



Edition spéciale

**CGFP**  Logement

# fonction publique

numéro 22, juillet 2017  
paraît 4 fois par an  
6<sup>ème</sup> année

*compact*



## Den Traum einer eigenen Wohnung verwirklichen

**A) Ein Plädoyer für das Eigenheim**  
mit wirtschaftlichen Feststellungen,  
sozialen Überlegungen und politischen Forderungen

**B) Ein Wegweiser zur eigenen Wohnung**  
Was bei der Anschaffung  
der eigenen Wohnung zu beachten ist

PERIODIQUE

**POST**  
LUXEMBOURG

Envois non distribuables à retourner à:  
L-3290 BETTEMBOURG

**PORT PAYÉ**  
**PS/700**



# Sparen mit Spielraum

Die flexible Art, für Kinder vorzusorgen

Kinder haben Ansprüche. Und auch diese wachsen. Damit Sie die kleinen und großen Wünsche finanzieren können, sprechen Sie mit einem BHW Berater drüber. Oder rufen Sie die CGFP Hotline an: 473651

Die CGFP ist der BHW Bausparpartner im Großherzogtum Luxemburg für den öffentlichen Dienst.



BHW Bausparkasse Niederlassung Luxemburg  
16, rue Erasme, L-1468 Luxembourg Kirchberg, [www.bhw.lu](http://www.bhw.lu)

**BHW** 

# Ein Plädoyer für das Eigenheim

mit wirtschaftlichen Feststellungen,  
sozialen Überlegungen und politischen Forderungen



Der politische Diskurs um die seit vielen Jahren anhaltende ständige Verteuerung des Wohnraumes in Luxemburg zeugt von der großen Bedeutung dieses Themas für die Bevölkerung des Landes. Ein hoher Anteil des monatlichen Einkommens der jüngeren und nicht mehr so ganz jungen Einwohner Luxemburgs fließt entweder in die Miete für eine Fremdwohnung oder aber in das Abzahlen der erworbenen Eigenwohnung, sowie in die entsprechenden Nebenkosten des Wohnens.

Stateg-Schätzungen zufolge gingen im Jahre 2015 rund 22,3% des verfügbaren Einkommens der Luxemburger Haushalte in die Wohnkosten im weiteren Sinne (also einschließlich Strom, Gas, Wasser, Entsorgung) gegenüber beispielsweise nur 6,7% für Nahrungsmittel, 5,5% für Kultur und Freizeit und 4,1% für Kleidung.

Ein Grund für uns, eine ganze Ausgabe von „fonction publique – compact“ der Wohnungsproblematik zu widmen, oder noch präziser gesagt der Verwirklichung des Bausparggedankens im Allgemeinen und dem Erwerb eines Eigenheims im Besonderen.

## Eine mächtige Dynamik

Der Hauptgrund für die ständige Preisentwicklung ist die demographische Dynamik unserer Gesellschaft. Unter dem Impuls eines langfristig anhaltenden Wirtschaftswachstums schwillt die Wohnbevölkerung des Landes seit Jahrzehnten an, vornehmlich durch Einwanderung. So sind in den letzten 25 Jahren rund 200.000 Menschen hinzugekommen, ein Zuwachs um 55%.

Mit einer deutlichen Tendenz zur Beschleunigung: Seit 2010 liegt der Zuwachs der Bevölkerung bei über 12.000 Personen jährlich. Und mit der Perspektive, dass wir künftig noch schneller wachsen werden, denn die Zahl der jährlich geschaffenen zusätzlichen Arbeitsplätze ist zwischen 2013 und 2016 von +6.700 auf +13.600 angewachsen.

Der Höhenflug der Wohnungspreise führt dazu, dass immer wieder externe Beobachter, wie die Wirtschaftsexperten des Internationalen Währungsfonds, der OECD oder der EU-Kommission, die Frage auf-

werfen, ob man es hier nicht mit einer sogenannten „Immobilienblase“ zu tun habe, also mit einer künstlichen, rein spekulationsbedingten Preisentwicklung, die droht irgendwann zusammenzufallen mit den entsprechend ärgerlichen Konsequenzen.

## Ein Markt außer Kontrolle

Inzwischen hat die Luxemburger Zentralbank die Angelegenheit wissenschaftlich untersucht und kam zur eindeutigen Schlussfolgerung, dem sei definitiv nicht so, weil unsere anormale Preisentwicklung nicht auf subjektiven Erwartungen von Finanzspekulantem beruhe, sondern auf einer extrem starken realen Nachfrage, die auf soliden wirtschaftlichen und demographischen Realitäten gründet und der kein entsprechendes Angebot gegenüber steht.

Die Kostensteigerungen für die Anschaffung einer Wohnung wie auch für den monatlichen Mietzins beruhen evidenter Weise auf der ungesunden Inflation auf dem Markt für Bau-Grundstücke. Eigentlich sollte dieser punktuelle Engpass nur die Neuwohnungen verteuern. Vor dem Hintergrund der sehr dynamischen Wohnraum-Nachfrage aber übertragen die ungehemmten Marktmechanismen die Terrain-Verteuerung auch auf den bestehenden Bestand an Wohnungen.

Hier müssten die Politiker nun dafür sorgen, dass das Angebot an bebaubaren Flächen mit der steigenden Nachfrage Schritt halten könnte. Das schaffen sie aber offensichtlich nicht, auch wenn alle paar Jahre der Notstand öffentlich zugegeben und deswegen die Angelegenheit zur Chefsache erklärt wird.

## Unsinnige Politik

In diesem Zusammenhang kann man es nur bedauern, wenn die politischen Entscheidungen der Förderung des Eigenheims entgegenlaufen. 2013 senkte die damalige schwarz-rote Regierung das Plafond für den Vorteil der maximalen 12%igen Mehrwertsteuer-Abenkung (vom Normalsatz von 15% auf den „super-reduzierten“ TVA-Satz von 3%) von 60.000 Euro auf 50.000 Euro, so dass die steuer-

begünstigten Ausgaben pro Wohnung von 500.000 Euro auf 416.666 Euro (auf dem Niveau Preis vor TVA) abgesenkt wurden.

2015 wurde dann von der blau-rot grünen Regierung bei der Erhöhung der TVA-Sätze dieser 50.000 Euro-Plafond nicht angepasst, obschon seither mit diesem Maximalbetrag eine Absenkung von 14% (vom neuen Normalsatz von 17% auf den „superreduzierten“ Satz von 3%) aufzufangen ist. Daraus ergibt sich, dass nunmehr pro Wohnung nur noch Gesamtausgaben bis 357.142 Euro von der Steuerreduzierung abgedeckt sind. Das sind nominal 28,6% weniger als ursprünglich.

Und von 2002, als diese Vergünstigung eingeführt wurde, bis 2016 sind die Baukosten um spektakuläre 34% angestiegen, so dass das anzuwendende Plafond von 500.000 auf 670.000 Euro angehoben werden müsste, statt auf 357.000 Euro abgesenkt zu werden. Dieser massive Sozialabbau für die Mittelschicht wurde mit anstehenden ersten budgetären Engpässen begründet, von denen wir heute wissen, dass ihre Ankündigung eine gravierende Fehlbeurteilung war.

Eine andere ungünstige Entwicklung bezüglich der Wohnungsdarlehen, die wir hier ansprechen müssen, betrifft die rezentesten Vorgaben der internationalen Finanzaufsichtsbehörden im Rahmen der europäischen Bankenunion. Die EU-Vorschriften zwingen die Kreditgeber neuerdings dazu, die Kreditwürdigkeit des Schuldners für sich allein zu bewerten, das heißt, ohne dabei den Wert der Immobilie und ihrer Hypothek mit ins Kalkül einzubeziehen.

### Politisches Unvermögen

Hier ist somit ernsthaft zu befürchten, dass die neue europäische Regulierungswut, indem sie sich der Lage der Banken finanzschwächerer Länder anpasst, nun in Luxemburg zu einer unangemessen restriktiven Kreditpolitik führt.

Dabei war es immer schon und bleibt es in Luxemburg mit seinen teuren Wohnungen schwierig, eine Kreditzusage zu erhalten, wenn man keinen festen und unbefristeten Job bei einem soliden Arbeitgeber vorzeigen kann. Hier werden von den Banken unweigerlich weitere Sicherheiten eingefordert. Daran lässt sich staatlicherseits aber kaum etwas ändern, abgesehen von mutigen Maßnahmen gegenüber der fortschreitenden Präkarisierung der Arbeitsplätze.

Aber selbst wenn nun plötzlich der politische Wille in der Regierung und im Parlament vorhanden wäre, unseren Grundstücksmarkt zu revolutionieren, und selbst wenn budgetär die erforderliche Munition dafür bereitgestellt würde, müsste man wohl Jahre auf Konsequenzen warten, weil es vom Zeitpunkt der Verfügbarkeit von Baugrund



bis zum Einzug in eine Neuwohnung stets viele Jahre dauert, manchmal ein ganzes Jahrzehnt, wegen langwieriger Prozeduren und übertriebener Einspruchsmöglichkeiten bei Urbanisierungs- wie Bauplänen.

Aber in diesem Bereich ist es wie mit den staatlichen Investitionen in öffentliche Infrastrukturen: es ist schon eine schäbige Hypokrisie und ein Zynismus ohnegleichen, wenn man uns wahr machen will, die übermäßige Dauer der Prozeduren sei eine absolut unvorhersehbare Überraschung. Wo es in Wirklichkeit doch eine Konstante und eine Gewissheit ist.

### Profit ohne Risiko

Die Beton-Könige und Miet-Haie aber sind, genau wie die Wohnungsvermieter unter den Normalbürgern, allen Regierenden wie dem Gesetzgeber dankbar für die allgemeine Lethargie, weil sie sich so konstant und risikofrei bereichern können. Zudem sind in Luxemburg die hohen Vermögen aus Stein und Beton steuerlich ungebührnd niedrig belastet, vor allem im Vergleich zum Einkommen aus der menschlichen Arbeit.

In anderen Ländern kennt man den Begriff der Bauspekulation: hier stehen nämlich den zuweilen hohen Renditen, die im Immobilienbereich möglich sind, in der Regel auch erhebliche Risiken gegenüber, einerseits weil der Markt heimtückische Schwankungen kennt, weil nach einer Expansionsphase oft sehr plötzlich und unerwartet durchaus empfindliche Rückschläge drohen, und andererseits weil man beim Geschäftemachen schon eine Nase für die guten Standorte haben muss, da die Gewinnchancen sich durchaus nicht flächendeckend finden lassen.

In Luxemburg hingegen gibt es keine gewagte Spekulation, weil man hier gewinnt, ohne ein echtes Risiko einzugehen. Der Bausektor ist eine Lotterie bei der man immer

gewinnt, eine Maschine zum Gelddrucken. Damit beziehen wir uns auf die Investoren und Promotoren, denn die Arbeiter in der Baugrube setzen natürlich keinen Speck an.

### Die Fakten des Preis-Thermometers

Die vom Stateg erhobenen Zahlen belegen, dass die reinen Baukosten von 2010 bis 2016 insgesamt lediglich um +11,9% in 6 Jahren gewachsen sind, das heißt um weniger als +1,9% pro Jahr. Diese Preissteigerung liegt zwar über der Entwicklung des Konsumgüter-Index, der in diesem Zeitraum um +9,3% insgesamt oder um +1,5% jährlich anwuchs, aber es ist keine dramatische Entwicklung.

Dagegen sind die Quadratmeter-Preise für Wohnungen, in welche neben den Baukosten auch die Grundstückpreise einfließen, von 2008 bis 2016, also in 8 Jahren um insgesamt +37,8% gestiegen (und zwar um +43,9% bei Neubauten und um +34,0% bei bestehenden Wohnungen). Das ergibt sich kumulativ aus einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg um +4,1% im Durchschnitt, und für Neu- und Altbauten +4,7% beziehungsweise +3,7%. Das ist eine regelmäßige Vermögenssteigerung, die deutlich mehr einbringt als die Zinsrendite eines Sparbuches. Im gleichen Zeitraum von 8 Jahren ist der Verbraucherpreisindex lediglich um +12,1% insgesamt und +1,4% pro Jahr angestiegen.

Die solide Wertsteigerung der Immobilien dauert nun ununterbrochen seit Kriegsende an, also seit über 70 Jahren. Und der derzeitige Wirtschaftsboom und die vorherrschende Turboimmigration, die wir bereits angesprochen haben, liefern die Gewissheit, dass dieser Preis-Trend sich in der absehbaren Zukunft nicht nennenswert vermindern wird.



## Die Konsequenz für den kleinen Mann

Der Normalbürger, der keine Millionen zum Investieren hat, dafür aber seine Lebenshaltungskosten wirtschaftlich sinnvoll verwalten möchte, kann daraus nur eine Lektion ziehen, und zwar diejenige, dass es definitiv Sinn macht, in einem Eigenheim zu wohnen.

Salopp ausgedrückt: Du kannst 20 Jahre deine Wohnung nutzen und sie dann mit einem Bonus gegenüber dem Anschaffungspreis veräußern, so dass du 20 Jahre gratis gewohnt hast. Statt einer Miete hast du zwar monatliche Finanzierungsraten gezahlt, aber dadurch wurde ein Familien-Besitz geschaffen.

In der derzeitigen Phase extrem niedriger Zinsen wird von der monatlich gezahlten Kreditrate nur ein geringer Teil für die Zinslast abgezweigt, während der Hauptanteil in die graduelle Abtragung des geschuldeten Kapitals geht. Fazit: haben Sie noch kein Eigenheim, so kaufen Sie schnell eines!

(Und wenn Sie etwas Vermögen längerfristig anzulegen haben, könnten Sie vielleicht noch zusätzlich in eine Mietwohnung investieren, solange eine derartige Investition noch von massiven steuerlichen Vergünstigungen profitiert. Aber auf dieses Vorgehen werden wir hier nicht weiter eingehen.)

## Das Eigenheim ist Familienvermögen

Im Jahre 2015 waren 73,2% aller Haushalte des Landes Eigentümer ihrer Wohnung, mehr als in unseren Nachbarländern, und dies trotz unseres hohen Anteils an rezenten Einwanderern in der Wohnbevölkerung. Rund zwei Drittel der Eigenheimbesitzer oder 42,8% aller Haushalte, hatten auf ihrem Eigenheim noch ein Darlehen, meistens mit einer Hypothek.

Am Erreichen dieser hohen Eigentümerquote kommen erhebliche Verdienste der gemeinnützigen Œuvre CGFP d'Épargne-Logement zu, welche vor 40 Jahren mit Jos Daleiden an ihrer Spitze das Bausparen in Luxemburg einführte, zusammen mit ihrem Partner, dem deutschen Beamtenheimstättenwerk (heute BHW).

