemburg erworben haben, müssen Sie die steuerlichen Aspekte in diesem Land berücksichtigen. Sie sollten sich daher unbedingt bei der zuständigen Steuerbehörde nach Ihren Rechten und Pflichten erkundigen.

Vermietetes Wohneigentum

Wenn Sie einen Zweitwohnsitz auf luxemburgischem Staatsgebiet erworben haben, sind die Einnahmen aus der Vermietung Ihrer Immobilie entsprechend dem Betrag Ihrer Mieteinnahmen abzüglich der Erwerbskosten (Unterhaltskosten, Reparaturkosten, Schuldzinsen usw.) steuerpflichtig.

Befindet sich Ihr Zweitwohnsitz außerhalb des luxemburgischen Staatsgebiets, sind die Einnahmen aus der Vermietung Ihrer Immobilie in dem Land steuerpflichtig, in dem sie sich befindet. Sie müssen jedoch diese Einnahmen sowie die Erwerbskosten in Ihrer luxemburgischen Steuererklärung als steuerfreie Einkünfte angeben.

Einmalprämie der Restschuldversicherung

Wenn Sie ein Immobiliendarlehen aufnehmen, ist es wichtig, dass Sie eine Restschuldversicherung abschließen, mit der Sie Ihre Angehörigen absichern. Wenn Sie diese Versicherung abschließen, zahlen wir nach Ihrem Wunsch die Restschuld Ihres Darlehens im Todesfall an den Darlehensgeber zurück. Ihre Schulden können also teilweise oder vollständig zurückgezahlt werden.

Wenn Sie sich für eine periodische Prämienzahlung entscheiden, sind die Prämien bis zu einem Betrag von 672 EUR pro Jahr und Haushaltsmitglied von Ihrem steuerpflichtigen Einkommen absetzbar.







Sie fragen – wir antworten
Checkliste : Haben Sie nichts vergessen?
Nützliche Adressen

Sie fragen – wir antworten

Nachfolgend finden Sie eine Zusammenstellung der am häufigsten gestellten Fragen.

Immobilienkauf

Welche Punkte muss ich bei der Planung meines Projekts berücksichtigen?

Es kommt darauf an, dass Sie sich die richtigen Fragen stellen und nichts überstürzen. Möchten Sie einen Zweitwohnsitz in Luxemburg oder im Ausland erwerben? Am Meer, in den Bergen oder auf dem Land? Eine Wohnung oder ein Haus? All dies sind Fragen, die man bedenken sollte, bevor man den geplanten Erwerb eines Zweitwohnsitzes in Angriff nimmt.

Danach müssen Sie sich entscheiden, ob Sie Ihren Zweitwohnsitz leerstehen lassen, sodass Sie sich nach Belieben jederzeit dorthin begeben können, oder ob Sie ihn saisonal, d. h. für einen Teil des Jahres vermieten. Berücksichtigen Sie die laufenden und außerordentlichen Kosten, die Ihnen anfallen werden, wenn Sie ihn nicht vermieten möchten :

- allfällige Renovierungsarbeiten
- Kosten für Einrichtung und Innenausstattung (Anstrich, Fußböden usw.)
- Anschaffung von Geräten (Elektro-Haushaltsgeräte, Fernseher usw.)
- Miteigentumskosten
- Instandhaltungskosten (Garten, Schwimmbaden, Kamin usw.)
- diverse Rechnungen (Wasser, Strom, Gas, Telefon usw.)
- Steuern, Grundsteuern, Gebühren für Hausmüllabfuhr usw.

Was muss man bei der Besichtigung einer Immobilie prüfen?

Achten Sie bei der Besichtigung einer Immobilie, die Ihnen gefällt, auf folgende Punkte :

Außen

- Umfeld, Garten
- Zustand von Fassaden und Dach
- Gemeinschaftsbereiche (bei Miteigentum)

Innen

- Ausrichtung, Helligkeit
- Decken, Wände, Böden, Fenster
- Kamin, Art der Heizung, Warmwasserbereitung
- eventuelle Spuren von Feuchtigkeit
- Lärm
- verfügbare Fläche und gegebenenfalls Betrag der Kosten

Eine Immobilie gefällt mir. Welche Vorsichtsmaßnahmen kann ich treffen, bevor ich den Kauf offiziell abschließe?

