

# Ratgeber Immobiliendarlehen



**Die Geschichte Ihres  
künftigen Zuhauses  
beginnt bei uns**



**SPUERKEESS**

[SPUERKEESS.LU/logement](https://www.spuerkeess.lu/logement)

## **Ein Zuhause zu bauen, zu erwerben oder zu renovieren ist ein großer Schritt.**

Ein solches Unterfangen, das eine erhebliche finanzielle und persönliche Investition erfordert, verdient eine gründliche Vorbereitung und einen Finanzpartner, dem Sie vertrauen.

Je nach der Art Ihres Projekts, der Größenordnung der Investition und Ihrer persönlichen Situation sind **verschiedene Finanzierungslösungen denkbar.**

Unsere Immobilienberater stehen Ihnen zur Seite, um gemeinsam mit Ihnen einen **Finanzierungsplan nach Maß** auszuarbeiten, der passgenau auf Ihre Anforderungen zugeschnitten ist.

Gern führen wir Sie auch durch das Spektrum der verfügbaren staatlichen Beihilfen, die Versicherungen und die steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten und geben Ihnen praktische Tipps.

**Vereinbaren Sie einfach einen Termin** mit einem unserer Immobilienberater in einem FinanzCenter oder einer Spuerkeess-Zweigstelle Ihrer Wahl.

**Auf [www.spuerkeess.lu/rdv](http://www.spuerkeess.lu/rdv) können Sie die verfügbaren Zeitfenster einsehen und einen Termin vereinbaren!**



**Das Immobiliendarlehen:**  
der Anfang einer schönen Geschichte...

# Gute Gründe, Spuerkeess zu wählen

1

## Ein Partner, dem Sie vertrauen können

Bei einer langfristigen Verpflichtung ist es sehr wichtig, auf einen Finanzpartner mit solidem Fundament zählen zu können. Mit Spuerkeess haben Sie einen Partner an Ihrer Seite, auf den Sie buchstäblich bauen können.

2

## Die Nummer 1

Spuerkeess ist seit jeher der Marktführer bei Immobiliendarlehen im Großherzogtum Luxemburg.

3

## Erfahrung

Spuerkeess ist seit über neunzig Jahren in der Vergabe von Immobiliendarlehen aktiv.

4

## Besonders vorteilhafte Bedingungen

Die von uns gebotenen Zinssätze für Immobiliendarlehen und die Bearbeitungsgebühren, die wir anwenden, sind äußerst wettbewerbsfähig und werden transparent dargelegt.

5

## Ein umfassendes Leistungsspektrum und ein individuelles Angebot

Spuerkeess bietet ein vollständiges Spektrum an Immobiliendarlehen an, das es ermöglicht, einen individuellen Finanzierungsplan zu erstellen, der speziell auf Ihre persönliche Situation und Ihr Vorhaben zugeschnitten ist.

6

## Eine umfassende Beratung

Unsere Immobilienberater beraten Sie gern zu Themen wie die Strukturierung Ihrer Finanzierung, Versicherungen und steuerliche Optimierungsmöglichkeiten und lotsen Sie durch das Angebot an staatlichen Beihilfen.

**7**

## **Eine kurze Entscheidungsfrist**

Da Zeit beim Kauf einer Immobilie ein wichtiger Faktor ist, können Sie auf unsere Reaktionsschnelligkeit zählen.

**8**

## **Flexibilität**

Bei einer langfristigen Verpflichtung besteht immer das Risiko, dass Ihnen unvorhergesehene Ereignisse einen Strich durch die Rechnung machen. Welche Unwägbarkeiten Ihr Leben auch bereithält, wir versuchen immer, eine gemeinsame Lösung zu finden.

**9**

## **Nähe**

Spuerkeess verfügt über das dichteste Zweigstellennetz im Land.

**10**

## **Transparenz**

Spuerkeess verpflichtet sich, klare und vollständige Angebote für Immobiliendarlehen zu machen, die der luxemburgischen Gesetzgebung zur vorvertraglichen Information über Immobiliendarlehen entsprechen.

**11**

## **Verfügbarkeit**

Wir passen uns Ihrem Zeitplan an: Gern beraten wir Sie auch außerhalb der Öffnungszeiten unserer Zweigstellen, und dies von 7:00 bis 19:00 Uhr.

### **Tipp**

**Gehen Sie eine Verpflichtung von der Tragweite einer Immobilieninvestition nur mit einem Finanzpartner Ihres Vertrauens ein.**

# Wann und warum beantragt man ein Immobiliendarlehen?

**Der Kauf, der Bau und selbst die Renovierung oder der Umbau einer Wohnimmobilie erfordert bedeutendes Kapital.**

Da eine vollständige Finanzierung aus Eigenmitteln meist die Ausnahme ist, lautet die Lösung „Immobiliendarlehen“.

