

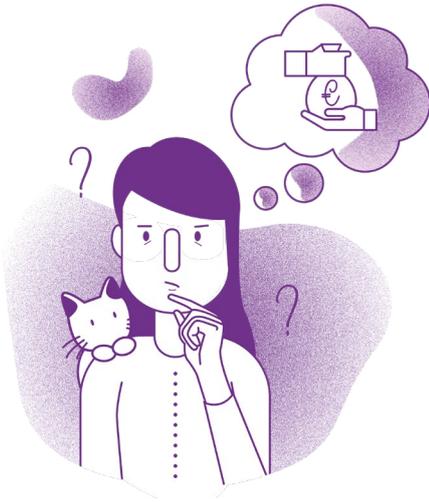
So stellen Sie einen

Antrag auf ein Immobiliendarlehen



BANQUE
INTERNATIONALE
À LUXEMBOURG

WAS IST EIN IMMOBILIENDARLEHEN?



Ein Immobiliendarlehen (auch als „**Hypothekarkredit**“ bezeichnet) ist ein Kredit, mit dem eine Einzelperson oder ein Paar einen Immobilienkauf finanzieren kann. Ein **solches langfristiges** Darlehen wird in der Regel für einen Zeitraum von 10, 20 oder sogar 30 Jahre aufgenommen und monatlich zurückgezahlt. Wenn Sie ein Immobiliendarlehen aufnehmen, müssen Sie Eigenkapital einbringen, dessen Höhe in der Regel mindestens **10 % des Werts der Immobilie entspricht**, die Sie als Hauptwohnsitz nutzen wollen, bzw. **20 % des Werts der Immobilie**, die Sie vermieten wollen.

WELCHE ZINSVARIANTE?

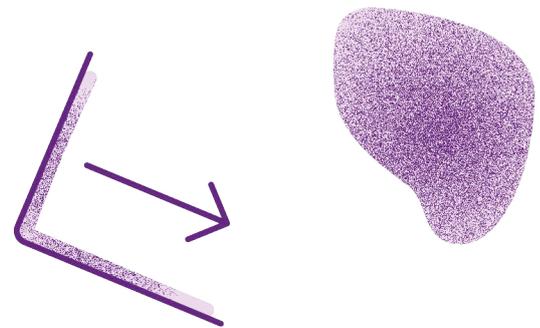
Es gibt **drei Arten von Immobiliendarlehen**: Darlehen mit festem Zinssatz, Darlehen mit variablem Zinssatz und Darlehen mit veränderlichem Zinssatz. Jedes dieser Varianten besitzt spezifische **Vor- und Nachteile**.

↳ **Darlehen mit festem Zinssatz: Ihr Zinssatz verändert sich nicht in Übereinstimmung mit den Finanzmärkten.**

Daher gilt für die monatliche Rückzahlung Ihres Immobiliendarlehens ein fester Zinssatz. Dieser ist im Voraus bekannt und bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens gleich, sodass Sie vor bösen Überraschungen sicher sind. Das kann aber auch bedeuten, dass der von Ihnen gezahlte Zinssatz zu einem bestimmten Zeitpunkt etwas höher als der variable Zinssatz ist. Diese Art Hypothekarkredit ist sehr beliebt in Zeiten, in denen die Zinsen niedrig sind.

↳ **Darlehen mit variablem Zinssatz: Zinsschwankungen bewirken**, dass Sie monatlich mehr oder weniger zurückzahlen müssen. Auch wenn Ihnen beim Abschluss Ihres Immobiliendarlehens ein günstiger Zinssatz angeboten wird, ist es durchaus möglich, dass Ihre Monatsraten entsprechend den Marktzinsen steigen und/oder die Laufzeit des Darlehens sich verlängert. In Zeiten sehr niedriger Zinsen ist dieses Risiko erheblich.

🔍 **Darlehen mit veränderlichem Zinssatz: Bei diesem flexiblen Angebot kann für 3, 5 oder 10 Jahre ein fester Zinssatz vereinbart werden.** Nach Ablauf dieses Zeitraums können Sie sich für einen variablen, einen festen oder erneut einen veränderlichen Zinssatz **entscheiden**. Unabhängig von der gewählten Option können Ihre Rückzahlungen theoretisch über einen Zeitraum von bis zu 40 Jahren gestaffelt werden. In der Praxis hängt die Laufzeit des Darlehens, wie bei allen Typen von Immobilienkrediten, von Ihrem Alter und Ihrem monatlichen Budget ab.



BEDINGUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

Die Tilgungsraten und Laufzeiten **sind** von Bank zu Bank **unterschiedlich**. Bei den meisten Geldinstituten in Luxemburg gelten allerdings **drei grundlegende Bedingungen**:



Je nach Verwendungszweck der Immobilie kann von Ihnen gefordert werden, **Eigenkapital in Höhe eines Anteils von 10 % oder sogar 20 %** einzubringen.



Die Summe Ihrer Monatsraten darf allgemein ein Drittel des Haushaltseinkommens **nicht übersteigen**. Sie muss Ihnen stets ein verfügbares Mindesteinkommen pro Monat ermöglichen.



Die Laufzeit für die Rückzahlung Ihres Darlehens **richtet sich nach Ihrem Alter**.



Ihre Bank verlangt in der Regel vier Arten von Sicherheiten:



Die Immobilienhypothek: Die Bank verfügt damit über eine dingliche Sicherheit, die sich auf Ihre Immobilie beschränkt.



Gehaltsabtretung: Sie erlauben der Bank, sich an Ihren Arbeitgeber zu wenden, wenn Sie Ihre Monatsraten nicht zahlen.



Selbstschuldnerische und unteilbare Bürgschaft: ein Dritter verpflichtet sich, die Schulden zurückzuzahlen, wenn Sie Ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.



Restschuldversicherung: sie dient zur Absicherung Ihrer Familie und Angehörigen. Im Todesfall übernimmt der Versicherer die Rückzahlung des ausstehenden Darlehensbetrags an die Bank.



DIE SCHRITTE IM EINZELNEN:

1

Simulation

Wie weit sind Sie mit Ihrem Projekt?

Gehen Sie auf die Seite www.bil.com/pret-logement um Ihr Immobiliendarlehen zu simulieren und die Bedingungen zu lesen, die wir uns vorbehalten.

Dort können Sie **Ihre Kreditwürdigkeit prüfen**, **ein Darlehen simulieren** und sogar **online einen Darlehensantrag stellen**.

Stellen Sie Ihren Antrag, indem Sie Ihre **personenbezogenen** (Alter, unterhaltspflichtige Kinder usw.) und **finanziellen Daten** (Einkommen, Kosten usw.) angeben, damit wir Ihre Situation analysieren können.



2

Ihr Termin

Haben Sie das Objekt Ihrer Träume gefunden?

Kontaktieren Sie die BIL, um ein persönliches Finanzierungs- und Versicherungsangebot zu erstellen. Ein Kundenbetreuer **bestätigt Ihren Termin** in der Geschäftsstelle oder Ihr Online-Meeting und sagt Ihnen, welche **Informationen und Unterlagen** für die Vorbereitung Ihres Antrags **benötigt werden**.



Checkliste

-  **Kaufvorvertrag, notarielle Urkunde oder Entwurf der notariellen Urkunde;**
-  **Katastrerauszug;**
-  **Eigenkapitalnachweis** (sofern sich dieses Kapital nicht bei der betreffenden Bank befindet);
-  **Ausführliche Angaben zu bestehenden Darlehen;**
-  **Ihre letzten Gehaltsabrechnungen ;**
-  **Energieeffizienzbescheinigung (Energiepass) der finanzierten Immobilie**
-  **Alle sonstigen Unterlagen,** die für den Darlehensantrag und die Bewilligung der gewünschten Finanzierung erforderlich sind.

Im Falle eines Neubaus oder einer Renovierung müssen daneben folgende Unterlagen vorgelegt werden:

-  **Baugenehmigung;**
-  **Bauplan;**
-  **Fotos von der Immobilie** (innen und außen) bei einer Renovierung;
-  **Bauplan, Pflichtenheft** oder, im Fall eines Neubaus, **die Kostenvoranschläge.**

Kommen Sie gut vorbereitet, dann haben Sie gute Chancen auf eine Bewilligung Ihres Darlehens! Ihr Kundenbetreuer prüft zusammen mit Ihnen alle Finanzierungs- und Absicherungsmöglichkeiten, die in Ihrer Situation infrage kommen.



3

Bestätigung

Sie werden **umgehend** über die Annahme Ihres Antrags benachrichtigt.



4

Vorbereitung und Unterzeichnung Ihrer Kreditunterlagen

Sie können wählen, ob Sie:



Ihre Dokumente über Ihre Online-Banking-App BILnet **erhalten** und online mit Ihre LuxTrust-Kennungen **unterzeichnen**

ou



ganz einfach in die Geschäftsstelle **kommen**, um dort bei einem Termin mit Ihrem Kundenbetreuer Ihre Dokumente zu **unterzeichnen**

5

Unterzeichnung der notariellen Urkunde

Die Mittel werden auf Ihrem Konto bereitgestellt. Sie unterschreiben die notarielle Urkunde. Sie sind nun Eigentümer!