Wenn Sie eine erste Besichtigung einer Immobilie gemacht haben, die Ihnen gefällt, sollten Sie eine zweite Besichtigung machen. Ziehen Sie einen Immobilienfachmann oder einen Architekten hinzu, der die Immobilie prüft und eine fundierte Einschätzung ihres Zustands vornimmt.

Ihr Projekt

Was soll ich bei der Ermittlung des Preises meines künftigen Eigenheims berücksichtigen?

Im Folgenden sind die bedeutendsten Kosten aufgeführt, die beim Erwerb oder Bau eines Eigenheims anfallen :

- der Kaufpreis des Grundstücks oder der Immobilie
- die Kosten für den Kaufvertrag (oder die Notarkosten)
- die Kosten für den Darlehensvertrag und die Bearbeitungsgebühren der Bank
- die Hypothekenkosten
- die Kosten für die Grundbucheintragung
- die Gesamtkosten für eventuelle Umbau- und/oder Renovierungsmaßnahmen
- die Nebenkosten (Anschluss an Wasser-, Strom-, Telefonnetz usw.)

Wie hoch muss meine persönliche Einlage sein?

In der Regel verlangt die BIL eine persönliche Einlage von 20% der Investitionskosten Ihres Projekts. Die Bank finanziert im Allgemeinen 80% des Verkehrswerts des Hauses (ohne Kosten). Wenn bestimmte zusätzliche Sicherheiten gestellt werden, kann sie auch eine Vollfinanzierung der Erwerbskosten in Erwägung ziehen.

Welche Sicherheiten müssen der Bank gestellt werden?

Die BIL verlangt eine Reihe von Sicherheiten, um eine Gewähr für die Rückzahlung des Kapitals und der Zinsen des Darlehens zu haben :

- die Eintragung einer Hypothek ersten Ranges auf die Immobilie oder das Grundstück, die finanziert werden sollen oder die ein Dritter bereit ist als Sicherheit zur Verfügung zu stellen
- eine Gehaltsabtretung
- eine Restschuldversicherung zugunsten Ihrer Bank kann erforderlich sein, ist aber in jedem Fall empfehlenswert, um Ihre Angehörigen abzusichern

Immobilendarlehen

Über welchen Zeitraum kann ich mein Darlehen zurückzahlen?

Ihre Rückzahlungen können über einen Zeitraum von bis zu 40 Jahren gestaffelt werden, wobei jedoch das gesetzliche Rentenalter von 65 Jahren nicht überschritten werden darf. Alles hängt von Ihrem Alter und Ihrem monatlichen Budget ab.

Wie soll ich den Betrag meiner monatlichen Raten festlegen?

Damit Sie Ihre Haushaltsausgaben decken und eine optimale Lebensqualität aufrecht erhalten können, gilt als allgemeiner Richtwert, dass die Monatsraten Ihrer gesamten Kredite nicht mehr als ein Drittel Ihres regelmäßigen Einkommens betragen sollten.

Welche Dokumente muss ich meinem Antrag auf ein Hypothekendarlehen beifügen?

- Der ordnungsgemäß von den Parteien unterzeichnete Kaufvorvertrag
- der Katasterplan
- der Eigenkapitalnachweis (sofern sich dieses Kapital nicht bei der BIL befindet)
- Ihre letzten Gehaltsabrechnungen
- bei Bau oder Renovierung:
 - die Baugenehmigung (sofern vorhanden)
 - der Bauplan
 - Fotos von der Immobilie (innen und außen) bei einer Renovierung
 - der Plan und das Pflichtenheft oder die Kostenvoranschläge bei einem Neubau

Was geschieht, wenn ich eine Monatsrate meines Darlehens nicht zurückzahlen kann ?