**Ein Immobiliendarlehen dient zur Finanzierung des...**

- Kaufs eines schon gebauten Hauses oder einer bereits bestehenden Wohnung,
- Baus einer Wohnimmobilie,
- Umbaus/der Renovierung einer bereits bestehenden oder neu erworbenen Wohnimmobilie,
- Kaufs eines Baugrundstücks.

**Spuerkeess finanziert all Ihre Immobilienprojekte, ob in Luxemburg oder im Ausland.**



## **Welchen Betrag können Sie aufnehmen? Wie gross ist Ihr maximales Budget?**

**Bevor Sie Ihr Immobilienprojekt aktiv in Angriff nehmen, sollten Sie sich über die Darlehenssumme informieren, die Sie aufnehmen können.**

So ersparen Sie sich unnötige Schritte und können Ihre Suche auf Immobilien konzentrieren, die Ihrem Budget entsprechen.

Der Betrag, den Sie sich ausleihen können, hängt von mehreren Faktoren ab, darunter Ihre Tilgungskapazität und Ihre Eigenmitteln, die Sie in das Projekt investieren können. Ausgehend von diesen beiden Faktoren werden unsere Immobilienberater einen Finanzierungsplan erstellen, der über die maximale Darlehenssumme und somit über den maximalen Preis der zu erwerbenden Immobilie Aufschluss gibt.

### **Tipp**

**Die Simulationstools auf [www.spuerkeess.lu/de/immobiliendarlehen](http://www.spuerkeess.lu/de/immobiliendarlehen) geben Ihnen einen Anhaltspunkt über die Summe, die Sie aufnehmen können, und die zu zahlenden Monatsraten. Eine Simulation kann Ihrer ganz individuellen Situation jedoch nie vollkommen Rechnung tragen. Jeder Antrag auf ein Immobiliendarlehen ist anders und bedarf einer individuellen Beratung.**

# Wie lässt sich Ihr Projekt finanzieren?

## Ihr Finanzierungsplan

**Um die Darlehenssumme zu bestimmen, werden unsere Immobilienberater gemeinsam mit Ihnen Ihren persönlichen Finanzierungsplan aufstellen.**

Vereinfacht ausgedrückt setzt sich ein Finanzierungsplan aus Folgendem zusammen:

### **1. Berechnung der mit der Realisierung Ihres Immobilienprojekts verbundenen Kosten**

Summierung aller direkten Kosten (z. B. Kaufpreis der Immobilie, Bau-/Renovierungskosten) sowie der indirekten Kosten (z. B. Notariatsgebühr, Versicherung), die mit Ihrem Immobilienprojekt verknüpft sind.

### **2. Bestandsaufnahme Ihres Eigenkapitals**

Summierung der Eigenmittel, die Sie investieren können (z. B. Sparguthaben, Schenkungen, Erlös aus einem Immobilienverkauf).

### **3. Bestimmung der Darlehenssumme**

Durch Abzug Ihrer Eigenmittel von den Realisierungskosten erhalten Sie die Darlehenssumme.

### **4. Ermittlung Ihrer Tilgungskapazität**

Ihre Tilgungskapazität entspricht der Summe Ihrer regelmäßigen Einkünfte (Gehalt, Kindergeld usw.) abzüglich der Summe Ihrer regelmäßigen Ausgaben (Monatsraten bestehender Darlehen usw.). Während der Tilgung eines Immobiliendarlehens muss Ihnen genug Einkommen bleiben, um die Ausgaben Ihres Haushalts decken und eine optimale Lebensqualität aufrechterhalten zu können.

**Vergessen Sie nicht, ein gewisses Polster für unerwartete Ausgaben in Ihr Budget einzuplanen.**

### **Tipp**

**Füllen Sie den beigefügten Finanzierungsplan mit Ihren eigenen Daten aus, um eine erste Vorstellung vom finanziellen Aspekt Ihres Immobilienprojekts zu gewinnen und Ihr Gespräch mit einem unserer Immobilienberater vorzubereiten.**



# Welche Zinsart soll es für Ihr Immobiliendarlehen sein?

## Ein fester Zinssatz, ein variabler Zinssatz oder eine Kombination aus beidem?

Jede dieser Zinssatzarten bietet spezifische Vorteile. Legen Sie gemeinsam mit Ihrem Immobilienberater fest, welcher Zinssatz Ihrem Vorhaben und Ihrer persönlichen und finanziellen Situation am besten gerecht wird.

### 1. Variabler Zinssatz

- Die monatlichen Tilgungen werden an die Marktzinsentwicklung angepasst.
- Sie tragen das Risiko, dass der Zinssatz steigt, profitieren jedoch auch von sinkenden Zinsen.
- Die vorzeitige Rückzahlung (eines Teils oder der gesamten Summe) ist jederzeit und ohne Strafgebühr möglich: Sie müssen nur eine einfache Überweisung auf Ihr Darlehenskonto tätigen, um dessen Laufzeit oder Ihre Monatsraten zu verringern.