STEUERVORTEILE UND STAATLICHE BEIHILFEN

Die Regierung in Luxemburg hat eine **Reihe von steuerlichen Anreizen** geschaffen, um den Erwerb von Eigentum zu fördern.



Vollständige Absetzbarkeit der Schuldzinsen Ihres Immobiliendarlehens während der Zeit, in der die Immobilie wegen Bau- oder Umbauarbeiten nicht genutzt wird, oder bei vermieteten Immobilien;



Absetzbarkeit der Zinsen abhängig von Grenzwerten, die sich nach der Anzahl der Jahre richten, in denen die Immobilie bewohnt wird;



Unter bestimmten Bedingungen vollständige Absetzbarkeit von Provisionen und Erwerbskosten im Zusammenhang mit dem Darlehen (Ausnahme: Kosten für die notarielle Beurkundung beim Immobilienkauf);



Steuervorteil für regelmäßige Prämien Ihrer Restschuldversicherung (zusammen mit den Zinsen auf Darlehen mit Ausnahme von Hypothekendarlehen) in Höhe von 672 EUR/Jahr für jedes Haushaltsmitglied. Die Entscheidung für eine Einmalprämie kann noch interessanter sein. Denn auch wenn die Einmalprämie nur in dem Jahr der Prämienzahlung absetzbar ist, erfolgen eine Erhöhung und ein Aufschlag abhängig von Ihrem Alter, Ihrer Steuerklasse und Ihrer familiären Situation.



Daneben **gewährt** der luxemburgische Staat **verschiedene Zuschüsse** für Bau, Kauf, Renovierung oder Umbau von Wohnungen durch natürliche Personen:



Direkte Finanzbeihilfen;



Zinsbeihilfen für die Rückzahlung eines Darlehens;



Förderung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung;



Zuschüsse für Anlagen zur Regenwassernutzung;



Im Simulator von Klima-Agence können Sie sich mit diesen Beihilfen vertraut machen: <https://aides.klima-agence.lu/>

...



Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte **an die BIL** oder gehen Sie auf die Website

www.guichet.public.lu



MÖCHTEN SIE MEHR ERFAHREN?

Lesen Sie unsere exklusiven myLIFE-Artikel



Den Antrag auf ein Immobiliendarlehen richtig vorbereiten



Immobilienkredit: Wie handelt man den besten Zinssatz aus?

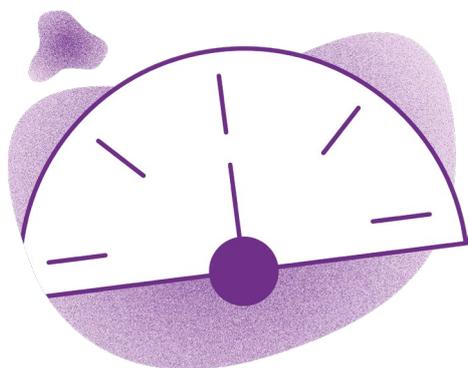
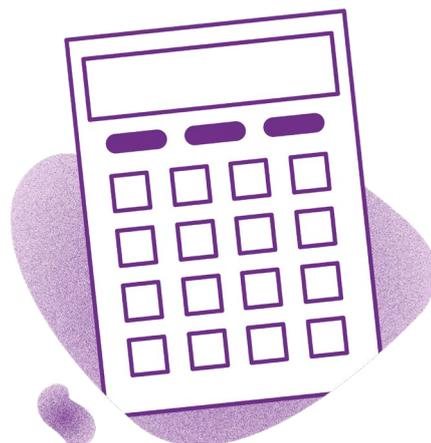


Mithilfe einer Staatsbürgerschaft zum Immobilienkauf

Glossar

Sollzinssatz

Als **Jahreszins angegebener Zinssatz**, der den Zinszahlungen zugrunde liegt, die der Kunde zu leisten hat. Die gute Nachricht ist, dass die Sollzinsen von der Steuer abgesetzt werden können.