Der Bauspargedanke im Interesse des Erwerbs eines Eigenheimes stand von Anfang an für das Bemühen, durch die familiäre Vermögensbildung den Mitgliedern der CGFP eine nachhaltige Altersversorgung zu ermöglichen und eine dauerhaften Absicherung gegen das Armutsrisiko zu liefern. Diese Initiative erwies sich als sehr erfolgreich und wirksam für einen echten und nachhaltigen sozialen Fortschritt. Bekanntlich hängt die Armutsbedrohung in Luxemburg praktisch immer mit dem Fehlen einer Eigenwohnung zusammen.

Ein enormes Problem in unserer heutigen Luxemburger Gesellschaft stellt, wie bereits angesprochen, die zunehmende Zahl der prekär Beschäftigten dar, das heißt die Masse der Menschen, die keinen festen und längerfristigen Arbeitsvertrag haben, und denen die Bankenwelt deswegen, ohne Bürgschaft oder andere Sicherheiten, keinen Kredit zugestehen will.

## Vielfältige Optionen

Die von der CGFP nach Luxemburg geholte Bausparkasse BHW betreut derzeit mit ihrer hiesigen Niederlassung über 60.000 zufriedene Kunden, wobei die Bauspareinlagen 550 Millionen Euro erreichen und die Finanzierungen fast 1,1 Milliarden Euro. Dieses Geschäftsvolumen, von dem vier Fünftel auf den öffentlichen Dienst und nur ein Fünftel auf Kunden aus dem Privatsektor entfallen, konnte sich in den drei letzten Dekaden alle 10 Jahre verdoppeln.

Die CGFP-Initiative zugunsten des Bausparens wurde eingeleitet zu einer Zeit, als sowohl die Staatssparkasse wie die Privatbanken extrem zurückhaltend waren bei der Vergabe von Hypothekendarlehen, und wo man die Antragsteller eher wie lästige Bittsteller behandelte.

Dieser Zustand hat sich inzwischen grundlegend gewandelt, seit die Banken den Wohnungserwerb als Profitquelle erschlossen haben. Den Interessenten stehen nun unterschiedliche Möglichkeiten offen, nicht zuletzt was die Laufzeiten der Kredite betrifft und die Zinsbedingungen, so etwa die Wahl zwischen festen und variablen Zinssätzen. Selbstverständlich gelten diese Optionen nicht nur für Bankkredite, sondern auch bei den Zwischenfinanzierungen, welche den Bausparern angeboten werden.

## Günstige Offerten

Wohl sind derzeit die Zinssätze auf den Immobilienschulden generell sehr niedrig, dafür sind aber die Guthabenzinsen der Sparer ihrerseits historisch niedrig. Wenngleich heute alle wichtigen Schalterbanken um die Gunst der Kreditkunden buhlen, zumindest wenn diese eine festen Arbeitsvertrag bei einem soliden Arbeitgeber haben, bleibt das Bausparen weiterhin eine attraktive Formel, nicht zuletzt wegen der diversen steuerlichen Begünstigungen, die ihm eigen sind und die zu den normalen Fördermitteln zugunsten des Eigenheims hinzukommen.

Zudem werden für die CGFP-Mitglieder von unserem BHW-Partner besonders vorteilhafte Zins-Bedingungen bereitgehalten. Was natürlich voraussetzt, dass man seinen BHW-Bausparvertrag nicht über eine Bank abschließt, sondern seinen Beratungstermin bei BHW-Luxemburg über die Œuvre CGFP d'Épargne-Logement beantragt (Telefon: 47 36 51, Fax: 46 53 62, Email: [info@cgfp-services.lu](mailto:info@cgfp-services.lu); [http://www.cgfp-services.lu/epargne\\_logement.html](http://www.cgfp-services.lu/epargne_logement.html)).

Die bereits erwähnte Zwischenfinanzierung mit variablem oder festem Zinssatz erlaubt es bei BHW, eine Immobilie zu erwerben, lange bevor die im Sparvertrag vorgesehen „Kreditzuteilung“ erfolgt.

Was nun die Wahl zwischen fixen und variablen Zinssätzen und die unterschiedlichen Laufzeiten der Darlehen betrifft, muss hier besonders hervorgehoben werden, dass bei Bankkrediten ein fester Zinssatz normalerweise nur für 10 Jahre und fast nie für über 15 Jahre zugestanden wird, während das Bauspar-System an sich (also abgesehen von der Zwischenfinanzierungs-Periode) seit jeher auf festen Zinssätzen beruht für den gesamten Zeitraum.

## Mut zum Handeln

Wenn es nun um die Entscheidung zugunsten des Eigenheims geht, so kommt zu der

derzeitigen besonderen Zins-Situation noch hinzu, dass – wie eingangs bereits erläutert – die hohen Wohnungspreise weiterhin ständig und sehr stark anwachsen. Während also der Wohnraum sich in jeder Lage und jeder Größe ständig verteuert, bringt langes Sparen wenig Zinsen, wogegen das Verschulden relativ wenig an Zinsen kostet.

Somit kann man den jungen Leuten nur anraten, so schnell wie möglich zu kaufen oder mit Bauen zu beginnen, und im Hinblick darauf sofort mit dem Bausparen zu beginnen. Denn – wenn man sich hier diese Ironie erlauben darf – „so günstig wie heute“ wird man nie wieder an seine Wohnung kommen. Das ist die Botschaft, die wir hier vermitteln wollen.

Wir sagen dabei nicht, der Wohnungserwerb und der Wohnungsbesitz seien einfach und in jeder Hinsicht unproblematisch. Im Gegenteil: man muss sich schon die Zeit nehmen, in diese komplexe Materie einzutauchen, beispielsweise an Hand dieser Broschüre, und man sollte sich auch unbedingt der Tatsache bewusst sein, dass jede konkrete Entscheidung in diesem Bereich eine energie- und zeitaufwendige Umsetzung nach sich zieht.

Hinausschieben aber vereinfacht gar nichts, sondern kostet lediglich viel zusätzliches Geld. Man sollte also besser früh als spät mit den Vorbereitungen zum Eigenheimerwerb beginnen. Und selbst wenn bei einem Jugendlichen der eigene Haushalt noch kein Thema ist für die absehbare Zeit, sollte er, sobald er den ersten Lohn nach Hause ins Hotel Mama bringt und er die ersten Lohnsteuern zu zahlen hat, mit dem zielstrebigem Sparen beginnen, selbst wenn die niedrigen Sparzinsen heute dabei keine besondere Ermutigung darstellen.

## Staatliche Ermutigungen

Und für das systematische Sparen liefert gerade ein Bausparvertrag strukturell eine sinnvolle Methode, nicht zuletzt auch wegen der mehrfachen steuerlichen Ermutigungen durch den Staat, welche in dieser Broschüre eingehend erläutert werden. Neben den gängigen Beihilfen, wie dem „bëllegen Akt“ für das Eigenheim und der niedrigeren Mehrwertsteuer für den Wohnungsbau insgesamt, welche alle beide unabhängig von der Finanzierungsart sind, erfreut sich das Bausparen zusätzlicher Steuervergünstigungen.

Erstens sind die monatlichen Sparaufwendungen für einen Bausparvertrag steuerlich



absetzbar bis zu einer gewissen Höhe, was nicht der Fall ist beim Sparen auf einem Bankkonto. Zweitens unterliegen die vom Sparer erhaltenen Guthabenzinsen nicht der famosen, unlängst noch erhöhten Quellensteuer, welche hingegen im Falle aller Zinsen auf Bankguthaben erhoben wird.

Daneben sind beim Bausparen die Schuldzinsen auf dem gewährten Hypothekarkredit (einerlei ob es sich um eine definitive Darlehenszuteilung handelt oder eine sogenannte Zwischenfinanzierung) jährlich im vorgesehenen Rahmen steuerlich absetzbar, wie bei einem Kredit seitens einer Bank. Gleiches gilt für die Zinssubventionen.

## Ein praktischer Wegweiser

Mit diesem Heft wollen wir eine wenngleich begrenzte, so doch fundamentale Hilfestellung anbieten. Dabei geht es aber lediglich um eine generelle Orientierung und um allgemeine Ratschläge, denn auf die spezifischen persönlichen Bedürfnisse und Vorstellungen jedes Einzelnen in seiner jeweiligen besonderen Lage können wir hier nicht eingehen. Für die vielen Einzelheiten, die im Zusammenhang mit konkreten Entscheidungen zu klären sind, muss man je nach Bedarf Experten hinzuziehen, nicht nur den Notar und den Architekten, nachdem man sich jeweils im persönlichen Umfeld ausgetauscht hat mit Freunden und Verwandten über deren Erfahrungen.

Auch was die rein finanzielle Seite angeht, dürfen wir hier keinerlei persönliche Bera-

tung vornehmen, sondern können nur auf die fachkundigen, professionellen Mitarbeiter der BHW-Niederlassung Luxemburg verweisen. Oder, wenn es um Restschuldversicherung oder Feuer- und Hausratsversicherung geht, auf das motivierte und hochkompetente Personal unserer Agentur CGFP Assurances.

Wir hoffen nun, dass diese Broschüre den Interessenten ihren Weg zum Eigenheim erleichtert, indem sie ausführlich berichtet über den Zugang zu den vielfältigen staatlichen Beihilfen, welche über die Jahre hinweg geschaffen wurden, und indem sie aufmerksam macht auf viele Aspekte, die zu beachten sind. Wichtig ist dabei vor allem, sich rechtzeitig der Fragen, Probleme und Fallstricke bewusst zu werden, denen man begegnen wird oder die einem zu begegnen drohen.

Was die persönlichen Antworten auf die vielen Fragen betrifft, denen man begegnet, so können wir diese in der Regel hier nicht liefern. Allenfalls werden Wahlmöglichkeiten angeführt mit generellen Hinweisen zu den jeweiligen Vor- und Nachteilen. Die konkreten Entscheidungen bezüglich des Eigenheims werden aber stets persönlich sein, nicht zuletzt, weil die Situation jeweils besonders ist.

Wir wünschen den betroffenen CGFP-Mitgliedern, dass sie viel persönlichen Nutzen aus der Lektüre der folgenden Kapitel dieser „fonction publique - compact“-Sondernummer ziehen können.

Paul ZIMMER, CGFP-Services

# Ein Wegweiser zur eigenen Wohnung

## 1 Ein langer Weg: viele Entscheidungen, viele Hürden, viel Unterstützung



Auf den folgenden Seiten dieser Broschüre versuchen wir, in geraffter Form einen Überblick zu geben über die mannigfaltigen Fragen, die sich bei der Beschaffung einer eigenen Wohnung stellen. Die Materie ist in verschiedene Kapitel aufgeteilt, die sich separat lesen lassen. Die komplexe Realität führt aber zu Überschneidungen und kapitelüberschreitenden Zusammenhängen.

Ob die jungen Leute, wenn sie aus der elterlichen Wohnung ausziehen, lange zur Miete wohnen sollen oder aber schnellstmöglich den Erwerb einer eigenen Wohnung anstreben sollen (Kapitel 2) ist eine Überlegung, die kurzfristig zur Frage führen kann, welche Art von Wohnung das nun sein sollte (Kapitel 3), und wie sich der mutige Entschluss zum Eigenheim finanzieren lässt (Kapitel 5).

Der entscheidende Schritt (Kapitel 4) geschieht bereits beim sogenannten „Compromis“, sogar noch bevor man den Notar sieht. Wichtig ist dabei sicherzustellen, dass man die Kosten für das teure Wohnen so weit wie möglich absenkt durch die Nutzung aller verfügbaren Beihilfen, die wir im Einzelnen erläutern, von den Subventionen und Steuererleichterungen (Kapitel 6) über den „bëllegen Akt“ (Kapitel 7) bis zum superreduzierten TVA-Steuersatz (Kapitel 8). Und schließlich sprechen wir die „Restschuld-Versicherung“ auf dem Immobilien-Kredit an sowie die Versicherungen, welche für die neue Wohnung abzuschließen sind (Kapitel 9).

Wir haben bei der Veröffentlichung dieses Heftes nicht versucht, auf allen denkbaren Gebieten ausführlich zu sein. So befassen wir uns hier bewusst nicht eingehend mit dem Immobilienmarkt, seinen Preisunterschieden je nach Wohnungsart (Haus, Appartement, etc.) und je nach geographischer Lage und nicht mit dem Ausmaß der ständigen Preissteigerungen. Genauso gehen wir nicht auf die Möglichkeit ein, vermögensbildend noch zusätzlich in Wohnraum zu investieren über den Erwerb der eigengenutzten Wohnung hinaus. Einige Fragen dieser Art wurden jedoch kurz angesprochen in unserem einleitenden Artikel ab Seite 3.

Nur ganz nebenbei und oberflächlich befassen wir uns mit dem eigentlichen Hausbau,

also dem Errichten eines Hauses, das man entweder einem General-Unternehmen als „schlüsselfertigen“ Auftrag überlässt oder das man selbst in die Hand nimmt unter Einschaltung einer Vielzahl von Unternehmen. Ein solches Unterfangen verlangt eventuell auch, dass man sich mit Baugenehmigungs-Fragen befasst, die wir hier ebenfalls bewusst ausgeklammert haben.

Wir diskutieren dann auch nicht die Sonderfragen, die sich für Appartement-Wohnungen ergeben, wo man in der Regel Mitglied einer Eigentümer-Gemeinschaft („Co-propriété“) wird, in welcher alle Besitzer der einzelnen Etagenwohnungen die meisten Entscheidungen ihres gemeinsamen Gebäudes zusammen treffen und dann deren Ausführung in der Regel einem professionellen Verwalter („Syndic“) überlassen.

Wir erörtern ferner nicht die diversen Vor- und Nachteile von Alt- und Neuwohnungen. Hier ist etwa zu beachten, dass es bei den Altbauten keinen Rekurs gegenüber eventuellen nicht sichtbaren Problemen („vices cachés“) der Bausubstanz gibt, während man bei Neubauten für das Gebäude und seine Infrastruktur von einer 10-jährigen Haftungs-garantie profitiert.

Beim Kauf auf Plan („vente en état futur d'achèvement“) schreibt das Gesetz eine Fertigstellungsgarantie seitens einer Bank zugunsten der privaten Kunden vor, die für den Fall des Konkurses eines Promotors einspringt. Nicht ernsthaft abgesichert ist man hingegen für das präzise Einhalten der versprochenen Fertigstellungs-Termine. Einige dieser Problemkreise sprechen wir in der

### Ein Wegweiser zur eigenen Wohnung

Was bei der Anschaffung der eigenen Wohnung zu beachten ist

1. Ein langer Weg: viele Entscheidungen, viele Hürden, viel Unterstützung	7
2. Teures Wohnen: Miete zahlen oder ein Eigenheim finanzieren?	9
3. Neubau, Altbau oder eine Wohnung, die noch zu errichten ist?	10
4. Der Erwerb des Eigenheims durch „Compromis“ und „Notaires-Akt“	12
5. Baufinanzierung: wie funktioniert steuerbegünstigtes Bausparen?	13
6. Steuerreduzierungen, Zinssubventionen und andere Beihilfen	18
7. „De bëllegen Akt“ – stark verminderte Einregistrierungsgebühren	20
8. „Déi niddreg TVA“ – super-reduzierte MWSt im Wohnungsbereich	21
9. Sicherheit für das Eigenheim und die Restschuld auf dem Kredit	22

Folge kurz an, *en passant* sozusagen und ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Generell wollen wir in den Bereichen, die wir abdecken, vor allem auf die sich stellenden Probleme aufmerksam machen, Lösungspisten aufzeigen und Tipps geben. Dagegen werden wir nicht Ihre persönlichen Probleme integral lösen.