### 2. Fester Zinssatz

- Der Zinssatz unterliegt während der gesamten vereinbarten Laufzeit keinen Änderungen, sodass die Monatsrate konstant bleibt.
- Sie sichern Ihr Budget ab und schützen sich vor steigenden Zinsen.
- Ein fester Zinssatz kann für folgende Laufzeiten vereinbart werden (bis zur Revision): 5, 10, 12, 15, 20, 25 oder 30 Jahre.
- Sie können eine Zinsbindungsdauer wählen, die unter der Darlehenslaufzeit liegt. Zu deren Ende können Sie eine neue Art Zinssatz (variabel oder fest) zu den dann geltenden Marktbedingungen wählen.
- Die vorzeitige Rückzahlung eines Teils oder eines gesamten Darlehens mit festem Zinssatz ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung ist nur zu den Stichtagen für die Neufestsetzung des Zinssatzes möglich.
- Außerhalb der Stichtage für die Neufestlegung des Zinssatzes ist bei vorzeitiger Rückzahlung eines Teils oder des gesamten Darlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung (Breakage Cost) zahlbar, die auf Grundlage der Bedingungen berechnet wird, die bei der Unterzeichnung des Darlehens im Einklang mit den geltenden Rechtsvorschriften vereinbart wurden. Sofern die gesetzlich vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind, kann die Vorfälligkeitsentschädigung somit auf den Wert von sechs monatlichen Zinszahlungen auf den getilgten Betrag begrenzt sein. Bitte beachten Sie, dass Finanzierungen von Objekten, die zur Vermietung bestimmt sind, gesetzlich vom Vorteil dieser Obergrenze ausgeschlossen sind.

### 3. Kombination aus variablem und festem Zins

- Indem Sie Ihre Investition mit einem Darlehen finanzieren, das Sie teils mit einem festen und teils mit einem variablen Zins zurückzahlen, können Sie die Vorteile beider Zinssatzarten miteinander verbinden:
  - Flexibilität der vorzeitigen Rückzahlung beim variablen Zinssatz.
  - Stabilität der monatlichen Tilgung beim festen Zinssatz.

# Die verschiedenen Formeln für Immobiliendarlehen:

**Jeder Antrag auf ein Immobiliendarlehen ist anders und erfordert eine individuelle Beratung.**

Unsere Immobilienberater sind für Sie da, um gemeinsam mit Ihnen die Finanzierungsformel zu finden, die Ihren Anforderungen gerecht wird.

Spuerkeess bietet verschiedene Immobiliendarlehensformeln mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren an. Nachstehend sehen Sie einen Überblick über die Hauptmerkmale unserer verschiedenen Formeln für Immobiliendarlehen und die vielen Kombinationsmöglichkeiten aus variablem und festem Zinssatz.

## Das „klassische“ Immobiliendarlehen

Während der gesamten Darlehenslaufzeit zahlen Sie monatliche Raten zurück, die die Kapitaltilgung und die Zahlung der auf Grundlage der Restschuld berechneten Zinsen umfassen. Im Laufe der Zeit erhöht sich der Tilgungsanteil, während der Anteil der Zinsen abnimmt.

## Flexibles Darlehen

Das Flexible Darlehen ermöglicht eine Minderung der monatlichen Tilgungen und bietet mehr Flexibilität bei der Rückzahlung. Es ist eine flexible Finanzierungsform, die für jedes Alter und jede Lebenssituation geeignet ist.

Für junge Berufstätige erleichtert das Flexible Darlehen den Erwerb von Wohneigentum, indem es die monatlichen Rückzahlungen zu Beginn des Darlehens verringert.

Für andere sieht das Flexible Darlehen degressive monatliche Raten vor, die während des Arbeitslebens höher und ab dem Renteneintritt niedriger sind.

## Überbrückungsdarlehen

- Lösung für die Zwischenfinanzierung bis zum Verkauf einer Immobilie oder bis zum Eingang bestimmter Barmittel (zum Beispiel der Auszahlung einer Lebensversicherung).
- Das Kapital wird bei Fälligkeit der Zwischenfinanzierung zurückgezahlt.

## BHW Bausparen

In Zusammenarbeit mit unserem Partner BHW bieten wir Ihnen eine Zwischenfinanzierung bis zur Fälligkeit Ihres Bausparplans an. Der auf diese Weise finanzierte Teil Ihres Immobiliendarlehens wird somit bei der Zuteilung des Bausparplans zurückgezahlt. In der Zwischenzeit zahlen Sie die Zinsen an Spuerkeess und die vertraglich vorgesehene Sparsumme an den Bausparanbieter BHW. Aus steuerlicher Sicht ist dieser Ansatz besonders vorteilhaft.

# Umweltfreundliches Bauen

**Heißt, seiner bürgerlichen Verantwortung gerecht zu werden, Rücksicht auf künftige Generationen zu nehmen und zugleich seine täglichen Energiekosten zu senken.**

Spuerkeess unterstützt diesen Ansatz mit dem Écoprêt-Darlehen :

## Écoprêt

- Vereinfacht die Finanzierung Ihrer Projekte zur Verbesserung der Energieeffizienz Ihres Zuhauses.
- Günstiger Zinssatz.
- Kein Hypothekeneintrag.
- Keine Bearbeitungsgebühr.
- Darlehen über EUR 5.000 bis EUR 100.000.
- Maximale Darlehenslaufzeit: 10 Jahre.