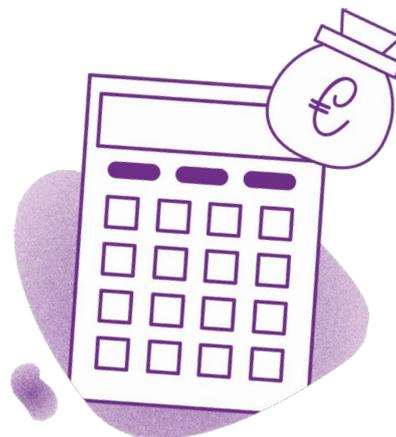


Globaler effektiver Jahreszins

Der **effektive Jahreszins** beinhaltet die Sollzinsen und die Kreditnebenkosten. Dies ist der Zinssatz, auf dem die Berechnung der Gesamtkreditkosten basiert. Der effektive Jahreszins wurde eingeführt, damit Kunden Finanzierungsangebote bequem miteinander vergleichen können.

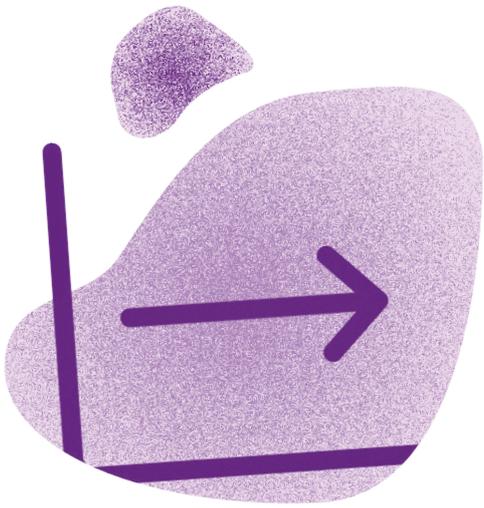
Gesamtkosten des Kredits

Die **Summe der Sollzinsen** und aller Kreditnebenkosten.



Vorfälligkeitsentschädigung

Bei einer vorzeitigen Rückzahlung eines festverzinslichen Darlehens kann die Bank je nach Entwicklung an den Finanzmärkte die Gelder mitunter nicht wieder zum gleichen Zinssatz wiederanlegen. Eine vorzeitige Rückzahlung verursacht der somit potenzielle Kosten. Daher **kann dem Kunden eine Entschädigung in Rechnung gestellt werden**. Diese wird berechnet als **Differenz zwischen dem Anfangszinssatz und dem Wiederanlagezinssatz**.



Linearer Tilgungsplan

Die **konstanten** regelmäßigen Rückzahlungen bestehen aus **Tilgung und Zinsen**. Der Anteil von Tilgung und Zinsen verändert sich während der Laufzeit des Darlehens (am Anfang ist die Tilgung höher und am Ende der Zinsteil).

Endfälliger Tilgungsplan

Das Kapital wird bei Fälligkeit des Darlehens **vollständig** zurückgezahlt. Das bedeutet, dass das Darlehenskapital während der gesamten Laufzeit gleich bleibt und die Zinsen bei ihrer Verbuchung fällig werden (alle drei Monate bei Immobiliendarlehen).



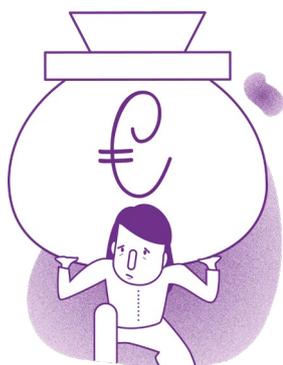
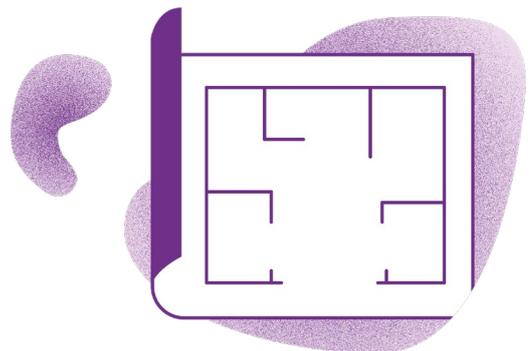
Überbrückungskredit

Ein solcher Kredit wird genutzt, **um eine andere Immobilie** als Hauptwohnsitz **zu erwerben** und so die neue Immobilie zu finanzieren. Die Bank kann den Kauf über einen Überbrückungskredit vorfinanzieren.

Dieser Überbrückungskredit wird endfällig (auf einmal) zurückgezahlt, wenn die alte Immobilie verkauft ist. Die Laufzeit eines solchen Kredits ist auf **18 Monate** (bzw. 24 Monate für eine noch nicht fertiggestellte Immobilie) beschränkt.