Vor allem dürfen Sie diese Broschüre – das ist ein sehr wichtiger Hinweis – auf keinen Fall als eine professionelle Beratung ansehen, welche Ihnen Ihre persönliche Verantwortung für die zu treffenden Entscheidungen abnehmen könnte. Eine derartige verbindliche Beratung setzt immer eine vorherige und sehr eingehende Analyse Ihrer persönlichen Ausgangslage voraus.

Wie bereits betont, brauchen Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim fachliche Beratung, zum Beispiel durch einen Notar, gegebenenfalls einen Architekten. Und in finanzieller Hinsicht verweisen wir Sie gerne an die BHW-Mitarbeiter, welche das volle Vertrauen der Œuvre CGFP d'Épargne-Logement genießen sowie, wenn es um eine Hausversicherung oder um die Restschuld-Versicherung geht, an unsere erfahrenen und engagierten Mitarbeiter von CGFP Assurances.

Generell müssen wir Sie dazu ermutigen, in jeder Hinsicht ein Maximum an Informationen einzuholen, indem Sie sich etwa bei einem beabsichtigten Kauf in der näheren und weiteren Umgebung umhören, also bei den direkten Nachbarn oder den Mitbewohnern des Appartementbaus oder der „Cité“. Es lohnt sich, in Erfahrung zu bringen, welches lokale und häusliche Klima herrscht und wel-

chen konkreten technischen Problemen die Bewohner bereits begegnet sind.

Auch über Promotoren und Unternehmer sollte man sich informieren, wobei natürlich nicht jeder Tratsch als bare Münze zu nehmen ist. Bei Bauvorhaben sollte man die Terminversprechungen nicht ungeprüft hinnehmen und sich zum Beispiel bei der zuständigen Gemeindeverwaltung informieren, ob nicht noch Genehmigungsprobleme anstehen.

Diese Broschüre bemüht sich, korrekt und ausführlich zu informieren; um gleichzeitig aber bei einem handlichen, nicht zu umfangreichen Büchlein zu bleiben, mussten wir manche Erläuterungen vereinfachen und abkürzen. Um nur ein Beispiel anzuführen: Wenn Sie Beihilfen erhalten haben mit der Auflage, die entsprechende Wohnung 10 Jahre lang selbst zu nutzen, und Sie erfüllen später diese Auflage nicht, entsteht dadurch eine komplexe Lage, deren genaue Konsequenzen von vielen Einzelheiten abhängen und deren genaue Beschreibung daher viele Seiten Text in Anspruch genommen hätte.

Weil wir uns nicht in tausend Details verlieren wollten, findet unser Leser hier vor allem eine schnelle Übersicht, die es ihm erlaubt, sich generell zu orientieren und dabei herauszufinden, welche wichtigen Fragen sich für ihn stellen, oder besser noch: welche Fragen er sich in seinem ganz konkreten Fall stellen muss.

Diesen sensiblen Ansatzpunkten sollte er dann unbedingt nachgehen, noch bevor er tatsächlich entscheidet, handelt und sich rechtlich bindet, etwa durch Internet-Recherchen bei zuverlässigen Quellen. Bei

[www.guichet.public.lu](http://www.guichet.public.lu) wird man unsere Ausführungen bestätigt finden, vielleicht in einer etwas amtlicheren Sprache. Womöglich gibt es dort noch zusätzliche und präzisere Einzelheiten sowie die relevanten Formulare für zu stellende Anträge.

Auch die diversen staatlichen Verwaltungen, die für die Vergabe von Beihilfen oder die steuerliche Handhabung zuständig sind, liefern im Netz wertvolle Auskünfte, genau wie der Konsumentenschutz (Union Luxembourgeoise des Consommateurs/ULC), welche von der CGFP mitgetragen ist. Übrigens lohnt es sich gegebenenfalls (nicht nur als Bauherr, sondern auch als Wohnungsbesitzer), Mitglied dieser Organisation zu werden, weil Handwerksbetriebe und Lieferanten, mit denen man unzufrieden ist, schneller etwas Kulanz walten lassen, wenn man andeutet, die ULC einschalten zu wollen.

Schließlich sollte jeder, der unseren Wegweiser in die Hand bekommt, sich der Tatsache bewusst sein, dass in unserer kurzlebigen Zeit die Dinge sich manchmal schnell verändern. Unsere Darstellung betrifft die Regeln von Mitte 2017 und trägt somit späteren Änderungen der Fördermaßnahmen nicht Rechnung.

Die folgenden Kapitel sind ein Wegweiser durch das zu beschreitende Labyrinth, mit mannigfaltigen Stationen, die zu durchlaufen sind, von der prinzipiellen Entscheidung für das Eigenheim, dem konkreten Vorgehen beim Erwerb und seiner Finanzierung bis hin zur Absicherung per Versicherungspolice. Ein wichtiger Schwerpunkt sind dabei die diversen staatlichen Fördermaßnahmen.



# 2. Teures Wohnen: Miete zahlen oder ein Eigenheim finanzieren?

## Vermögensbildung als Verteidigung gegen die Inflation der Wohnungskosten

Wer als junger Mensch aus Mutters Schößen herauskommen will, der kann sein Hotel Mama nur verlassen und sich auf die eigenen Füße stellen, indem er sich einen eigenen Haushalt schafft, anfangs vielleicht noch als Single, wie man das heute nennt, dann aber wohl, um als Paar oder Familie zu leben. Hierfür gibt es prinzipiell nur zwei Wege: Man wohnt zur Miete oder aber im Eigenheim. Und auch scheinbar alternative Lösungen, wie etwa das Leben in einer „WG“ (Wohngemeinschaft), laufen stets prinzipiell auf das Gleiche hinaus.

Mieten und Erwerben sind teuer, und sie verzehren einen erheblichen Anteil des persönlichen monatlichen Budgets, wie wir bereits im Eingangartikel dargelegt haben. Mit der Miete aber bezahlt man eine Wohnung, die einem anderen gehört und auch weiter gehören wird. Wenn die monatliche Miete 1.000 Euro beträgt, zahlt man – eine jährliche Mietanpassung um 3% einbezogen – in 10 Jahren 138.000 Euro an Miete, in 20 Jahren 322.000 Euro und in 30 Jahren 571.000 Euro. Für Mieten in einer anderen Höhe nutzen Sie folgenden Rechner: [https://www.bhw.lu/rechner/mietrechner/bhw\\_mietrechner.jsp?lang=de](https://www.bhw.lu/rechner/mietrechner/bhw_mietrechner.jsp?lang=de)

Wer sich dagegen eine eigene Wohnung anschafft, kommt dadurch nicht unbedingt billiger davon, aber was er monatlich zahlt, sichert ihm einen Eigenbesitz, als Vermögensbildung und Altersvorsorge. Und zudem kann der Eigenheimbesitzer seinen Lebensraum jederzeit abändern, wenn er dies wünscht, und er wird nie von einem Besitzer vor die Tür gesetzt.

Natürlich erfordert das Wohnen in den eigenen vier Wänden, dass man sich den entsprechenden Kauf leisten kann, und wer nicht gerade mit einem goldenen Löffel im Mund geboren wurde, wird sich deshalb verschulden müssen. Eine Voraussetzung für die erforderliche Kreditwürdigkeit ist dabei der Beweis, dass man bereits vor der Einreichung des Kreditantrags in der Lage war, regelmäßig zu sparen. In der Regel sollte man nämlich bereits über ein bestimmtes Anfangskapital verfügen.

Wenn man keinen festen und unbefristeten Job bei einem soliden Arbeitgeber vor-

zeigen kann, werden die Banken weitere Sicherheiten einfordern, wie etwa eine höhere Finanzierung durch vorherige Ersparnisse oder aber Bürgschaften von Angehörigen und andere Sicherheiten (Wertpapierdepot, Hypothek auf anderen Immobilien usw.).

Wer sich also im öffentlichen Dienst noch in der „Stage“-Zeit befindet, zudem einen hohen Anteil des Anschaffungspreises fremdfinanzieren muss und keine andere Garantien liefern kann, von dem wird eine Bank in der Regel eine Bürgschaft der Eltern fordern. Sind aber noch andere Geschwister vorhanden, so führt eine derartige Bürgschaft der Eltern erfahrungsgemäß meistens über kurz oder lang zu Spannungen und oft zu regelrechtem Streit in der Familie, weswegen man sie womöglich auf jene Zeit begrenzen sollte, während der die feste Einstellung (oder ein unbegrenzter Arbeitsvertrag) noch nicht gegeben ist. Und das Einverständnis der Bank für eine derartige zeitliche Begrenzung sollte man sich auch unbedingt schriftlich geben lassen.

Wir wollen es hier nicht unterlassen, darauf hinzuweisen, dass im Falle eines langfristigen Kredites eine persönliche „Garantie“ oder Bürgschaft eine sehr schwerwiegende Verpflichtung darstellt für denjenigen, der sie abgibt. Gerät der Schuldner nämlich, aus welchen Gründen auch immer, in finanzielle Schwierigkeiten und ist – auch nur vorübergehend – nicht mehr zahlungsfähig, so ist der Kreditgeber prinzipiell dazu berechtigt, das Darlehen in seinem Gesamtbetrag kurzfristig zu kündigen und einfach vom Bürgen den Betrag einzufordern, für den dieser haftet.

Für einen jugendlichen Menschen oder ein junges Paar ist das Abbezahlen eines Darlehens über eine lange Zeit hinweg – meistens 20 Jahre oder länger – natürlich eine schwere Verpflichtung und eine andauernde Belastung. Wer dies nun eventuell als eine enorme persönliche Einschränkung und Abhängigkeit betrachtet, der sollte dabei aber bitte nicht vergessen, dass man auch als Mieter, will man denn nicht auf der Straße landen, lebenslanglich zahlen muss, und nicht einmal wesentlich weniger.

Zur Angst junger Leute, dass sie sich in punkto Schuldenlast überheben könnten, muss hier hervorgehoben werden, dass alle Kreditinstitute die Pflicht haben (und zudem auch ein hohes eigenes Interesse daran haben), darauf zu achten, dass ein einmal ge-

währter Baukredit den Darlehensnehmer später nicht überfordert hinsichtlich der Rückzahlungen.

Zum Thema Schuldenmachen wollen wir hier etwas ganz Prinzipielles betonen, vor allem an die Adresse junger Menschen ohne größere Lebenserfahrung. Die Aufnahme eines hohen Hypothekarkredits (das heißt eines Darlehens, bei dem das Kreditinstitut eine Hypothek oder Sicherheit auf die erworbene Immobilie eintragen lässt) ist wohl eine sehr ernsthafte und langfristige Verpflichtung, die man nicht leichtsinnig und unüberlegt eingeht. Es ist aber keineswegs ein abenteuerliches oder unverantwortliches Verhalten.

Selbstverständlich ist leichtfertiges Schuldenmachen verwerflich, wenn damit die laufenden Lebenshaltungskosten auf Pump bestritten werden. Aber man sollte bitte beachten, dass eine persönliche Überschuldung in der Regel nicht ein Problem des relativen Einkommensniveaus ist, sondern die Konsequenz von unangemessenen Ausgaben, eines unangebrachten Lebensstils und eines unvorsichtigen Verhaltens gegenüber unvorhergesehenen Sonderausgaben, die sich aber jederzeit einstellen können.

Es gibt somit einen wesentlichen Unterschied zwischen einerseits der soliden langfristigen Finanzierung des Eigenheims (wo den getätigten Ausgaben und der Verschuldung stets der Erwerb eines handfesten und dauerhaften Gutes gegenübersteht) und andererseits auf Pump beruhende, leichtsinnige Ausgaben für kostspieligen Luxus und Prestigeausgaben, wie Autos, Schmuck, Reisen, Feste, Hobbys (wofür man Geld ausgibt, das man erst zu verdienen hofft).

Wegen der langen Rückzahlfristen über Jahrzehnte hinweg bestehen natürlich unweigerlich bei jedem Eigenheim-Darlehen gewisse Unsicherheiten, die weder vorhersehbar noch richtig vermeidbar sind. Zu den denkbaren Problemen einer Langzeitverschuldung gehört etwa der Sterbensfall des Schuldners oder die Gefahr seiner längerfristigen oder permanenten Arbeitsunfähigkeit durch Unfall oder Krankheit. Dieses präzise Risiko für die Familie wird in der Regel durch eine Restschuld-Versicherung abgedeckt, welche zudem bei substantiellen Darlehen grundsätzlich vom Kreditgeber als obligatorisch angesehen wird.

Bei einer solchen Sterbens-Versicherung wird im Unglücksfall die verbleibende Schuldenlast integral von der Versicherungsgesellschaft abgegolten. Bei einem gemeinsam aufgenommenen Wohnungs-Kredit durch zwei Lebenspartner kann diese Versicherung auch auf zwei Köpfe verteilt werden.

Bei den Restschuldversicherungen für langfristige Darlehen ist es durchaus üblich, den Preis dieser Absicherung mit ei-

ner Einmalprämie zu bezahlen, anstatt mit jährlichen oder monatlichen Raten. Die Finanzierung dieses hohen Kostenpunktes kann dadurch in die Berechnung des erforderlichen Darlehens miteinbezogen werden. Genau wie die Schuldstlast ist auch die Versicherungs-Prämie in bestimmten Grenzen von der Einkommenssteuer absetzbar bei der Festsetzung der Einkommenssteuer. Für Einzelheiten bezüglich der Restschuldversicherung wie auch für die anderen Versicherungsverträge im Zusammenhang mit dem Eigenheim sei auf das letzte Kapitel dieser Broschüre verwiesen.

Im Alltag können natürlich noch andere Schicksalsschläge oder teils selbst verschuldete Probleme auf den Schuldner zukommen, welche die ursprüngliche Lebensplanung aus dem Gleis werfen. Die häufigsten Rückzahlungs-Schwierigkeiten entstehen durch die immer zahlreicheren Scheidungen. Hier wird in der Regel von den Kreditgebern, zumindest für einen begrenzten Zeitraum, ein gewisses Entgegenkommen praktiziert.

Die Schwierigkeiten bei Scheidungskonflikten sind nicht der Gegenstand dieser Broschüre, doch weil die Darlehensschuld für die Eigenwohnung sich manchmal als langfristiger erweist als die eheliche und familiäre Harmonie, muss hier darauf hingewiesen werden, dass spätestens bei der Anschaffung einer Wohnung und der damit verbundenen Verschuldung juristisch die nötige Vorsorge

zu treffen ist, wenn dies nicht bereits vorher getan wurde. Beim Kredit für die Familienwohnung hält das Finanzinstitut prinzipiell auf eine volle Haftung für jeden der beiden Partner. Über die sachgemäße Regelung der familiären Güter berät Sie der Notar.