Wenn Sie eine Monatsrate nicht zurückzahlen können, wird Ihre Finanzsituation von Ihrem Kundenbetreuer sorgfältig geprüft, um nach möglichen Lösungen zu suchen.

Besteht die Möglichkeit, ein Immobilendarlehen vorzeitig zurückzuzahlen?

Wenn Sie Ihr Immobilendarlehen vorzeitig zurückzahlen möchten, wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenbetreuer.

- Wenn es sich um ein Darlehen mit festem Zinssatz handelt, wird eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig
- Wenn es sich um ein Darlehen mit variablem Zinssatz handelt, fallen für die Rückzahlung keine Kosten an

Sonstige finanzielle Aspekte

Darf ich meinen Zweitwohnsitz vermieten, wenn ich ihn nicht selbst bewohne?

Sie können Ihren Zweitwohnsitz saisonal vermieten, um die Kosten für Ihr Eigenheim zu bestreiten. Sie können die Immobilie wochen- oder monatsweise vermieten und die Höhe der Miete frei bestimmen. Achten Sie jedoch darauf, sich an den ortsüblichen Mieten am Standort Ihrer Immobilie zu orientieren.

Sie können sich selbst um die Vermietung Ihrer Immobilie kümmern. Es gibt zahlreiche Anzeigenseiten im Internet speziell für die saisonale Vermietung von privat an privat. Sie können aber auch einen Immobilienmakler mit der Vermietung Ihrer Immobilie beauftragen. Dieser kümmert sich um alles (Suche nach Mietern, Kaution usw.) und erhält dafür eine Provision aus den Mieteinnahmen.

Wie werde ich besteuert, wenn ich meine Immobilie vermiete?

Die Besteuerung der Einnahmen aus der Vermietung Ihrer Immobilie hängt von dem Land ab, in dem sie sich befindet. Einkünfte aus der Vermietung von Immobilieneigentum sind grundsätzlich in dem Land steuerpflichtig, in dem sich die Immobilie befindet. Erkundigen Sie sich beizeiten über die verschiedenen Steuern und Abgaben, die Sie zahlen müssen (Grundsteuern, Grunderwerbssteuern, Gebühren für Hausmüllabfuhr usw.).

Informieren Sie sich über die Vorschriften für die Vermietung und Ihre Erklärungspflichten, um mögliche Probleme mit der zuständigen Steuerbehörde zu vermeiden.

Auch wenn sich die Immobilie außerhalb Luxemburgs befindet, sind die Einnahmen (gegebenenfalls) abzüglich der abzugsfähigen Werbungskosten in der luxemburgischen Steuererklärung anzugeben.



Checkliste : Haben Sie nichts vergessen?

Hier ist eine Checkliste mit den Punkten, an die man beim Kauf einer Immobilie denken muss:

Bankfragen

- Art des Zinssatzes
- Restschuldversicherung
- Hausrat- und Gebäudeversicherung

Sonstige finanzielle Aspekte

- Persönliche Einlage
- Sicherheiten
- Monatsraten in Abhängigkeit von Ihren Mitteln

Sonstige Kosten, die beim Kauf einer Immobilie entstehen

- Notargebühren
- Kosten für die Grundbucheintragung
- Grundsteuer
- Gemeindesteuer
- Hausrat- und Gebäudeversicherung

Beauftragung von Fachleuten

- Notar
- Bankberater

Nützliche Adressen



www.guichet.public.lu



www.guichet.public.lu/citoyens/de/logement/index.html



www.ml.public.lu



www.impotsdirects.public.lu/az/i/inter_debit

Banque Internationale à Luxembourg SA

69, route d'Esch • L-2953 Luxembourg

RCS Luxembourg B-6307

T : (+352) 4590-1 • F : (+352) 4590-2010

contact@bil.com • www.bil.com

Unsere gesamte Dokumentation erhalten
Sie auf:



BANQUE
INTERNATIONALE
À LUXEMBOURG