## Wann muss ich mit der Rückzahlung des Darlehens beginnen?

**Sie müssen während der Bau- oder Renovierungsphase Ihres Gebäudes weiterhin Miete oder das Darlehen Ihrer bisherigen Wohnung zahlen?**

Spuerkeess bietet Ihnen die Möglichkeit, erst nach dem Umzug mit der Rückzahlung des Darlehens zu beginnen.

## Sicherheiten

**Die Gewährung und der Betrag des Darlehens hängen sowohl von Ihren Eigenmitteln als auch von Ihrer Tilgungskapazität und den Sicherheiten ab, die Sie stellen können.**

**In der Regel kann die Bankfinanzierung bis zu 85 % der gestellten Sicherheiten betragen, sofern Ihr Finanzierungsplan gesichert ist und Ihre Tilgungskapazität nicht überschritten wird.**

Für unsere Immobiliendarlehen – mit Ausnahme des EcoPrêt – verlangen wir im Allgemeinen eine erstrangige Hypothek auf die zu finanzierende Immobilie und eine Einkommensabtretung.

Diese Hypothek kann durch zusätzliche Sicherheiten ergänzt werden, die Sie selbst oder ein Dritter stellen, zum Beispiel:

- Eine Hypothek auf eine andere Immobilie.
- Eine Bankgarantie.
- Eine Pfändung von Guthaben (Barmittel oder Wertpapiere).
- Eine Abtretung des Erlöses aus einem Bausparvertrag.
- Eine Abtretung des Erlöses aus einer Lebensversicherung.
- Die Bürgschaft eines Dritten.
- Eine Staatsbürgschaft (siehe Seite 16).



### Tip

**Erstellen Sie eine Liste der möglichen Sicherheiten, um Ihr erstes Gespräch in der Zweigstelle vorzubereiten.**

# Erforderliche Versicherungen

**Dank unserer Partnerschaft mit lalux-assurances können wir Ihnen sämtliche Versicherungen anbieten, die Sie für Ihr Immobilienprojekt benötigen.**

Im Rahmen eines Immobiliendarlehens sind die folgenden Versicherungen empfehlenswert und zum Teil auch vorgeschrieben:

## Restschuldversicherung

Eine Restschuldversicherung schützt Ihre Familie vor finanziellen Sorgen im Fall Ihres Ablebens, indem sie die Tilgung des Restbetrags Ihres Immobiliendarlehens übernimmt. Um eine Restschuldversicherung abzuschließen, die Ihren Anforderungen und Ihrer persönlichen Situation gerecht wird, legen Sie mit Ihrem Immobilienberater die Versicherungssumme, die Laufzeit der Versicherung und den Zahlungsrhythmus (jährliche oder einmalige Prämie) fest. Mit der Option „Invalidität“ können Sie darüber hinaus sicherstellen, dass die Restschuld des Darlehens auch im Fall einer dauerhaften Vollinvalidität zurückgezahlt wird. Zudem können Sie von Steuervorteilen profitieren (siehe Seite 18).

## Brandschutzversicherung

Der Abschluss einer Brandschutzversicherung ist Pflicht, wenn Sie ein Immobiliendarlehen aufnehmen möchten. Bei lalux ist die Brandschutzversicherung Bestandteil der Kombiversicherung easyPROTECT, mit der Sie – unter anderem und je nach Ihren Anforderungen – einen ergänzenden Versicherungsschutz Ihrer Immobilie gegen eine ganze Reihe von Schadensrisiken abschließen können.

## Haftpflichtversicherung

Die Haftpflichtversicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen von Schäden, die Dritten entstehen.

## Allgefahrenversicherung für Baustellen

Für den Fall eines Schadensfalls während der Bauphase vermeiden Sie mit dem Abschluss einer Allgefahrenversicherung für Baustellen Interessenkonflikte zwischen den verschiedenen Gewerken und die daraus entstehenden Verzögerungen. Der Eintritt von APROBAT lalux-assurances als Einzelregulierer erleichtert die Regulierung des Schadensfalls.

## Zehnjahres-Haftpflichtversicherung

Die Zehnjahres-Haftpflichtversicherung deckt die Hauptkomponenten Ihres Bauwerks (tragende Elemente, Wandverkleidungen, Bodenbelag usw.) während eines Zeitraums von zehn Jahren ab Abschluss der Arbeiten ab. Die Deckung von Ausbauten (Türen, Fenster, Heizkörper usw.) ist auf zwei Jahre begrenzt. Um Bau- und Ausführungsmängel so weit wie möglich zu vermeiden, umfasst der Versicherungsschutz zudem regelmäßige Kontrollen durch spezialisierte Ingenieure von APROBAT lalux-assurances während der entscheidenden Bauphasen.