Zurück zur Verschuldung und den dadurch entstehenden Verpflichtungen: Ergibt sich irgendwann, aus welchen Gründen auch immer, eine Lage, bei welcher ein Verzug mit den monatlichen Rückzahlungs- und Zinsraten droht, ist dringend anzuraten, unverzüglich (und nicht erst im Nachhinein) Kontakt mit dem Kreditgeber aufzunehmen, der sich dann erfahrungsgemäß durchaus kooperativ und hilfsbereit zeigen wird. Haben Sie nämlich ein Problem mit Ihrem Kredit, dann hat Ihre Bank oder Bausparkasse ebenfalls ein Problem und ist an dessen Lösung interessiert.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit, wenn also der Kreditnehmer seine monatlichen Raten nicht wie vereinbart begleicht, kann das Finanzinstitut prinzipiell eine sofortige Rückzahlung des gesamten Kredits verlangen, was schlimmstenfalls mit einer Zwangsversteigerung endet. Bekanntlich dienen die Monatsraten neben dem graduellen Zurückzahlen des ausgeliehenen Kapitals auch dem Begleichen der regelmäßig anfallenden Zinsen.

Bei Darlehen mit einem sogenannten „variablen“ Zinssatz besteht daher die Gefahr, dass das allgemeine Niveau auf den Zinsmärkten ansteigt und der Kreditgeber daher berechtigt

ist, den anzuwendenden Zinssatz zu erhöhen. Dies wird, wenn sich die gesamte Darlehensdauer nicht verlängern soll, zu einer höheren Monatsrate führen. Weil wir derzeit historisch niedrige Zinssätze haben, ist die Wahrscheinlichkeit einer solchen Zinsanhebung mittelfristig sehr real.

Nur muss man hier wissen, dass alle Kreditinstitute, also die Bausparkassen und die Banken, sich dieses Risikos durchaus bewusst sind, und dass sie bei der Beurteilung der Zahlungsfähigkeit ihrer Kunden eine zu erwartende Anhebung der Zinslast stets einplanen. Die rezentesten Vorgaben der internationalen Finanzaufsichtsbehörden zwingen sie neuerdings sogar dazu, bei der Gewährung des Darlehens die Kreditwürdigkeit des Schuldners alleinstehend zu beachten, also ohne dabei den Wert der Immobilie und ihrer Hypothek mit in ihr Kalkül einzubeziehen.

Wir wollen es bei diesen allgemeinen Überlegungen und Informationen belassen bezüglich der prinzipiellen Entscheidung betreffend den Erwerb eines Eigenheims und ob man sich in der Lage sieht, dieses zu finanzieren, angesichts der diversen Beihilfen, welche man dabei in Anspruch nehmen kann. Für weitere Erläuterungen zur Finanzierung sei auf Kapitel 5 verwiesen, nachdem wir die konkreten Wahlmöglichkeiten bezüglich der Wohnung in Kapitel 3 untersucht und die praktische Vorgehensweise in Kapitel 4 erläutert haben.

## 3. Neubau oder Altbau oder Wohnung, die noch zu errichten ist?

Hat man sich prinzipiell für den Erwerb einer Wohnung entschieden, stellt sich die Frage nach der Größe und der Ausstattung dieser Wohnung. Weil in Luxemburg die Grundstückpreise sehr hoch sind, ist für eine vergleichbare Wohnfläche das individuelle Wohnhaus mit seinem eigenen Grundstück in der Regel teurer als eine Etagenwohnung in einem Wohnblock.

Der Hausbesitzer ist prinzipiell „Herr im eigenen Haus“, muss sich dafür aber auch selbst um alle tagtäglichen Aspekte seiner Immobilie kümmern, wie Unterhalt und Reparaturen, Schneeschippen und Rasenmähen, Dreckskübel usw. Dagegen gehört eine Appartementwohnung meistens zu einer Eigentümer-Gemeinschaft („Copropriété“), wo alle Verwaltungsarbeit von einem externen Verwalter („Syndic“) erledigt wird und wo viele Entscheidungen gemeinsam getroffen werden müssen und man daher auch leicht

von den Nachbarn überstimmt werden kann, mit eventuellen Konsequenzen für die laufenden Wohn-Nebenkosten und die Reparaturausgaben.

Neuwohnungen sind im Prinzip teurer als bestehender Wohnraum, nicht zuletzt auch wegen der erst jüngst durchgesetzten aufwändigen Energie-Normen, wogegen Altbauten bei einem oft deutlich günstigeren Anschaffungspreis in der Regel höhere Heizungskosten verursachen und eventuell aber auch Instandhaltungs-Maßnahmen erforderlich machen, zuweilen überraschender Weise und in ungeahntem Ausmaß. Auf Ihrer Neuwohnung gibt es, was die Bausubstanz betrifft, per Gesetz eine 10-Jahres-Garantie, während ein Altbau durchaus versteckte Mängel („vices cachés“) haben kann, gegen die es keine Absicherung gibt.

Das Wohnen in einer gepflegten und angenehmen Nachbarschaft und in der Nähe

optimaler Infrastrukturen ist stets teurer, wobei die ideale Lage allerdings stark von ganz persönlichen Präferenzen und Ansprüchen abhängt. In der Hauptstadt und im „Speckgürtel“ um diese herum, sowie generell in den Ballungszentren ist der Wohnraum deutlich teurer als auf dem Lande. Dafür stehen abgelegene Wohnorte oft auch für einen längeren Arbeitsweg und somit höhere Fahrkosten, sowie eventuell für weniger gute Anbindungen über die öffentlichen Verkehrsmittel.

Auf die graduelle Entwicklung und das geographische Gefälle der Grundstückpreise wollen wir hier, über das hinaus, was bereits auf den vorangegangenen Seiten gesagt wurde, nicht weiter eingehen. Um sich generell mit der Preislage vertraut zu machen, sei aber auf die Veröffentlichungen des „Observatoire de l’habitat“ verwiesen unter <http://observatoire.liser.lu/>, sowie natürlich, was die Einzelpreise betrifft, auf die

vielen Angebote in den Druckmedien („Wort“ und diverse, auf Immobilienwerbung spezialisierte Periodika) und die verschiedenen Internet-Auftritte, wie beispielsweise [www.athome.lu](http://www.athome.lu), [www.wortimmo.lu](http://www.wortimmo.lu), [www.immotop.lu](http://www.immotop.lu) oder [www.habiter.lu](http://www.habiter.lu).

Kurz und gut: viele Fragen sind zu beantworten, bei denen generelle Ratschläge kaum möglich sind, weil hier ganz persönliche Präferenzen spielen wie auch die konkreten Umstände der eigenen Lebenslage. Wir versuchen also gar nicht erst, auf alle diese Aspekte einzugehen. Jeder muss wissen, was er will, bevor er sich bezüglich des Angebotes umsieht.

Es soll hier aber auf einen Unterschied hingewiesen werden, dessen man sich bewusst sein muss, wenn es um die Kaufprozeduren und um bestimmte Fördermaßnahmen geht. Neben dem Kauf einer bestehenden Wohnung gibt es die Möglichkeit, sich eine Wohnung (meistens ein Appartement, zuweilen aber auch ein Haus) zu beschaffen, die noch zu errichten ist. Hier spricht man von einer „vente en état futur d'achèvement“.

Der Vollständigkeit halber sei hier angemerkt, dass es neben diesem Vorgehen noch eine weitere Möglichkeit gibt, eine künftige Wohnung zu kaufen, der sogenannte „termingebundene Verkauf“ oder „vente à terme“, bei dem sowohl die Besitzübergabe wie auch die Bezahlung des Gesamtpreises für die Zeit nach der Fertigstellung vereinbart ist. Diese Methode kommt selten zur Anwendung, und wir beziehen uns im Weiteren nicht auf sie.

Dabei kauft man sozusagen auf Plan, so dass man das angebotene Objekt nicht tatsächlich besichtigen kann (für angebotene Luxusobjekte gibt es aber seit Jahren auf dem Schirm virtuelle Hausbesuche in der zukünftigen Wohnung), und man muss sich die Frage stellen, ob alle Versprechen des Verkäufers, nicht nur hinsichtlich des zugesicherten Zeitplanes, sondern auch bezüglich der Eigenschaften der angebotenen Wohnung, später genau und voll erfüllt werden.

Bei Altbauten und bei ganz oder größtenteils fertiggestellten Neubauten sollte man es auf alle Fälle nicht bei einer einzigen Besichtigung belassen, sondern man muss vor der endgültigen Entscheidung, nachdem man sich in Ruhe alle seine Fragen zurechtgelegt hat, zumindest eine zweite, genaue und zeitaufwändige Überprüfung vornehmen. Und man sollte in keinem Fall vergessen, dass bereits die Unterzeichnung eines „Compromis“ (Kauf-Vorvertrags) die endgültige Entscheidung darstellt und nicht erst der spätere sogenannte „Notaires-Akt“. (Siehe dazu das entsprechende Kapitel 4 dieser Broschüre.)

Beim Kauf auf Plan, wo übrigens auf eine eventuelle Klausel über die Index-Bindung der



späteren Teilzahlungen zu achten ist, muss man sich die Prospekte des Promotors sehr genau ansehen, vor allem auch die technischen Angaben über die Materialien, die verbaut werden sollen. In diesem Fall wird bei der Notarurkunde nur ein Teilbetrag gezahlt, während der Rest des Kaufpreises später in Tranchen beglichen wird, zahlbar gemäß den urkundlich festgehaltenen Fortschritten der Arbeit. Der Saldo, einschließlich der Extrakosten für spätere Sonderwünsche, wird mit der Übergabe der Schlüssel geregelt; bei dieser müssen alle Wohnungsteile genau geprüft und eventuelle Beanstandungen protokolliert werden.

Während der Bauphase dürfen Sie, was die Innenausstattung betrifft, durchaus von den vorgeschlagenen Lösungen abweichen (bei gleicher Preislage auch ohne besonderen Zuschlag), doch wenn im Plan für Böden, Bäder, Wandbekleidung, Türen usw. die billigsten Materialien in der versprochenen Standardausführung vorgesehen sind, wird die Ausstattung Ihrer Wahl zu Zuschlägen führen.

Bezüglich der Fertigstellungstermine, besonders wenn zum Zeitpunkt des „Compromis“ noch nicht sehr viel Gebautes zu sehen ist, lohnt es sich unbedingt, mit den erhaltenen Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung vorbeizuschauen, um zu erfahren, ob alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, und welche Erfahrungen die Gemeindeverwaltung mit diesem Promotor gemacht hat. Dieser Schritt ist zuweilen sehr aufschlussreich und kann gelegentlich Überraschungen offenlegen, nicht nur was den versprochenen Zeitrahmen betrifft.

Bei Großprojekten, den sogenannten „Lotissements“, werden die eigentlichen, definitiven Baugenehmigungen vom Bürgermeister in der Regel erst erteilt, nachdem die öffentlichen Infrastrukturen, wie Straßen, Gehwege und Zufahrten, öffentliche Beleuchtung und Anschlüsse aller Art etc. zur Zufriedenheit seiner Verwaltung fertiggestellt sind, und nachdem die Baupläne für die

vorgesehenen Gebäude an alle Vorschriften und Auflagen angepasst sind. Manche Promotoren versuchen aber bereits sehr früh, Gelder von Käufern zu kassieren, um damit gegebenenfalls den Grundstückerwerb und die Infrastrukturen zu bezahlen.

Man muss wissen, dass beim traditionellen Bau (also abgesehen von den sogenannten vorgefertigten „Fertigbau“-Häusern) normalerweise Bauzeiten von 15 bis 24 Monaten erforderlich sind, wenn nicht gepuscht werden soll. Dieser Zeitraum berechnet sich ab dem richtigen Baubeginn, welcher nicht vor der Erteilung der definitiven Baugenehmigung erfolgt. Vorbereitende Arbeiten, wie das Ausschachten, erfolgen gegebenenfalls auf Grund einer provisorischen Genehmigung. Erst nach Erhalt der definitiven Genehmigung und dem richtigen Baubeginn sind alle Spielregeln bekannt und deswegen größere behördliche Verzögerungen nicht mehr zu erwarten.

Gut organisierte Promotoren und Bauunternehmer respektieren durchaus die versprochenen Termine, es sei, die winterlichen Wetterbedingungen führten zu ungewöhnlichen Verzögerungen beim Rohbau. Bei Frost darf einfach kein Beton gegossen werden, wenn er solide sein soll. Kommt es dennoch zu Verzögerungen, so wird der Verkäufer oder Unternehmer sich immer auf unvorhergesehene Ereignisse berufen, so dass der Käufer hier in der Regel keine Chance hat, eine Entschädigung wegen Nicht-Einhaltung der Fristen zu kassieren.

Wer also vor seinem geplanten Einzug in das neue Heim eine bis dahin genutzte Mietwohnung zu kündigen hat, der sollte diese nicht voreilig aufgeben, ohne sich über den Fortgang der Arbeiten im Hinblick auf die vereinbarten Termine zu informieren. Ähnliche Fragen stellen sich selbstverständlich auch für denjenigen, der sich ein Haus bauen lässt, sei es, dass er es schlüsselfertig bestellt hat, sei es, dass er selbst die einzelnen Teilarbeiten vergibt und verwaltet.

# 4. Der Erwerb des Eigenheims: „Compromis“ und „Notaires-Akt“

Wer sich ein Eigenheim anschaffen will, muss allerlei Dinge bedenken und beachten, und er muss sich zuerst einmal vertraut machen mit einem gewissen juristischen Vokabular. Als Immobilien („biens immeubles“) bezeichnet man die unbeweglichen Güter, wie Grundstücke und Gebäude, für welche zum Teil andere gesetzliche Bestimmungen und Formalitäten gelten als für die übrigen sogenannten beweglichen Güter („biens meubles“).

Prinzipiell gilt, dass der Kauf eines Baugrundstücks, eines Wohnhauses, einer Appartementwohnung, einer Garage usw. immer eine notarielle Urkunde erforderlich macht, auf Luxemburgisch als „Akt“ oder „Notaires-Akt“ bekannt. Meistens jedoch erfolgt die Anschaffung einer Immobilie in zwei Schritten, durch zwei unterschiedliche Verträge, wobei der erste ein sogenannter Kauf-Vorvertrag ist, besser bekannt als „Compromis“.

Dies ist ein privatrechtlicher Vertrag, den der Käufer und der Verkäufer ohne die Anwesenheit eines Notars unterzeichnen, sobald sie sich einig geworden sind über den Preis für das gegebene Objekt, in Erwartung des späteren „Aktes“, der längere Vorbereitungen erforderlich macht. An und für sich ist der schriftliche „Compromis“ im Gegensatz zum „Akt“ nicht zwingend erforderlich, und man kann daher auch ohne ihn beim Notar vorstellig werden.

