

# SO STELLEN SIE EINEN ANTRAG AUF EIN IMMOBILIENDARLEHEN



Building tomorrow together



---

# INHALT

- 4 WAS IST EIN IMMOBILIENDARLEHEN?**
- 5 WELCHE ZINSVARIANTE?**
- 6 BEDINGUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN**
- 7 WAS SIND DIE EINZELNEN SCHRITTE?**
  - Simulation
  - Ihr Termin
  - Bestätigung
  - Vorbereitung und Unterzeichnung Ihrer Kreditunterlagen
  - Unterzeichnung der notariellen Urkunde
- 10 STEUERVORTEILE UND STAATLICHE BEIHILFEN**
- 12 GLOSSAR**
- 15 ÜBERBLICK ÜBER DEN ABLAUF DES IMMOBILIENDARLEHENS BEI DER BIL**



## Was ist ein Immobiliendarlehen?

Ein Immobiliendarlehen (auch als „**Hypothekarkredit**“ bezeichnet) ist ein Darlehen für den Bau, den Erwerb oder die Renovierung einer Immobilie. Ein **solches langfristiges** Darlehen wird in der Regel für einen Zeitraum von bis zu 35 Jahren 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. In Zeiten sehr niedriger Zinsen ist dieses Risiko erheblich.



## Darlehen mit veränderlichem Zinssatz

**Bei diesem flexiblen Angebot kann ein fester Zinssatz für einen beliebigen Zeitraum 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 35 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 **hängen** von Ihrer Situation und dem Zweck ab, zu dem Sie die Immobilie nutzen möchten. 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 der Monatsraten **darf allgemein 40 % des regelmäßigen Haushaltseinkommens** nicht übersteigen. Sie muss eine Mindestgrenze für das monatlich verfügbare Einkommen einhalten, damit die Lebenshaltungsausgaben gedeckt werden können.
- 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.





## Was sind die Einzelnen Schritte?



### SIMULATION

#### Wie weit sind Sie mit Ihrem Projekt?

Gehen Sie auf die Seite [www.bil.com/immobilienkredit](http://www.bil.com/immobilienkredit) 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.



### IHR TERMIN

#### Haben Sie das Objekt Ihrer Träume gefunden?

Contactez la BIL pour élaborer une offre de financement et d'assurance personnalisée.

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

**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!**

Ein Housing Advisor prüft zusammen mit Ihnen alle Finanzierungs- und Absicherungsmöglichkeiten, die in Ihrer Situation infrage kommen.



## Check-list



**Kaufvorvertrag, oder Reservierungsvertrag**



**Katasterauszug**



**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



## Was sind die Einzelnen Schritte?



### BESTÄTIGUNG

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



### VORBEREITUNG UND UNTERZEICHNUNG IHRER KREDITUNTERLAGEN

Sie können wählen, ob Sie:

- Bevorzugen Sie **den digitalen Kanal** und erhalten Sie Ihre Dokumente in Ihrem BILnet Online-Banking und unterzeichnen Sie diese elektronisch mit Ihren LuxTrust-Kennungen, oder...
- **Der Housing Advisor wird Sie kontaktieren**, damit Sie Ihre Dokumente in der Geschäftsstelle unterschreiben können.



### 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: [aides.klima-agence.lu](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](https://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 Bank 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 der Zinsteil höher und am Ende die Tilgung).

**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 wie ein „Sell & Build“-Vertrag) 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 40% 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 Kreditgeber 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 Einregistrierungs- und Überschreibungsgebühren 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 **40.000 Euro** pro Käufer **begrenzt.**

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.

# Mein **Immobilien**darlehen bei der BIL: **Einfacher** geht's nicht!

Entdecken Sie die fünf Schritte, die Ihren Traum Realität werden lassen.



1

## ICH SUCHE EINE IMMOBILIE

- Ich bewerte meine Kreditaufnahmefähigkeit bei mir zu Hause oder zusammen mit dem Housing Advisor der BIL in der Geschäftsstelle.
- Ich erhalte sofort meine Kreditsimulation.



2

## ICH HABE MEINE TRAUMIMMOBILIE GEFUNDEN

- Ich kontaktiere meinen Housing Advisor, um das beste Finanzierungs- und Versicherungsangebot für mein Immobilienprojekt auszuarbeiten.
- Ich lege die notwendigen Nachweise für die Zusammenstellung meiner Antragsunterlagen vor.



3

## MEINE FINANZIERUNG WIRD BEWILLIGT

- Mein Housing Advisor teilt mir die Zustimmung mit.
- Ich bestätige meinem Housing Advisor meinen Wunsch, meine Immobilie mit der BIL zu finanzieren, damit die Bank den Kreditvertrag vorbereiten kann.
- Ich bestätige erneut den Betrag der Eigenmittel, die für den Kauf der Immobilie verwendet werden sollen.



4

## ICH UNTERZEICHNE DEN KREDITVERTRAG

- Meine Bank erstellt meinen Kreditvertrag, der alle Einzelheiten zu Finanzierungen und Versicherungen enthält.
- Ich unterzeichne mein Projekt in der Geschäftsstelle oder über den Online-Banking-Service BILnet.
- Die Bank beauftragt den Notar mit der Erstellung der Hypothekenurkunde.



5

## ICH UNTERZEICHNE DEN KAUFVERTRAG BEI MEINEM NOTAR

- Der Notar teilt mir den Termin mit.
- Ich stelle sicher, dass meine Eigenmittel spätestens 5 Tage vor dem Termin auf meinem Girokonto verfügbar sind.
- Die Bank übernimmt die Überweisung der erforderlichen Beträge an den Notar (meine Eigenmittel und den Kreditbetrag) – ich muss nichts tun!
- Ich bin ganz offiziell Eigentümer!

**Und nach der Unterzeichnung des Kredits sind wir  
täglich bei der BIL für Sie da, wenn Sie uns brauchen!**

---

#### Rechtlicher Hinweis

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken; es stellt keinerlei Beratung dar (weder eine Anlageberatung, noch eine rechtliche, buchhalterische, steuerliche oder sonstige Beratung) und ist nur zum Zeitpunkt der Ausgabe gültig.

Die vorliegenden Informationen sind nicht dazu gedacht, das Wissen und die Kompetenzen ihres Anwenders zu ersetzen.

Dieses Dokument erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und unterliegt den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der BIL.

Soweit gesetzlich zulässig, übernimmt die BIL keinerlei Verantwortung in Bezug auf die vorliegenden Ausführungen oder deren Nutzung durch eine beliebige Person.

Die in diesem Dokument beschriebenen Produkte und/oder Dienstleistungen sind möglicherweise nicht in allen Ländern verfügbar.