# Wohnbeihilfen

**Beim Erwerb, beim Bau oder bei der Renovierung einer Immobilie gewähren der luxemburgische Staat sowie bestimmte Gemeinden finanzielle Beihilfen.**

Die Gewährung und die Höhe eines Teils dieser Beihilfen hängen von Ihrer familiären Situation ab.

Nachdem Sie eine Förderung erhalten haben, müssen Sie Ihre Wohnung mindestens 2 Jahre lang weiterhin als Hauptwohnsitz nutzen.

Nachstehend finden Sie eine Übersicht über die wichtigsten verfügbaren Beihilfen. Für eine vollständig Liste und Einzelheiten zu den Gewährungsmodalitäten der staatlichen Beihilfen empfehlen wir Ihnen, sich an unsere Immobilienberater oder die Zentrale Anlaufstelle für Wohnbeihilfen zu wenden. Maßgeblich sind jeweils die geltenden Rechtsvorschriften.

## Tipp

**Umfassende Informationen zu den staatlichen Beihilfen sind fester Bestandteil der persönlichen Beratung, die wir in unseren Zweigstellen anbieten. Um vor einem Termin bei einem unserer Immobilienberater Informationen zu den Beträgen und Bedingungen für die Gewährung der Beihilfen zu erhalten, wenden Sie sich bitte an die:**

**Guichet unique des aides au logement  
(Zentrale Anlaufstelle für Wohnbeihilfen)  
11, rue de Hollerich L-1741 Luxemburg  
Tel.: (+352) 8002 10 10 - E-Mail: [guichet@ml.etat.lu](mailto:guichet@ml.etat.lu)**

## **Unsere Immobilienberater stehen Ihnen bei der Beantragung von Beihilfen gern zur Seite.**

### **Kapitalbeihilfen**

Jede Person kann einen Pauschalbetrag an Kapitalbeihilfen bis in Höhe von insgesamt EUR 35.000 erhalten, der als „Finanzbeihilfetopf“ (pot d'aides en capital) bezeichnet wird. Empfänger können eine oder mehrere dieser Beihilfen für aufeinanderfolgende Wohnungen erhalten. Jede Prämie wird auf der Grundlage des Nettoeinkommens der häuslichen Gemeinschaft des Antragstellers berechnet, d. h. der Summe der Nettoeinkommen aller Personen, die zum Haushalt der zu erwerbenden Wohnung gehören. Alle Finanzbeihilfen (einschließlich bereits gewährter Auszahlungen) werden von der Gesamtsumme abgezogen, bis der Finanzbeihilfetopf ausgeschöpft ist. Bei mehreren Antragstellern wird die Anrechnung jeder Prämientranche gleichmäßig unter diesen aufgeteilt.

- Wohneigentumserwerbsprämie: Diese beträgt zwischen EUR 500 und EUR 10.000 und kann sich um 15% für eine Doppelhaushälfte und sogar um 40% für eine Wohnung in einer Miteigentümergeinschaft oder ein Reihenhaus erhöhen.
- Sparprämie: Sie beläuft sich auf 10% des Zuwachses der Ersparnisse pro Kalenderjahr, wobei maximal EUR 5.000 für 10 Jahre erreicht werden können. Als Voraussetzung gilt, dass Sie vorher bereits eine Wohneigentumserwerbsprämie erhalten haben.
- Sanierungsprämie: Sie kann bis zu 40% des Gesamtbetrags (ohne MwSt.) der Rechnungen für durchgeführte Sanierungsarbeiten betragen, wobei ein Minimum von EUR 500 (ohne MwSt.) pro Rechnung gilt

### **Zinsbeihilfen**

Die Zinssubvention wird auf der Grundlage des Einkommens sowie der Zusammensetzung der häuslichen Gemeinschaft berechnet und richtet sich nach den Merkmalen des Darlehens.

- Sie beträgt zwischen 0,25% und 2,45% (25 - 245 Basispunkte) des Hypothekendarlehenssatzes.
- Sie wird auf einen Höchstbetrag von EUR 200.000 gewährt, der sich um EUR 20.000 je unterhaltsberechtigtes Kind bis zu einer Obergrenze von EUR 280.000 erhöht.
- Jeder berechnete Empfänger hat Anspruch auf insgesamt 300 monatliche Zahlungen, die mehrere Wohnungen betreffen können, jedoch nicht gleichzeitig erfolgen dürfen.

### **Garantie de l'État**

Eine Staatsbürgschaft kann im Fall unzureichender Eigenmittel beantragt werden. Grundvoraussetzungen für die Gewährung einer Staatsbürgschaft sind:

- Sie müssen den erforderlichen Mindestbetrag auf demselben Sparkonto bei einem Finanzinstitut am Platz gespart haben.



- Auf dieses Sparkonto müssen über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren vor der Antragstellung mindestens EUR 1.000 pro Jahr eingezahlt worden sein.
- Der Darlehensbetrag muss mindestens 60% der Kosten des Vorhabens decken.