Neben dem „Compromis“ gibt es übrigens noch eine alternative Vorstufe zum „Notairesakt“, den sogenannten „Reservierungsvertrag“, mit welchem der Kauf-Interessent dem potentiellen Verkäufer einer noch zu errichtenden Wohnung eine Anzahlung von bis zu 2% des Gesamtwertes leistet und dadurch ein Kaufrecht ohne Kaufpflicht erhält. Wird das Projekt nicht realisiert, muss dieser Betrag zurückgezahlt werden, wird die Wohnung aber gebaut und es kommt zu einem notariellen Kaufvertrag, so wird die Anzahlung auf den Kaufpreis angerechnet, entschließt sich der Interessent dagegen, nicht zu kaufen, so ist sein Reservierungsgeld verloren. Es herrscht aber für ihn keine Kaufverpflichtung, und daher sind „Compris“ und „Reservierungsvertrag“ zwei grundverschiedene Abmachungen.

Das vorgeschriebene Mitwirken eines Notars erzeugt am Ende eine öffentliche, amtlich eingetragene Urkunde, die als Be-

weismittel auch gegenüber Dritten verwendet werden kann. Das vorgeschriebene Hinzuziehen dieses juristischen Experten verhindert zudem, dass es in einer rechtlich komplizierten und finanziell schwerwiegenden Angelegenheit zu fatalen Formfehlern kommt.

Der Notar muss nicht nur sorgfältig die Identität aller beteiligten Personen und ihre juristische Handlungsfähigkeit feststellen, sondern auch im Kataster (Grundbuch) die Eigenschaften der Immobilie überprüfen, wie etwa die Ausmaße des Terrains, und deren bestehende Besitzverhältnisse klären. Er stellt dabei unter anderem fest, ob Belastungen bestehen, etwa Hypotheken, die vor dem Besitzübertrag aufzuheben sind, oder Rechte von Drittpersonen, sogenannte Servituten, welche der Käufer für die Zukunft übernehmen muss.

Besitzer der Immobilie mit allen damit verbundenen Rechten ist der Käufer erst definitiv, nachdem der notarielle „Akt“ unterzeichnet und vom Notar im Grundbuch eingetragen ist. Der „Compromis“ hat nämlich einen weniger soliden Status: er kann beispielsweise ungültig sein, wenn sich herausstellt, dass der Verkäufer weder der rechtmäßige Besitzer der Immobilie ist noch von diesem rechtskräftig mit dem Verkauf beauftragt ist.

Zu beachten ist daher, dass der Verkäufer zwar fest gebunden ist durch die getroffene Vereinbarung, dass der Käufer aber dennoch gegebenenfalls in die Lage kommen könnte, dass er Dritten gegenüber seine Rechte nicht geltend machen kann. Würde beispielsweise der Verkäufer die gleiche Immobilie ein weiteres Mal veräußern und dieser Kauf würde vom entsprechenden Notar schneller amtlich eingetragen, hätte unser Käufer das Nachsehen und könnte eventuell lediglich auf Schadenersatz klagen.

Dass den Rechten, die dem Käufer aus dem „Compromis“ entstehen, somit noch einige Schwächen anhaften, sollte diesen aber nicht zur Annahme verleiten, der Vorvertrag ohne Notar sei für ihn nur eine vage Reservierung der Immobilie, die verhindern sollte, dass ihm jemand anders diese wegschnappen kann, also nur eine provisorische Vereinbarung, aus der er relativ leicht wieder aussteigen könnte.

Ganz im Gegenteil ist der Kauf-Vorvertrag, sobald er beiderseitig unterzeichnet ist, ein

echter, gültiger Kontrakt, der beide Vertragsparteien fest bindet und dazu verpflichtet, kurzfristig auch den komplizierteren notariellen Akt wie versprochen zu formalisieren, meistens innerhalb eines vereinbarten Zeitrahmens. Der „Compromis“ besagt, dass das Eigentum eines bestimmten genau definierten Gutes durch Kauf und Verkauf übertragen wird, und dass hierfür ein präzise festgelegter Preis vereinbart ist. Ohne diese beiden Elemente allerdings wäre er ungültig.

Der gängige Luxemburger Spruch „Compromis ass gleich Kaf!“ ist von Artikel 1589 des Code Civil abgeleitet, welcher wie folgt lautet: „La promesse de vente vaut vente.“ Hiermit wird unterstrichen, dass ein eventueller Vertragsbruch durch den Käufer, also seine Weigerung oder sein Unvermögen, die gekaufte Immobilie zu übernehmen oder zu bezahlen, ihn zu extrem hohen Entschädigungen verpflichten kann, beispielsweise von 10% der vereinbarten Kaufsumme.

Der „Compromis“ dient in erster Linie dazu, jeden der beiden Vertragspartner zu schützen vor einer Meinungsänderung des anderen während des Zeitraums, der erforderlich ist, um die Angelegenheit fachmännisch durch den Notar dokumentieren zu lassen.

Weil die Entscheidung bereits in diesem Stadium definitiv ist, mit sehr schwerwiegenden Langzeit-Konsequenzen, muss der Käufer sich vorher sehr gut überlegt haben – wie gesagt bereits vor dem „Compromis“ und nicht erst vor dem „Akt“ – ob er sich eine Immobilie dieser Preisklasse leisten kann und ob die Wohnung den persönlichen und familiären Bedürfnissen und Erwartungen voll entspricht.

Es gilt daher unbedingt, sich unter keinen Umständen von einer drängelnden Immobilienagentur oder einem Makler unter Druck setzen zu lassen. Jeder sollte wissen, dass es zu den Standardrezepten der umtriebigen Zunft der Immobilien-Vermittler und -Verkäufer gehört, ihren Kunden wahrzumachen, sie hätten noch drei andere Interessenten an der Hand, und in zwei oder drei Tagen sei die Wohnung gewiss nicht mehr für Sie zu haben.

Außer der korrekten Wahl der Immobilie sind, vor der Unterzeichnung eines „Compromis“, noch weitere Fragen unbedingt zu klären, die wir erst in den folgenden Kapiteln ansprechen werden. Neben der Finanzierung sind es z. B. die Einschränkungen, die man akzeptiert, um die Beihilfen zu erhalten.

Typischerweise hält der „Compromis“ unter anderem die Namen und Adressen der Vertragspartner fest, die Beschreibung der Immobilie, mit Adresse und/oder Lagebeschreibung, Kataster-Referenzen, Maße des Grundstücks, präzise Eigenschaften des Gebäudes, das Bestehen oder Fehlen von

Servituten und natürlich den Verkaufspreis und die Zahlungsmodalitäten.

Ferner enthält der Kauf-Vorvertrag eventuell bereits den Namen des Notars und den vorgesehenen Zeitrahmen für die Unterzeichnung der notariellen Urkunde, bei bestehenden Wohnungen auch das Datum der vereinbarten Inbesitznahme, vor allem, wenn diese nicht zum Zeitpunkt der Aktunterzeichnung erfolgt, bei einer noch zu errichtenden Neuwohnung dagegen das geplante Fertigstellungsdatum, schließlich die eventuelle Entschädigung bei einer Verzögerung.

Beim Vorvertrag kommt es normalerweise zu keiner Zahlung, denn in der Regel wird der volle Preis der Immobilien anlässlich des notariellen Aktes beglichen, und zwar nicht vom Käufer an den Verkäufer, sondern vielmehr über die Konten des Notars. Eine Ausnahme stellen hier die erst zu errichtenden Wohnungen dar, bei denen es lediglich zu einer Teilzahlung über den Notar kommt, vor allem für den Preisanteil des Grundstücks, eventuell auch für die Architekten- und Expertenentlohnung. Der Rest, also die eigentlichen Baukosten, wird später in Tranchen bezahlt, wie im vorangegangenen Kapitel ausgeführt wurde.

Wer ohne zwingenden Grund von einem Verkaufs-Vorvertrag zurücktritt, schuldet seinem Vertragspartner eine Entschädigung, auch wenn eine solche nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart wurde. Um langwierige und aufwändige Gerichtsaffären über deren Höhe zu vermeiden, wird oft eine präzise Vereinbarung über die Vertragsstrafe getroffen. Dabei ist in der Regel ein Pauschalbetrag von 10% der Vertragssumme vorgesehen, manchmal zusätzlich zu weiteren Beträgen.

Die Luxemburger Konsumentenschutz-Vereinigung (<[www.ulc.lu](http://www.ulc.lu)>) hält auf ihrem Internet-Angebot ein Formular bereit, dessen man sich bedienen kann für den Kauf-Vorvertrag. Enthält ein vom Verkäufer vorgeschlagener Textentwurf unverständliche oder sonderbare Klauseln, so sollte man diesen Vorschlag vor der Unterzeichnung von einem Rechtsberater überprüfen lassen.

Obschon der „Compromis“ also prinzipiell für beide Seiten juristisch definitiv verbindlich ist, besteht natürlich die Möglichkeit, dass die beiden Parteien einvernehmlich bestimmten Umständen Rechnung tragen und deswegen im unterzeichneten Text sehr präzise Bedingungen festhalten, die erfüllt werden

müssen, bevor eine der Parteien endgültig gebunden ist. Die gängigste davon betrifft einen Finanzierungsvorbehalt zugunsten des Käufers. Dieser erlaubt es dem Käufer, ohne Strafzahlung aus dem Vertrag herauszukommen, wenn er es nicht schaffen sollte, eine beantragte Bankfinanzierung tatsächlich zu erhalten.

In der Regel wird hier vorgesehen, dass der Käufer binnen eines festgelegten Zeitraums (eine Frist von 4 bis 6 Wochen ist hier angemessen) dem Verkäufer den Beweis zu erbringen hat, dass ihm ein ausreichendes Darlehen zugestanden wurde, andernfalls der Verkäufer ohne Entschädigung vom Vertrag zurücktreten und einen anderen Käufer suchen darf.

Man sei hier aber nachdrücklich davor gewarnt, diese Klausel als einen leichten Ausstieg aus seiner Verpflichtung als Käufer anzusehen. Ist der Verkäufer nämlich ein unangenehmer Geselle, der auf der Entschädigung besteht, so muss der Käufer gegebenenfalls den handfesten Beweis liefern, dass er sich sehr ernsthaft und nachdrücklich um ein Darlehen bemüht hat.

## 5. Baufinanzierung: Wie funktioniert das steuerbegünstigte Bausparen?

Jede Beschaffung eines Eigenheims, egal ob es sich um den Bau eines Familienhauses oder den Kauf einer Appartementwohnung handelt, erfordert erhebliche Finanzmittel. Wenn dabei die Oma den Bauplatz einbringen kann oder die Eltern eine Teilfinanzierung zusagen, erleichtert dies den Vorgang natürlich eventuell erheblich, doch die grundsätzliche Voraussetzung, nämlich die Bereitschaft, sich langfristig zu verschulden, besteht prinzipiell fast immer.

Hat man kein oder nur wenig Startkapital, und hat man ein nur moderates Einkommen, so muss man unweigerlich seine Ansprüche der konkreten Lage anpassen. Bei der Kalkulation, welche Ausgaben man sich leisten kann für wieviel Wohnraum mit welcher luxuriöser Ausstattung, sollte man sich vor allem auch professionell beraten lassen. Auf die Frage, ob man längerfristig zur Miete wohnen sollte oder schnellstmöglich eine Eigenwohnung anstreben soll, sind wir bereits auf vorangehenden Seiten eingegangen.

Der Finanzrahmen für den Wohnungserwerb, also die Antwort darauf, was Sie sich leisten können, hängt ganz wesentlich von Ihrer Kreditwürdigkeit ab, das heißt davon,



wie viel man bereit ist, Ihnen zu leihen und zu welchem präzisen Zinssatz, angesichts Ihres Einkommens und der bereits bestehenden Ersparnisse und eventuellen familiären Zuschüsse.

In dieser Angelegenheit darf man nicht zögern, sich ausgiebig zu informieren und sich fachmännisch beraten zu lassen. Wobei es aber mit Sicherheit zu kurz gedacht ist, für einen günstigen Wohnungskredit einfach die Rechenmaschinen der Internetauftritte mehrerer Banken gegeneinander antre-

ten zu lassen, wie das für einen Autokredit vielleicht sinnvoll sein mag. Sie dürfen dies selbstverständlich versuchen, aber ohne Ihre genaue Finanzlage dargelegt zu haben, wird Ihnen kein Finanzinstitut eine bindende Aussage über den auf Sie anwendbaren Zinssatz machen, und dieser hat einen wesentlichen Einfluss auf die monatliche Rate, die Sie tragen müssen.

Eine konkrete Möglichkeit, auf die wir hier hinweisen können, ist eine unverbindliche Kontaktaufnahme mit einem der Bauspar-

berater von BHW auf Luxemburg-Kirchberg, einerlei, ob Sie zu diesem Zeitpunkt bereits einen Bausparvertrag abgeschlossen haben oder nicht. Als CGFP-Mitglied wenden Sie sich dabei an die Kontaktstelle von CGFP-Services (Tel.: 47 36 51; Fax: 46 53 62; E-Mail: info@cgfp-services.lu; Post: B.P. 595 L-2015 Luxembourg).

CGFP-Mitglied sind Sie übrigens nicht bloß, wenn Sie eine CGFP-Mitgliedskarte in ihrer Briefftasche tragen, denn die allermeisten unserer Mitglieder haben keine solche, weil ihre Mitgliedschaft über eine der über 60 einzelnen CGFP-Gewerkschaften läuft. Wenn Sie regelmäßig „fonction publique“ zugestellt erhalten, sind Sie CGFP-Mitglied. Um in den Genuss der besonderen CGFP-Vergünstigungen zu gelangen, genügt es, sich als Gewerkschaftsmitglied erkennen zu geben. Sie brauchen den BHW-Mitarbeitern ihre Zugehörigkeit nicht nachzuweisen, denn diese wird intern überprüft.

Bei den qualifizierten Beraterinnen und Beratern von BHW, die die Angehörigen des Luxemburger öffentlichen Dienstes betreuen, erhalten sie einen Termin, zu dem sie alle erforderlichen Unterlagen mitbringen sollten, über ihr Arbeitsverhältnis, ihr reguläres Einkommen und die monatlichen Ersparnisse, welche sie in der jüngsten Vergangenheit tätigen konnten, aber auch Informationen über ihre festen regelmäßigen Ausgaben, wie eine eventuelle Monatsmiete, sowie über die bestehenden Ersparnisse und Schulden, wie beispielsweise ein Studien-darlehen oder Konsumkredite.

Diese Informationen – und Sie werden verstehen, dass es sich wirklich nicht lohnt, hier zu mögeln – sind erforderlich, um Ihnen sagen zu können, welche Verschuldung Sie sich zumuten können, ohne sich selbst zu überfordern. Und wenn Sie ein vollständiges und korrektes Bild Ihrer Lage geliefert haben, können Sie davon ausgehen, dass Sie verlässliche Ratschläge erhalten. Immerhin haben die Luxemburger BHW-Fachleute bereits 60.000 zufriedene Kunden betreut.