VEFA

„Sell & Build“-Vertrag: „Ab Plan“ verkaufte Immobilien, die noch gar nicht gebaut sind. Bei Finanzierungen solcher Immobilien werden die Gelder in der Regel entsprechend dem Baufortschritt und dem Eingang der Rechnungen des Bauträgers freigegeben.



Kosten/Einkommen-Verhältnis

Über diese Zahl kann die Bank den **Verschuldungsgrad des Kunden messen**. Mit ihr lässt sich feststellen, ob die monatliche Belastung im Vergleich zum monatlichen Nettoeinkommen (Gehalt, Pension, Rente usw.) nicht zu hoch ist. Dieses Verhältnis sollte allgemein **35 %** nicht übersteigen.

Eigenkapitalanteil

Diese Zahl entspricht **dem Verhältnis zwischen dem aufgenommenen Betrag und dem Wert des gekauften Objekts** (Beleihungsquote). Je niedriger diese Beleihungsquote, desto sicherer kann sich der Kreditnehmer sein, dass er sein Geld zurückerhält, wenn eine eventuell bestehende Sicherheit für das Objekt verwertet oder es auf dem Markt verkauft wird. Die Beleihungsquote ist eine wichtige Risikokennzahl für die Bank für den Fall des Zahlungsausfalls des Darlehensnehmers.

In der Regel darf die Beleihungsquote **maximal 90%** betragen. Das bedeutet, dass der Eigenkapitalanteil des Darlehensnehmers mindestens **10%** beträgt. Unter bestimmten Bedingungen ist eine höhere Quote gestattet.



Solvenzanalyse

Bevor sie ein Angebot für ein Immobiliendarlehen abgibt, ist die Bank gesetzlich verpflichtet, die Zahlungsfähigkeit des Kunden genau zu prüfen. Diese Prüfung berücksichtigt in angemessener Weise die relevanten Faktoren, **mit denen festgestellt werden kann, wie wahrscheinlich es ist, dass der Kunde seine Verpflichtungen gemäß Darlehensvertrag erfüllt.**

In diesem Zusammenhang kann die Bank dem Kunden ein Formular aushändigen, auf dem er seine finanziellen Verhältnisse (Guthaben, Schulden, Kapital- und Immobilienvermögen usw.) offenlegt.



Notarieller Verkaufsvertrag

Ein Immobilienkauf muss **notariell beurkundet** werden.

Dabei fallen Einregistrierungsgebühren in Höhe von 7% des Kaufpreises an.

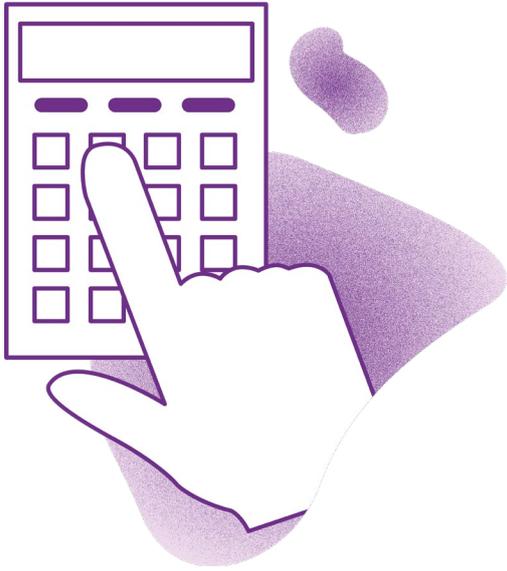


Bëllegen Akt

Der luxemburgische Staat gewährt **einen Steuerkredit auf die Einregistrierungs- und Überschreibungsgebühren** („Bëllegen Akt“) für Käufer, die eine Immobilie für den Eigengebrauch erwerben.

Diese Steuergutschrift ist auf **30.000 Euro** pro Käufer **begrenzt** (40.000 Euro für das Jahr 2024). Für Paare verdoppelt sich dieser Betrag. Der Käufer muss das Kaufobjekt binnen einer Frist von zwei Jahren ab dem

Datum der notariellen Kaufurkunde tatsächlich und persönlich bewohnen und muss sich verpflichten, die Immobilie während eines ununterbrochenen Zeitraums von mindestens zwei Jahren zu bewohnen.



Ein näherer Blick auf Ihr Immobiliendarlehen

Sie können online über BILnet eine vollständige Übersicht aller Informationen über Ihre Darlehen einsehen: geliehener Betrag, aktueller Zinssatz, Enddatum, nächste Fälligkeit oder Restschuldbetrag.