### **Steuerkredit auf notarielle Urkunden (“bëllegen Akt”)**

- Die Registrierungs- und Überschreibungsgebühren betragen insgesamt 7% und werden auf Grundlage des Verkaufspreises einer bestehenden Wohnimmobilie oder des Grundstücks (mit dem bereits bebauten Teil) im Fall eines Neubaus berechnet.
- Natürliche Personen können Anspruch auf einen Steuerkredit auf die Registrierungs- und Überschreibungsgebühren haben, die normalerweise beim Erwerb eines Eigenheims oder Grundstücks zur Eigennutzung als Hauptwohnsitz anfallen.
- Dieser Steuerkredit ist auf EUR 30.000 pro Käufer begrenzt. Bei einem Paar verdoppelt sich dieser Betrag, sofern die Steuervergünstigung auf jeden Käufer einzeln angewendet wird.
- Der Steuerkredit kann nach und nach im Zuge weiterer Erwerbstransaktionen genutzt werden, bis er aufgebraucht ist.
- Den Saldo Ihres Steuerkredits können Sie online auf MyGuichet.lu einsehen.
- Die Gewährung des Steuerkredits ist an bestimmte Bedingungen geknüpft. Nähere Informationen finden Sie auf [www.aed.public.lu](http://www.aed.public.lu).

### **Stark ermäßigter Mehrwertsteuersatz**

Beim Bau oder der Renovierung Ihres Eigenheims können Sie unter bestimmten Bedingungen in den Genuss des stark ermäßigten Mehrwertsteuersatzes von 3% kommen.

- Die Gesamthöhe dieses Steuervorteils darf je Wohnimmobilie EUR 50.000 nicht übersteigen.
- Beim Kauf einer neuen oder noch nicht bewohnten Immobilie können Sie die Erstattung eines Teils der Mehrwertsteuer beantragen. Nähere Informationen finden Sie auf [www.aed.public.lu](http://www.aed.public.lu).

### **Kommunale Beihilfen**

- Einzelne Gemeinden bieten Erwerbs- und/oder Bauprämien, Subventionen sowie Beihilfen für die energetische Sanierung bestehender Wohnimmobilien an. Erkundigen Sie sich bitte bei der Gemeinde, in die Sie Ihren Wohnsitz verlegen möchten.

## **Tipp**

**Wenn Sie den Kauf einer Bestandsimmobilie erwägen, die Renovierungs- und/oder Umbauarbeiten erfordert, informieren Sie sich zuvor beim Eigentümer, ob er für die fragliche Immobilie bereits den stark ermäßigten Mehrwertsteuersatz in Anspruch genommen hat, um das noch verfügbare Limit in Erfahrung zu bringen.**





## BHW Bausparen

Um Sie zum Sparen zur Deckung Ihres persönlichen Wohnbedarfs anzuregen (Kauf, Bau, Renovierung, Tilgung eines Immobiliendarlehens), gewährt der Gesetzgeber die steuerliche Absetzbarkeit der eingezahlten jährlichen Prämien bis in folgende Höhe:

- EUR 1.344/Person im Haushalt, falls mindestens eine der steuerpflichtigen Personen im Haushalt zum 1. Januar des Veranlagungsjahres zwischen 18 und 40 Jahre alt ist.
- EUR 672/Person im Haushalt, falls alle steuerpflichtigen Personen im Haushalt zum 1. Januar des Veranlagungsjahres über 40 Jahre alt sind.

## Versicherungen

Die einmalige Prämie der Restschuldversicherung ist steuerlich absetzbar. Der Betrag variiert je nach Ihrem Alter und der Zusammensetzung Ihres Haushalts. Die im Rahmen einer Restschuldversicherung gezahlten Jahresprämien können bis in Höhe von EUR 672 je Person in Ihrem Haushalt (als Sonderausgaben) ebenfalls steuerlich abgesetzt werden.



### Tipp

**Sprechen Sie Ihren Spuerkeess-Immobilienberater auf die steuerliche Optimierung der im Zusammenhang mit Ihrem Immobiliendarlehen abgeschlossenen Versicherungen an!**

# Praktische Tipps

## **Sie finden im Folgenden eine nicht erschöpfende Sammlung von Fragen, die sich bei der Realisierung eines Immobilienprojekts häufig stellen.**

Unsere Immobilienberater stehen Ihnen gern zur Verfügung, um diese Themen zu vertiefen und Ihnen praktische Ratschläge für Ihr persönliches Immobilienprojekt zu geben.