Diese unverbindliche und kostenlose Beratung wird Ihnen erlauben, die persönlichen Wünsche und Träume bezüglich Ihrer Wohnung mit den harten Finanzrealitäten (welches Budget steht zur Verfügung?) zu konfrontieren, und so, nach reichlichen Überlegungen und der Erwägung aller Alternativen, einen wesentlichen Schritt weiterzukommen.

Sie werden gegebenenfalls Kompromisse eingehen müssen, wobei es hier aber auch alternative Strategien gibt. Wenn Sie nämlich die Absicht haben, später drei Kinder großzuziehen, was Sie in einer 80 qm Wohnung nicht hinkriegen werden, können Sie, wenn für diesen Kinderwunsch noch keine akute Verwirklichung ansteht, vielleicht



doch jetzt mit den 80 qm vorliebnehmen, um in einigen Jahren aus dieser Wohnung in eine größere umzuziehen.

Dabei bleibt Ihre Lebensplanung immer Ihre eigene Lebensplanung, und Sie selbst treffen und verantworten allein alle Ihre Entscheidungen. Hier will Ihnen kein Kreditberater hineinreden. Aber was Sie für Ihre freie Entscheidung über Ihre Wohnung unbedingt brauchen, ist eine verlässliche Aussage darüber, welchen Betrag Sie als Hypothekarkredit erwarten können, und welchen monatlichen Beitrag Sie dafür aufzubringen haben. Und Sie können dabei dann davon ausgehen, dass diese Tilgungsrate Sie nicht überfordern wird, wie bereits in Kapitel 2 dieses Heftes betont wurde.

Das Grundprinzip dieser Finanzierung ist nun das gleiche, einerlei, ob Sie von einer Bausparkasse oder einer Bank bedient werden. Wieviel Sie im Laufe der Jahre zurückzahlen haben, hängt ab vom ausgezahlten Betrag, von der Höhe des angewendeten Zinssatzes und von der Dauer der Rückzahlungen.

Wichtig für Sie ist natürlich zuerst einmal der monatlich zu zahlende Betrag für die anfallenden Zinsen und für die Tilgung Ihres Kredits. Diese Rate steht, wie gesagt, immer in einem direkten Zusammenhang zur Höhe des Darlehens (je mehr Geld Sie beanspruchen, umso mehr haben Sie zurückzahlen) und zu dessen Laufzeit (je weniger Raten Sie wollen, desto höher ist jede davon, und je länger Sie verschuldet sind, desto mehr Zinsen zahlen Sie). Der monatliche Betrag hängt ganz entscheidend ab vom Zinssatz, der Ihnen verrechnet wird.

Das Zinsniveau aber hängt auch unter anderem ab vom Zeitpunkt der Gewährung des Darlehens. Derzeit herrscht auf den Geld- und Kapitalmärkten ein historisch niedriges Zinsniveau, so dass auch die Darlehenszinssätze generell heute viel günstiger sind als in der Vergangenheit. Der Zinssatz hängt ferner

ab von Ihrer persönlichen „Kreditwürdigkeit“. Wer eine Festanstellung beim Staat hat und nachweisen kann, dass er in der jüngsten Zeit in der Lage war, regelmäßig zu sparen, dem wird man einen günstigen Zinssatz zugestehen; wer dagegen arbeitslos ist, den wünscht sich kaum eine Bank als Kreditnehmer.

Die Zinsen, die ein Finanzinstitut für ein Darlehen in Rechnung stellt, haben zwei Komponenten: erstens muss auch die Bank oder Sparkasse sich das erforderliche Geld beschaffen und deswegen irgendjemandem Zinsen bezahlen, und zweitens trägt sie immer ein gewisses Risiko, für das sie entschädigt sein will. Denn dieses Kreditrisiko konkretisiert sich später dadurch, dass einzelne Darlehen nicht ordentlich abbezahlt werden, so dass das Institut hier sein Geld eventuell nicht ganz wiedererhält oder aber hohe Kosten hat, um es einzutreiben.

Bezüglich der berechneten Zinsen nun zu einem weiteren Aspekt, den wir bereits in unserem einleitenden Artikel angesprochen haben: die Wahl zwischen festen und variablen Zinssätzen. Während beim Bausparen (abgesehen von der Zwischenfinanzierung) seit jeher feste Zinssätze für den gesamten Zeitraum der Verschuldung die Regel waren, vergaben die Banken in Luxemburg bis gegen 2009 Wohnungskredite praktisch nur mit flexiblem Zinssatz. Was konkret bedeutet, dass die Bank jederzeit die Zinsen anpassen kann, wenn sich die Lage auf den Finanzmärkten verändert.

In den letzten 8 Jahren aber nahm die Zahl der Festzins-Kontrakte graduell zu, um ab 2015 die Überhand zu gewinnen. Derzeit werden in Luxemburg überwiegend Verträge mit Festzinsen vereinbart, und dies gilt sowohl für die Zwischenfinanzierungen der Bausparkassen (was dies ist, erklären wir im Folgenden) wie für die Hypothekarkredite der Banken, bei letzteren aber eher nur für die ersten 10 oder 15 Jahre.

## BHW KomfortBausparen

### Für alle, die

- sparen möchten
- noch nicht sicher sind, ob sie Wohneigentum erwerben möchten
- sich heute schon einen attraktiven Sollzins sichern wollen
- für eine anstehende Modernisierung Kapital brauchen

BHW KomfortBausparen punktet mit einer starken Kombination:

- sichere Guthabenverzinsung
- Option auf günstiges Bauspardarlehen

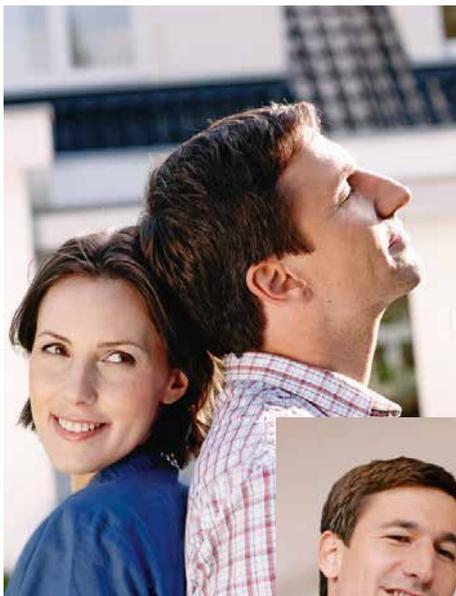
### Schnell und flexibel zum Baugeld

Mit BHW KomfortBausparen können Sie Ihr Baugeld bereits nach kurzer Zeit erhalten.

Und das Beste daran: Der von Ihnen gewählte Zinssatz bleibt über die gesamte Laufzeit gleich.

Garantiert!

Das ist Sicherheit von Anfang an.



## BHW WohnBausparen Plus

### Für alle, die

- ein eigenes Zuhause bauen oder kaufen wollen
- einen Finanzierungsbedarf ab 50.000 EUR haben
- besonders günstig finanzieren möchten

Mit BHW WohnBausparen Plus sichern Sie sich viele Vorteile, die über den Top-Sollzins hinausgehen. Das erhöht die Vorfreude aufs Eigenheim.

### Maximale Freiheit!

- flexibler Finanzierungstarif
- Finanzierungskonzept auf persönlichen Bedarf ausgerichtet





# Mehr IQ für mehr qm!

Mit BHW zuverlässig in die eigenen vier Wände

Wohneigentum ist alles: Vermögensaufbau, Anlageoptimierung, solide Altersvorsorge. Sprechen Sie mit einem BHW Berater drüber. Oder rufen Sie die CGFP Hotline an: 473651

Die CGFP ist der BHW Bausparpartner im Großherzogtum Luxemburg für den öffentlichen Dienst.



BHW Bausparkasse Niederlassung Luxemburg  
16, rue Erasme, L-1468 Luxembourg Kirchberg, [www.bhw.lu](http://www.bhw.lu)

**BHW** 

Damit ist ein nennenswerter Unterschied zwischen der Bankfinanzierung und dem Bausparen verschwunden, denn das authentische Bausparen funktionierte schon immer überwiegend mit festen Zinssätzen bei den Sparkonten wie den Baukrediten.

Nachdem dies alles nun geklärt ist, wollen wir uns dem Bausparen und seiner spezifischen Technik zuwenden, die im ersten Moment etwas kompliziert erscheinen mag, die im Endeffekt aber auf das Gleiche hinausläuft wie der Baukredit einer Bank, nur mit dem einen oder anderen zusätzlichen Vorteil.

Als künftiger Bauherr ist es Ihre Ausgangslage, dass Sie eine Finanzierung für ein Eigenheim brauchen, und infolgedessen bereit sind, das dafür erforderliche Kapital mit den anfallenden Zinsen über 15, 20, 25 Jahre hinweg zurückzuzahlen. Während die Bank Ihnen in dieser Lage einfach ein Darlehen in der erforderlichen Höhe anbietet, das Sie in der Folge dann abbezahlen, läuft es bei der Bausparkasse leicht anders.

Hier schließen Sie einen Bauspar-Vertrag ab über den gewünschten Betrag und Sie zahlen dafür monatlich einen bestimmten „Bauspar-Beitrag“. Einen Bauspar-Vertrag können Sie übrigens jederzeit abschließen, ohne einen bereits konkreten Plan für den Kauf oder Bau einer Wohnung. Viele Jugendliche tun dies, sobald sie ein eigenes Einkommen haben und Steuerzahler werden. Die Höhe eines Bausparvertrags kann auch jederzeit angehoben werden.

Bausparen spart nämlich Steuern, ganz abgesehen von einem Bau- oder Kaufvorhaben, erstens weil die regelmäßigen Beiträge in gewissen Grenzen vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden können, und zweitens weil die Guthaben-Zinsen auf dem Bausparkonto, im Gegensatz zu den anderen Sparformen, nicht der üblichen Quellensteuer von 20% unterliegen. Im öffentlichen Dienst wird der monatliche Beitrag übrigens prinzipiell bereits vom Monatsgehalt in Abzug gebracht.

Die erwähnte Steuervergünstigung betrifft jährliche Beiträge bis zu 672 Euro beziehungsweise 1.344 Euro pro Person, also für jeden der beiden Partner im Haushalt und für jedes ihrer Kinder. Dabei gilt normalerweise der Wert von 672 Euro, es sei denn, der jüngere der beiden Partner ist weniger als 41 Jahre alt und der Vertrag lautet auf ihn, in welchem Falle der höhere Betrag von 1.344 Euro für alle Familienmitglieder gilt. Präziser ausgedrückt: alle Bauspar-Beiträge eines Steuerjahres können bis zum angegebenen Plafond von dem zu versteuernden Einkommen abgezogen werden, und sie reduzieren dadurch die tatsächliche Steuerlast.

Daraus ergibt sich, dass die nicht zu zahlenden Steuern Ihre Sparanstrengungen zu



einem nennenswerten Teil finanzieren, je nach dem Niveau ihres marginalen Steuersatzes. Bei einem steuerlichen Einkommen von 50.000 Euro im Jahr für einen Single (Steuerklasse 1) und von 100.000 Euro für ein Paar (Steuerklasse 2) spart man über 40% des Bauspar-Beitrags, wohlverstanden im Rahmen der angeführten Obergrenzen.

Aus dem regelmäßigen Bausparen ergibt sich ein wachsendes Guthaben für den Sparer, auf dem er einen gesicherten (wie bereits gesagt steuerbefreiten) Zinssatz erhält, welcher in der derzeitigen Niedrigzinsphase natürlich auch geringer ausfällt als in der Vergangenheit und, hoffentlich, in der Zukunft.

In der Bausparkasse kommen nun die regelmäßigen Beiträge vieler Sparer zusammen in einen virtuellen „großen Topf“, aus welchem dann die angestrebten Bauspar-Darlehen geschöpft und ausgezahlt werden. Prinzipiell bekommt man aber dieses Darlehen erst Jahre nach Sparbeginn, ein Vorgang, der als „Zuteilung“ bezeichnet wird.

Weil die CGFP-Mitglieder in diesem Sparsystem aber selbstverständlich nicht lange auf ihr Darlehen warten wollen oder können, wird ihnen vom CGFP-Partner BHW ohne Wartezeit beim Kauf oder Baubeginn eine sogenannte „Zwischen-Finanzierung“ gewährt. Dies ist ein festes Darlehen, für welches man zwar Zinsen zahlt, für das aber keine Rückzahlungen getätigt werden, denn der Kreditnehmer muss inzwischen ja seine monatlichen Beiträge auf seinen Bauspar-Vertrag entrichten.

Somit verbleibt die Zwischen-Finanzierung bis zur „Zuteilung“ unverändert auf der Höhe des ursprünglich ausgezahlten Betrags. Zum Zeitpunkt der Zuteilung erhält der Bausparer dann sein Bauspar-Darlehen, dessen Betrag

dazu dient, zusammen mit dem inzwischen auf dem Bausparkonto angesammelten Geld, die ganze Zwischenfinanzierung in einem Mal abzulösen. In den Folgejahren wird dann mit den monatlichen Bauspar-Beiträgen der Saldo des erhaltenen Darlehens abbezahlt.

Die Höhe der Zinssätze des Vertrags wird stets im Vorhinein festgelegt, für die Guthaben-Zinsen auf dem Sparkonto wie für die späteren Schuldzinsen auf dem Baukredit. Für die Zwischenfinanzierung hat der Kunde die Wahl zwischen einem variablen und einem festen Zinssatz, der für den ganzen Betrag und für die gesamte Laufzeit gilt.

Angesichts dieser Zins-Offerte stellt das Bausparen eine äußerst günstige Lösung dar. Dabei ist zu beachten, dass bei den Festzins-Darlehen der Banken der feste Zinssatz fast immer nur für einen begrenzten Zeitraum zugesichert wird, in der Regel für 10 bis 12 Jahre, fast nie für mehr als 15 Jahre, und dann erneut festgelegt werden muss, und dass ein vorzeitiger Ausstieg aus dem Darlehen stets zu einer hohen Entschädigung für die Bank führen kann. Wer bei BHW für seine Zwischen-Finanzierung einen Festzins wählt (also die „Zinsvariante Fest bis Zuteilung“), dem steht dagegen vom ersten bis zum letzten Jahr ein vertraglich gesicherter Zinssatz zu.

Im Rahmen dieser Informationsbroschüre können wir keine weiteren Angaben über das präzise Zinsniveau liefern, unter anderem weil das Niveau persönlich ist (den CGFP-Mitgliedern steht ein Abschlag zu), weil es vom zu finanzierenden Anteil des Projektes abhängt und weil es für neue Kredite periodisch an die Marktlage angepasst werden muss.

# 6 Steuerliche Förderungen, Zinssubventionen und andere Beihilfen



Luxemburg hat eine lange Tradition staatlicher Förderungen zugunsten des Eigenheim-Erwerbs, zum Teil als erfolgreiche Konsequenz gewerkschaftlicher Forderungen. Vor allem die gemeinnützige Œuvre CGFP d'Épargne-Logement hat im Laufe der Jahrzehnte eine Reihe von gesetzlichen Verbesserungen angeregt und erstritten.

Bevor wir zu den diversen Subventionen und Beihilfen kommen, die auf Antrag hin gewährt werden und deren Genuss zum Teil gestaffelt oder eingeschränkt ist durch soziale Kriterien, wie Einkommens-Höchstgrenzen, seien zuerst die verschiedenen Ermutigungen angesprochen, die allen zugutekommen.

Wer beispielsweise einen Bauspar-Vertrag abschließt, kann in der Steuererklärung seine regelmäßigen **Bauspar-Beiträge absetzen** von dem zu versteuernden Einkommen, wie wir dies im vorigen Kapitel erläutert haben; zudem sind die durch einen Bauspar-Vertrag erhaltenen **Sparzinsen quellensteuerbefreit**.

Für die später eigengenutzte Wohnung sind auf der notariellen Kaufurkunde die Abgaben stark reduziert, wie dies im Einzelnen im Kapitel 7 „**De bëllegen Akt**“ erläutert wird. Auf den Ausgaben für alle Erstwohnungen, ob eigengenutzt oder nicht, wird statt des normalen Mehrwertsteuersatz von 17% der „super-reduzierte“ Satz von 3% angewandt, mit den Einschränkungen, die in Kapitel 8 „**Déi niddreg TVA**“ dargelegt sind.

kungen, die in Kapitel 8 „**Déi niddreg TVA**“ dargelegt sind.

Im Zusammenhang mit der angeschafften Eigenwohnung sind dann für jedermann die gezahlten **Schuldzinsen auf dem oder auf den Hypothekar-Darlehen steuerlich abzugsfähig**. Man kann somit diese Zinsen von dem zu versteuernden Jahreseinkommen in Abzug bringen, und zwar in voller Höhe als sogenannte Werbungskosten („frais d'obtention“) während der Bauphase, wenn die Wohnung noch nicht bewohnt ist, und in der Folgezeit dann als Sonderausgaben („dépenses spéciales“) mit einem jährlichen Maximalbetrag. Dieser Plafond beträgt für jede Person im Haushalt jährlich 1.500 Euro während des Jahres des Einzugs und während der folgenden 5 Jahre, dann jährlich 1.125 Euro während weiterer 5 Jahre, und anschließend jährlich 750 Euro für die weitere Zukunft. Der so berechnete Plafond kommt natürlich nur zur Geltung, wenn die tatsächlich getragene Zinslast höher ist.

Nun zu den diversen **Wohnungsbeihilfen**, die vom Wohnungsbauministerium bewilligt werden. Hier unterscheidet man zwischen Kapitalhilfen und Zinshilfen, während es zusätzlich noch die Möglichkeit einer staatlichen Bürgschaft gibt, welche den Nachweis eines regelmäßigen Sparens über 3 Jahre erfordert.

Kapitalhilfen gibt es a) beim Bau oder bei der Anschaffung einer Wohnung und b)

bei der Renovierung einer Wohnung. Dies sind im ersteren Fall die **Bauprämie oder Anschaffungsprämie** sowie die **Sparprämie** und im Renovierungsfall die **Verbesserungsprämie** sowie verschiedene weitere spezifische Beihilfen.

Als Zinsbeihilfen gibt es die **Zinssubvention** und die **Zinsbonifikation**.

Wir wollen den Lesern hier eine Übersicht geben bezüglich der bestehenden Möglichkeiten, wir können aber hier unmöglich im Einzelnen alle Zulassungs-Bedingungen und die mannigfaltigen Zuteilungskriterien vorstellen. Es sei daher an die entsprechenden amtlichen Auskünfte auf Internet verwiesen, die man sich zum gegebenen Zeitpunkt zu Gemüte führen kann:

<http://www.guichet.public.lu/citoyens/de/logement/acquisition/index.html>

<http://www.guichet.public.lu/citoyens/de/logement/construction/index.html>

<http://www.guichet.public.lu/citoyens/de/logement/renovation-transformation/index.html>

Nun ein geraffter Überblick der diversen Möglichkeiten.

Die **Bauprämie oder Anschaffungs-Prämie** ist eine staatliche Beihilfe für den Bau oder den Erwerb von Wohneigentum, die jeder Begünstigte nur ein einziges Mal erhalten kann (entweder die Anschaffungs- oder die Bau-Prämie) und die beantragt werden muss binnen eines Jahres, berechnet ab Datum der Notarurkunde. Sie beträgt zwischen 250 und 9.700 Euro und wird errechnet unter Berücksichtigung sowohl der familiären Lage als auch des Einkommens des antragstellenden Haushaltes.

Für eine Wohnung in einer Miteigentümergemeinschaft („copropriété“) oder für ein Reihnhaus wird die Beihilfe um 30%, für eine Doppelhaushälfte um 15% erhöht. Zu bemerken ist, dass einzelne Gemeinden unseres Landes ihrerseits ähnliche zusätzliche Beihilfen gewähren, welche zuweilen vom Erhalt der staatlichen Prämie abhängig sind.

Jeder, der ein Hypothekendarlehen aufgenommen hat zum Erwerb einer bereits existierenden oder zum Bau einer neuen Wohnung im Großherzogtum, die ihm und seinem Haushalt während 10 Jahren als ständiger Hauptwohnsitz dienen wird, kann die Prämie beantragen. Dazu muss man im Lande wohnen, ein Darlehen aufgenommen haben bei einer Bank oder im Rahmen eines

Bauspar-Vertrags, und man muss bestimmte Einkommenskriterien erfüllen, während die Wohnfläche bestimmte Ausmaße respektieren muss.

Diese liegen (ohne Keller, Speicher, Garagen usw.) für ein Einfamilienhaus bei 65 bis 140 m<sup>2</sup> und für ein Appartement bei 45 bis 120 m<sup>2</sup>, mit zusätzlichen 20 m<sup>2</sup> für jedes zusätzliche Kind ab dem 3. unterhaltspflichtigen Kind. Während 10 Jahren dürfen keine Umbauarbeiten vorgenommen werden, und es gibt bezüglich der Wohnungsgröße verschiedene Sonderbestimmungen etwa für den Fall weiterer Familienmitglieder im Haushalt, oder wenn das Gebäude noch aus der Vorkriegszeit stammt.

Genauere Einzelheiten findet man im Internet unter:

<http://www.guichet.public.lu/citoyens/de/logement/construction/aides-capital/prime-construction-acquisition/index.html>

Die **Sparprämie** ist eine staatliche Kapitalbeihilfe, deren Höhe den Zinsen und Prämien auf dem Sparkonto oder Bausparkonto des Antragstellers entspricht zum Zeitpunkt der Bewilligung, soweit mindestens 90 % der Guthaben auf diesen Konten für die Finanzierung von Wohneigentum verwendet werden.

Der Höchstbetrag der Sparprämie, die ein und demselben Begünstigten nur einmal gewährt werden kann, ist auf 5.000 Euro begrenzt. Ein Antragsteller muss Empfänger der Wohnungsbau- oder Anschaffungs-Prämie oder einer Bausparhilfe sein und muss während 3 Jahren, ausgehend von einem Basiskapital von 100 Euro, regelmäßig Beträge auf ein Sparkonto eingezahlt haben.

Wird die Eigenwohnung binnen 10 Jahren ab Datum der notariellen Urkunde oder des Ersteinzugs in den Neubau vermietet, so ist die Prämie zurückzuzahlen. Für genauere Einzelheiten siehe:

<http://www.guichet.public.lu/citoyens/de/logement/acquisition/aides-capital/prime-epargne/index.html>

Bei Renovierungsvorhaben für Altwohnungen – für welche ja auch häufig Bausparkredite genutzt werden – sind verschiedene Finanzbeihilfen verfügbar wie die Sanierungsprämie für Bauarbeiten, die der Verbesserung der Wohn-, Gesundheits- und Sicherheitsbedingungen von bestehenden Wohnungen dienen. Ein Teil der Baukosten wird abgedeckt durch die Beihilfe, die gestaffelt ist nach dem Einkommen und der Familienlage. Laufende Instandhaltungs- oder Verschönerungsarbeiten werden nicht berücksichtigt. Man darf aber weder Eigentümer noch Nutznießer einer anderen Wohnung sein.

Im Bereich des Umbauens sind auch Beihilfen zu erwähnen für den behinderten-gerechten Ausbau einer Immobilie, eine Ergän-



zungsprämie für die Kosten eines Architekten oder beratenden Ingenieurs sowie Fördermittel für die Restaurierung von historischen oder architektonisch wertvollen Gebäuden.

Daneben gibt es dann eine ganze Reihe von **Maßnahmen zugunsten des energiefreundlichen Bauens**, wie eine kostenlose Basisberatung in Sachen Energieeffizienz, eine Beteiligung an Energieberatungskosten, finanzielle Beihilfen für die energetische Sanierung eines bereits bestehenden Wohngebäudes oder für die Elektrizitäts-Gewinnung aus erneuerbaren Energien.

Die **Zinssubvention** ist eine staatliche Beihilfe, die gewährt wird im Interesse einer Eigenwohnung, um die monatlichen Belastungen zur Rückzahlung eines Hypothekendarlehens zu vermindern. Die Bedingung des dauerhaften Hauptwohnsitzes muss so lange erfüllt werden, wie die Beihilfe bezogen wird.

Die Höhe dieser Subvention kann zwischen 0,575 % und 2,45 % liegen und richtet sich nach dem Einkommen und der familiären Situation der Begünstigten. Bei der Berechnung werden Hypothekendarlehen bis zu einer Höhe von 175.000 Euro berücksichtigt, wobei der in Betracht genommene Maximalbetrag sich Jahr um Jahr vermindert.

Für die Größe der Wohnung gelten bei der Zinssubvention die gleichen Regeln wie bei der Bau- und Anschaffungsprämie. Eine weitere Zinssubvention ist auch bei Wohnungsinvestitionen im Energiebereich möglich, wobei die Berechnung von einem Maximalbetrag von 50.000 Euro ausgeht.

Eine andere Familien-Hilfe beim Bau, bei der Anschaffung oder bei der Modernisierung einer Eigenwohnung ist die **Zinsvergünstigung** oder **Zinsbonifikation**, welche den Schuldzinssatz um 0,50 % pro unter-

haltsberechtigtes Kind reduzieren kann. Insgesamt kann sie aber weder das tatsächliche Niveau des berechneten Zinssatzes noch ein Maximum von 3% überschreiten.

Die Zinsvergünstigung kann mit anderen staatlichen Beihilfen sowie mit der vorhin erwähnten Zinssubvention kumuliert werden, ohne dass natürlich der tatsächliche Zinssatz des Kredits überschritten wird. Was die Zinssubvention angeht, so werden die Vergütungen für Kinder der Zinsvergünstigung angerechnet.

Schließlich gibt es dann noch eine **gesonderte Zinssubvention für die Angehörigen des öffentlichen Dienstes**, welche die CGFP dem Arbeitgeber Staat abgerungen hat, und die von der Abteilung Zinssubvention des Ministeriums für den öffentlichen Dienst und die Verwaltungsreform verwaltet wird. Die Subvention, die man nur einmal in seiner Dienstzeit erhalten kann für eine eigengenutzte Wohnung, wird dafür aber ungeachtet der Einkommenslage gewährt, wenn ein Familienpartner dem öffentlichen Dienst angehört.

Sie berechnet sich unter Beachtung der Höhe der Hypothekarschuld, der individuellen Familiengröße (Kinderzahl) und dem Niveau der Schuldzinsen. Die Zinsvergütung gilt für einen Zeitraum von 15 Jahren und beläuft sich maximal auf 0,50%, zuzüglich weiteren 0,50% pro Kind in der Familie (ab dem 1. Kind!!), wobei für die in Rechnung gestellte Schuld allerdings ein Plafond gilt, der sich jährlich linear vermindert von anfangs 150.000 Euro auf schließlich 10.000 Euro.

Die weiteren Einzelheiten findet man unter: <http://www.fonction-publique.public.lu/fr/services-agents/subventions-interet/index.html>

# 7 „De bëllegen Akt“ – stark verminderte Einregistrierungs- gebühren



Beim Kauf eines Grundeigentums, also etwa einer Wohnung – sei es ein Haus oder ein Appartement – oder eines Baugrundstücks, ist eine notarielle Urkunde („Notaires-Akt“) erforderlich, die amtlich hinterlegt werden muss, wie wir in Kapitel 4 dieser Broschüre dargelegt haben. Neben den Honorarkosten für den Notar fallen dabei auch recht hohe Steuern an, prinzipiell in Höhe von 7% des entsprechenden Kaufpreises, davon 6 % für die Einregistrierungs- und 1 % für die Überschreibungsgebühren. Diese Gebühren werden übrigens vom Notar einbehalten und an die zuständige „Administration de l'enregistrement et des domaines“ überwiesen.

Zur Förderung des Erwerbs eines Eigenheimes bestimmt das Gesetz jedoch, dass die entsprechende Steuer stark abgesenkt werden kann, wenn der Kauf eine Wohnung betrifft, die in der Folge vom Käufer selbst bewohnt wird. Diese Maßnahme ist allgemein bekannt als „de bëllegen Akt“.

Bevor es zur Unterzeichnung der entsprechenden Erwerbsurkunde kommt, werden der Notar oder sein Schreiber Sie über die Einzelheiten informieren und mit Ihnen die Voraussetzungen überprüfen. Bei der Errichtung der Notarurkunde unterzeichnen Sie den erforderlichen Antrag, ansonsten Ihnen der Notar die 7%ige Gebühr verrechnen muss statt des reduzierten Satzes von nur 1%.

Diese enorme Kostensenkung um zigtausend Euro ist nur möglich auf eigen genutz-

ten Wohnungen und bestimmten Nebengebäuden, wie etwa einer Garage, sowie dem eventuell dazugehörigen Bering. Sie nimmt die Form einer persönlichen Steuergutschrift von maximal 20.000 Euro pro Person an, was bedeutet, dass sie für ein Paar maximal 40.000 Euro ausmachen kann. Somit kann der Erwerb einer Familienwohnung, die nicht teurer als 666.666 Euro ist, in voller Höhe des Kaufpreises von der Absenkung profitieren. (Eine 6%ige Absenkung auf 666.666 Euro stellt einen Betrag von 40.000 Euro dar.)

Die Steuergutschrift ist personenbezogen, und somit wird sie jedem Erwerber von der Verwaltung individuell zuerkannt, wobei der festgesetzte Steuerkredit bis zum vollkommene Aufbrauchen Stück für Stück für mehrere Käufe genutzt werden kann. Die zuständige Fiskalverwaltung erhebt aber in jedem Fall dennoch eine Mindestabgabe in Höhe von 100 Euro als Einregistrierungsgebühr.

Der Steuerkredit kann auch auf einmal aufgebraucht werden (also beispielsweise, wenn eine Wohnung über 666.700 Euro kostet) oder nach und nach, solange die angefallenen Gebühren zusammen unter dem Höchstbetrag des Steuerkredits liegen. Die Gewährung des Steuerkredits ist übrigens an keinerlei Bedingungen hinsichtlich des Vermögens, des Immobilienwertes oder des Einkommens der Käufer geknüpft.