### **Sie kaufen ein Grundstück**

- Handelt es sich bei dem Grundstück um Bauland?
- Wie groß ist die bebaubare Fläche?
- Welche Art Bebauung ist dort erlaubt?
- Sind für den Baubeginn Fristen einzuhalten?
- Bestehen Grunddienstbarkeiten (z. B. ein Wegerecht, eine kommunale Kanalisation oder eine Quelle)?
- Sind Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze (Strom, Gas, Telefon, Wasser, Abwasser) vorhanden? Wie hoch sind sonst die Anschlusskosten?
- Entspricht der Preis den regional, örtlich oder in der jeweiligen Gegend üblichen Preisen?
- Welche Kosten fallen für die Baugenehmigung an?
- Sind Bodenuntersuchungen (Stabilität, Verschmutzungen usw.) erforderlich?
- usw.

### **Sie kaufen eine Bestandswohnung oder ein bestehendes Haus**

- Sind in naher Zukunft Renovierungsarbeiten (Heizungserneuerung, Anpassung der Stromversorgung an heutige Normen usw.) vorzusehen ?
- Welche Kosten sind für diese Arbeiten einzuplanen?
- Haben Sie den Eigentümer gefragt, ob für die fragliche Immobilie bereits die stark ermäßigte Mehrwertsteuer in Anspruch genommen wurde, um das noch verfügbare Limit herauszufinden?
- Sind für diese Arbeiten Genehmigungen erforderlich?
- Wie lautet die Stellungnahme eines Sachverständigen zum Preis und Zustand der Immobilie?
- Bei einer Wohnung:
  - Welche Beschlüsse wurden bei der letzten Eigentümerversammlung gefasst?
  - Auf welche Höhe belaufen sich die Gemeinkosten?
  - Sind Arbeiten vorgesehen? Falls ja, wie werden die Kosten aufgeteilt?
  - Welche Rechte und Pflichten gehen aus der Hausordnung hervor?
- Verfügt das Gebäude über eine (in Luxemburg vorgeschriebene) Energieeffizienzbescheinigung („Energiepass“)?
- usw.

## **Sie kaufen eine noch nicht fertiggestellte Immobilie**

- Ist das Pflichtenheft ausführlich und vollständig?
- Haben Sie die Baupläne und den Vertrag genau analysiert?
- Sind die verschiedenen Arbeiten und deren Kosten im Vertrag detailliert angegeben?
- Bietet der Bauträger eine zusätzliche Versicherung für die Zehnjahresgarantie an?
- Gibt es eine Fertigstellungsgarantie, die den ordnungsgemäßen Abschluss der Arbeiten bei Ausfall des Verkäufers sicherstellt?
- Welche Fristen sind für den Beginn und die Fertigstellung der Arbeiten vorgesehen?
- usw.

## **Sie bauen ein Haus**

- Möchten Sie lieber in Eigenregie oder schlüsselfertig bauen?
- Im ersten Fall: Haben Sie die Zeit und die nötigen Kompetenzen, um dieses Großprojekt umzusetzen?
- Im zweiten Fall: Haben Sie den Architekten Ihres Vertrauens gefunden, der Ihr Projekt erfolgreich umsetzen kann?
- Entsprechen die Pläne Ihren Erwartungen?
- Verfügen Sie über die erforderlichen Genehmigungen?
- Haben Sie eine Energieeffizienzbescheinigung („Energiepass“) erstellen lassen?
- usw.

## **Darüber hinaus stellt sich eine ganze Reihe an Fragen, die nicht direkt mit der Immobilie zusammenhängen**

- Wie ist die geografische Lage der Immobilie in Bezug auf Orte, die Sie regelmäßig aufsuchen (Arbeitsplatz, Schule, öffentliche Verkehrsmittel usw.)?
- Welche Einrichtungen liegen in der Nähe (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen usw.)?
- Gibt es in der Nähe Belästigungsquellen (Autobahn, Industriegebiet, Mülldeponie usw.)?

Welcher Art Ihr Vorhaben auch immer ist – bevor Sie irgendetwas unterzeichnen, sollten Sie sich vor Ort begeben und alle relevanten Fragen stellen.

Die Kommunalverwaltung, der Notar, das Katasteramt und auch die Nachbarn werden Ihnen in vielen Punkten antworten können.

Nachdem Sie Ihr Traumobjekt gefunden haben, stellen Sie sicher, dass die Immobilie und/oder das Grundstück im Kaufvorvertrag möglichst genau beschrieben wird, mit Katasterangaben, der genauen Anschrift und, bei Wohnungen, der genauen Fläche.

Ein Kaufvorvertrag ist im Prinzip zeitlich befristet (häufig auf 30 Tage), kann Klauseln über den Rücktritt von den Verhandlungen umfassen und enthält bei Inanspruchnahme eines Immobiliendarlehens eine aufschiebende Klausel, die für den Fall der Ablehnung der Finanzierung die Aufhebung des Kaufvortrags vorsieht.

Denken Sie beim Bau einer Immobilie daran, gemeinsam mit dem Verkäufer ein Abnahmeprotokoll zu unterzeichnen, in dem Sie die eventuellen Mängel und noch nicht ausgeführten Arbeiten verzeichnen.

## **Tipp**

**Ehe Sie unterzeichnen, besichtigen Sie das Objekt mehrmals, zu verschiedenen Tageszeiten und an verschiedenen Wochentagen. Es ist immer besser, sich die nötige Zeit zu nehmen – auch auf die Gefahr hin, eine gute Gelegenheit zu verpassen –, als sich langfristig an eine Immobilie zu binden, die Ihren Erwartungen nicht gerecht wird.**



# Vorbereitung Ihres Antrags auf ein Immobiliendarlehen

**Damit wir Ihnen möglichst schnell ein konkretes Angebot machen können, müssen Ihre Unterlagen vollständig sein.**

Hier sehen Sie eine Liste der beim Einreichen Ihres Antrags auf ein Immobiliendarlehen unbedingt erforderlichen Unterlagen.

## 1) Beim Kauf oder beim Umbau/bei der Renovierung einer Immobilie

- Ausweisdokument und Sozialversicherungskarte des oder der Antragsteller(s).
- Einkommensnachweis (Gehaltsabrechnungen, Mietvertrag usw.).
- Bei Beantragung staatlicher Beihilfen: jährliche Einkünfte der drei Jahre, die dem Erwerb vorausgehen.
- Auszüge der nicht bei Spuerkeess geführten Konten (Kapitalvermögen und Verbindlichkeiten).
- Unterzeichneter Kaufvorvertrag.
- Fotos der zu erwerbenden Immobilie.
- Gegebenenfalls Pläne und/oder Angebote zu den Umbau-/Renovierungsarbeiten.

## 2) Beim Bau einer Wohnimmobilie

- Ausweisdokument und Sozialversicherungskarte des oder der Antragsteller(s).
- Einkommensnachweis (Gehaltsabrechnungen, Mietvertrag usw.).
- Bei Beantragung staatlicher Beihilfen: jährliche Einkünfte der drei Jahre, die dem Erwerb vorausgehen.
- Auszüge der nicht bei Spuerkeess geführten Konten (Kapitalvermögen und Verbindlichkeiten).
- Notarielle Grundstücksurkunde, sonst Vorvertrag/Reservierungsvertrag.
- Pläne, ausführliche Angebote und ggf. Pflichtenheft.

### **Tipp**

**Bereiten Sie Ihren Antrag gut vor und bringen Sie, sofern möglich, gleich zu Ihrem ersten Termin in einer Spuerkeess-Zweigstelle alle erforderlichen Unterlagen mit. Je vollständiger Ihre Unterlagen, umso besser können wir Sie beraten und umso schneller erhalten Sie eine Antwort auf Ihren Antrag.**

# Anhang

## Ihr persönlicher Finanzierungsplan

Ihr persönlicher Finanzierungsplan stellt die mit Ihrer Investition verbundenen Ausgaben der Gesamtheit Ihrer Ressourcen gegenüber. Er ermöglicht es Ihnen, eine erste Vorstellung von dem Betrag zu gewinnen, den Sie aufnehmen können, und Ihr Gespräch mit einem unserer Immobilienberater vorzubereiten. Füllen Sie einfach die zutreffenden Felder mit den Angaben zu Ihrem Vorhaben und Ihrer persönlichen Situation aus.

Unsere Immobilienberater unterstützen Sie gerne bei der Erstellung Ihres Finanzierungsplans, um Ihnen eine konkretere und genauere Vorstellung von Ihrem Darlehensspielraum zu vermitteln.

Mit der Realisierung Ihres Projekts verbundene Kosten	Eigenmittel
Erwerbs- oder Baukosten der Immobilie	Eigenkapital*
Grundstückskosten	Nettoerlös aus dem Verkauf einer Immobilie
Kosten für Außenanlagen	Bausparguthaben*
Kosten für eventuelle Renovierungsarbeiten	Erwartete Schenkungen*
Kosten für Kauf und Eintragung	Staatliche Prämien und Beihilfen
Kosten für Hypothekenurkunde	Mehrwertsteuerermäßigung
Architektenhonorar	
Kosten der Baugenehmigung	
Anschlusskosten	
Prämie der Restschuldversicherung	
Küche und deren Ausstattung	
Verschiedenes und Unvorhergesehenes	
<b>Summe der Kosten (T1)</b>	<b>Summe der Eigenmittel (T2)</b>
<b>T1-T2 = aufzunehmender Betrag</b>	

Monatliche Einkünfte	Monatliche Belastungen
Monatliches Nettoeinkommen	Vorhandene Darlehen
Monatliche Einnahmen aus Mieten	Bausparprämie
Kindergeld	Lebensmittel und weitere laufende Ausgaben
weitere monatliche Einkünfte	Monatsraten des neuen Immobiliendarlehens
<b>Summe der monatlichen Einkünfte (T3)</b>	<b>Summe der monatlichen Belastungen (T4)</b>
<b>Verfügbares Einkommen = T3-T4</b>	
<b>Verhältnis Belastungen / Einkünfte = T4 / T3</b>	

\* sofort erhältlich



**SPUERKEESS**

[SPUERKEESS.LU/logement](https://www.spuerkeess.lu/logement)