Die Steuerminderingung kann für die unterschiedlichsten Veräußerungsarten gewährt

werden, also bei einem normalen Verkauf, einer Zwangsversteigerung, einer Erbteilung, einem Tauschgeschäft usw.

Die Fördermaßnahme ist aber nur für Personen gedacht, die eine private Eigenwohnung erwerben wollen und zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der notariellen Urkunde im Großherzogtum Luxemburg gebietsansässig und beim Einwohnermeldeamt („bureau de la population“) einer Gemeinde gemeldet sind, oder, wenn dies nicht der Fall ist, sich formell dazu verpflichten, das Gebäude künftig als ihren Wohnsitz zu nutzen.

Auf alle Fälle muss die erworbene Wohnung tatsächlich binnen 2 Jahren vom Erwerber persönlich genutzt werden, berechnet ab dem Datum des notariellen Kaufvertrags. Handelt es sich um ein Baugrundstück oder ein im Bau befindliches Gebäude, kann sich die Frist gegebenenfalls auf 4 Jahre verlängern. Auf alle Fälle verpflichtet sich der Käufer in seinem Antrag, das Gebäude mindestens 2 Jahre lang persönlich zu nutzen, ausgenommen es entstünden diesbezüglich zwingende Hindernisse, wie beispielsweise der Tod eines Ehepartners, eine Scheidung oder eine Zwangsversteigerung des Gebäudes.

Zur Vorgehensweise sei hervorgehoben, dass der Antrag für diesen Steuerkredit durch den Notar eingereicht wird, so dass dieser anlässlich der Verfassung des notariellen Aktes vom Käufer ein entsprechendes Gesuch erhalten muss mit der Verpflichtung, die Wohnung innerhalb der gesetzlichen Fristen und für die gesetzliche Dauer zu beziehen, sie während dieses Zeitraums nicht für andere Zwecke zu nutzen und die Steuerermäßigung zurückzuzahlen, falls die gesetzlichen Vorgaben nicht eingehalten werden, sowie mit der Verpflichtung, der Verwaltung innerhalb von 3 Monaten den Verkauf oder eine Zweckänderung der Immobilie schriftlich zu melden.

Hier sollte vielleicht noch besonders hervorgehoben werden, dass beim Kauf eines Grundstücks, auf welches man in der Folge ein Wohnhaus errichten lässt, und beim Erwerb einer bestehenden, fertiggestellten Wohnung die Gebühren für Einregistrierung und Überschreibung auf dem vom Notar festgehaltenen vollen Kaufpreis berechnet werden. Bei der Urkunde für eine noch zu errichtende Wohnung („vente en état futur d'achèvement“) wird dagegen, insofern der Kauf vor Baubeginn geschieht, nur der Erwerb des Bodens mit der Gebühr belastet, während für das anschließende Errichten und Einrichten des Gebäudes natürlich die Mehrwertsteuer anfällt, welche ihrerseits beim Wohnungsbau in einem gewissen Ausmaß verbilligt wird von 17% auf 3%. Zu diesem Thema lese man bitte Kapitel 8 dieser Broschüre.

# 8 „Déi niddreg TVA“ – die super-reduzierte Mehrwertsteuer



Beim Errichten von Gebäuden erfüllt, wie in anderen Wirtschaftsbereichen auch, auf allen Dienstleistungen und Warenlieferungen die Mehrwertsteuer (oder TVA, „Taxe sur la Valeur Ajoutée“), welche im Normalfall bekanntlich 17% des jeweiligen Preises ausmacht. Um die Kosten für Hauptwohnungen aber niedriger zu halten, gilt jedoch in bestimmten Grenzen für die Schaffung von Gebäuden und Räumlichkeiten, die ausschließlich zu Wohnzwecken – und zwar als Hauptwohnsitz, also nicht als Wochenendhaus – verwendet werden, der „super-reduzierte“ Satz von nur 3%.

Auf den zulässigen Ausgaben stellt dies eine Einsparung von 14% der entsprechenden Kosten dar, nämlich den Unterschied zwischen dem Normalsatz von 17% und dem „super-reduzierten“ Satz von 3%. Diese Fördermaßnahme kann somit eine Größenordnung von zigtausend Euro erreichen. Sie beschränkt sich nicht nur auf das Errichten von Neuwohnungen, sondern kann auch bei der Renovierung einer gekauften Altwohnung genutzt werden.

Zudem kann sie nicht nur für künftige Eigenheime, sondern auch für Mietwohnungen in Anspruch genommen werden, vorausgesetzt, es handelt sich um die Hauptwohnung des Mieters. Neben Zweitwohnungen sind auch alle rein gewerblich genutzten Gebäude und Räume ausgeschlossen.

Als Wohnung versteht man ein Gebäude (also ein Wohnhaus) oder den Teil eines Gebäudes (z. B. ein Appartement), das eine unterscheidbare Baueinheit bildet. Zur Woh-

nung gehörig gelten auch die eventuellen Nebenräume, also etwa bei einer Appartementwohnung die Keller und Garagen sowie sonstige gemeinsam genutzte Räume. Garagen oder PKW-Stellplätze müssen direkt an die Wohnung angeschlossen sein oder in ihrer Nähe liegen und mit der Wohnung zusammen genutzt oder vermietet werden.

Bei der gleichzeitigen Nutzung einer Wohnung als Hauptwohnung und zu anderen Zwecken (etwa als Arbeitsplatz eines Freiberuflers) bleibt der Anspruch auf den steuerlichen Vorteil erhalten, wenn die Fläche, die der Hauptwohnung vorbehalten ist, mehr als  $\frac{3}{4}$  der Gesamtfläche beträgt. Andernfalls wird der steuerliche Vorteil nur für den Anteil gewährt, der dem Wohnzweck dient.

Die Steuerbegünstigung wird nur auf Antrag hin von der „Administration de l’Enregistrement et des Domaines“ zugestanden, kann jedoch von einer Person oder einem Haushalt mehrfach in Anspruch genommen werden, weil die vorgesehenen Maximalgrenzen rein wohnungsbezogen sind.

Praktisch gesprochen gibt es zwei Wege, um in den Genuss der Vergünstigung zu gelangen, erstens durch die direkte Anwendung des stark ermäßigten Satzes von 3% auf die gezahlte(n) Rechnung(en) und zweitens durch eine nachträgliche Rückerstattung des Differenzbetrags von 14%.

Beim Bau eines Hauses und bei großen Renovierungsarbeiten wählt man die erste Methode. Hier reicht jedes Unternehmen, das von einer Person oder einem Haushalt mit

Arbeiten oder Lieferung beauftragt ist, bei Auftragserteilung einen von dem jeweiligen Bauherrn gegengezeichneten Antrag bei der Verwaltung ein, die es erlaubt, auf den Rechnungen statt dem Normalsatzes von 17% den „super-reduzierten“ 3%-Satz zu berechnen.

Bei kleinen zulässigen Arbeiten sammelt der Bauherr die Rechnungen, die mit 17% belastet worden sind, und reicht sie zusammen mit einem entsprechenden Antrag an die Verwaltung, welche ihm daraufhin, sofern alle Bedingungen erfüllt sind, den 14%igen Unterschied rückerstattet.

Die Fördermaßnahme hat eine Obergrenze, die heute pro Wohnung bei 50.000 Euro an Ermäßigung liegt. Somit können bei Bau- und Renovierungskosten, die beim Preis vor Steuern zusammen nicht über 357.143 Euro liegen, alle Ausgaben in voller Höhe von der Steuerreduzierung profitieren. Eine 14%ige Absenkung (von 17% auf 3%) auf einer Summe von 357.143 Euro stellt nämlich einen Betrag von 50.000 Euro dar. Die Ausgaben, die für eine bestimmte Wohnung über diesem Betrag liegen, werden voll mit 17% besteuert.

Gefördert werden Ausgaben für das Errichten einer neuen Wohnung (wie vorhin definiert) sowie für Arbeiten an einer existierenden Wohnung, auch durch Anbau oder Ausbau, sowie das Umgestalten bestehender Gebäuden zu Wohnzwecken. Akzeptiert werden aber nur Arbeiten bis zum fertigen, geschlossenen Rohbau einschließlich Bodenbelägen, Decken und Wänden sowie dem Anschluss an die öffentliche Infrastrukturen.

Für Umbau- und Renovierungsarbeiten gibt es einige Einschränkungen: hier werden nur Wohnungen gefördert, die älter als 20 Jahre sind oder die man vor weniger als 5 Jahren erworben hat. Von der ermäßigten Mehrwertsteuer ausgeschlossen sind unter anderem Alarmanlagen, Klimageräte, Photovoltaik, Wellness-Ausstattungen, Möbel, Gardinen und Vorhänge, Außenanlagen aber auch Honorare für Notare, Architekten Ingenieure.

Dafür aber sind Baumaterialien zugelassen für Arbeiten, die man selbst ausführt bzw. ausführen lässt. Jedes Rückerstattungs-gesuch muss einen Gesamtbetrag von 3.000 Euro erreichen und jede Rechnung muss einen Betrag von 1.250 Euro erreichen. Zudem gelten Verjährungsfristen. Kurz: die Betroffenen sollten sich zum gegebenen Zeitpunkt umfassend auf [www.guichet.lu](http://www.guichet.lu) informieren.

Wichtig ist es wohl hier hervorzuheben, dass der sogenannte „bëllegen Akt“ nur für persönlich bewohnte Eigenwohnung gilt und hinsichtlich seiner Obergrenzen personenbezogen ist, während die „niddreg TVA“ für alle Erst-Wohnungen gilt mit einem jeweils wohnungsbezogenen Maximum.

# 9 Abgesicherte Verschuldung und Sicherheit für das Eigenheim



Das Wohnen ist mit Risiken verbunden, und wer Risiko sagt, der sollte sogleich Versicherung denken. Nicht nur, dass die eigene Wohnung mit ihrem Inhalt ein hohes Gut ist, das geschützt werden will, etwa für den Fall einer Feuersbrunst oder eines Einbruchs, nein, man kann als Besitzer oder Mieter durchaus auch haftbar gemacht werden für eventuell sehr hohe Schäden, die für Passanten oder in Nachbarwohnungen entstehen, etwa bei schweren Gewittern oder Großbränden.

In einem solchen Falle wird der Schaden anderer Besitzer und Bewohner, die in Mitleidenschaft gezogenen wurden, zwar in der

Regel von deren eigenen Versicherungspolice abgedeckt, doch die hier haftenden Gesellschaften werden sich stets nach dem Verursacherprinzip an denjenigen wenden, der ursprünglich für den Schadensfall verantwortlich und haftbar gemacht werden kann.

Und als Besitzer haften Sie zivilrechtlich prinzipiell für alle Schäden, die ihre Immobilie verursacht. Dies reicht vom Dachziegel Ihres Hauses, welcher einen Passanten verletzt, bis zum Unfall auf dem Bürgersteig, den Sie nicht vom Schnee befreit haben. Was allgemein lediglich als „eng Feuer-Versicherung“ bezeichnet wird, deckt somit in der Regel ein viel weiteres Risiko-Feld ab.

Erwähnen wir hier, dass bei Appartementwohnungen in der Regel das ganze Wohngebäude in seiner Substanz und mit seinen „parties communes“ über einen einzigen Kontrakt der Besitzer-Gemeinschaft („copropriété“) abgedeckt ist, dessen Kosten alle Appartementbesitzer sich teilen. Diese Versicherung deckt auch die zivilrechtliche Haftpflicht aller Besitzer ab, sie versichert aber vor allem nicht den Inhalt der Einzelwohnungen sowie eventuelle bauliche Umänderungen an diesem Wohnraum.

Hier ist somit eine eigene Versicherung erforderlich, welche allerdings weit weniger kostet als eine Hausversicherung für ein eigenes Gebäude. Vermieten Sie eine Wohnung, die Ihnen gehört, so sollten Sie darauf bestehen, dass Ihr Mieter seinerseits eine Versicherung abschließt für seinen „risque locatif“.

Übrigens ist hierzulande, im Gegensatz zur Auto-Haftpflichtversicherung, eine Feuerversicherung nicht gesetzlich vorgeschrieben. In der Regel ist sie dennoch meistens zwingend, nicht zuletzt, weil die Finanzinstitute für Wohnungskredite das Bestehen einer Wohnungsverversicherung vorschreiben.

Wenn Sie eine Wohnung errichten oder errichten lassen, sollten sie bereits bei Baubeginn Ihre Versicherung abschließen, zumal diese während der Bauphase prinzipiell gratis ist. Spätestens bei Ihren Bemühungen, sich eine Finanzierung für den Erwerb des Eigenheims zu sichern, wird die Frage nach der Wohnungs-Versicherung vom zukünftigen Kreditgeber angesprochen.

Zu diesem Zeitpunkt kommt auch eine zweite Versicherung zur Sprache, die wir am Ende dieses Kapitels im Einzelnen vorstellen, die sogenannte „Restschuld-Versicherung“ zur Absicherung des Bau- oder Anschaffungsdarlehens, eine Sterbeversicherung, die beim eventuellen Ableben eines Darlehensnehmers dessen Restschuld auf seinem Darlehen an den Kreditgeber zurückerstattet.

Contactez-nous et découvrez nos conditions exceptionnelles

## Solde Restant Dû

pour investir en toute sécurité.

 **Bâloise**  
Assurances

 **CGFP**  
Assurances

16, rue Érasme  
L-1468 Luxembourg  
tél.: +352 27 04 28 01  
info@cgfp-assurances.lu  
www.cgfp-assurances.lu

Verständlicherweise wollen die Finanzinstitute sicherstellen, dass keine Wohnung, deren Erwerb per Darlehen ermöglicht und auf der in der Regel eine Hypothek gehalten wird, sich später in Asche auflöst, ohne dass dann eine Feuerversicherung einspringt. Weniger selbstverständlich ist aber, dass etliche Banken versuchen, ihren künftigen Kreditkunden Kontrakte einer präzisen Versicherungsgesellschaft aufzudrängen, mit der sie in Verbindung stehen.

Weil hier auf Bankseite oft Vermittlungsbühren eingestrichen werden, ist die vorgeschlagene Lösung oft nicht die günstigste für den Kunden. Bei einem angestrebten Bankkredit hat der Kunde stets das Recht, für die Restschuld-Versicherung wie auch für die künftige Wohnungsversicherung Gegenangebote einzuholen.

Wir raten Ihnen hier dringend an, bei der Agentur CGFP Assurances ein Angebot anzufordern, welches aller Wahrscheinlichkeit nach deutlich günstiger ausfallen wird. Die hochmotivierten Experten unserer Agentur, welche mit den Ansprüchen der Angehörigen des öffentlichen Dienstes vertraut sind, werden Interessenten eingehend über den präzisen und erwünschten Schutz gegen Feuer, Einbruch, Wasserschaden, Gewitterschaden, Überschwemmung, auch mit Haftpflicht und Rechtsschutz beraten.

Erwähnen wir hier nur, dass die Versicherungsformel „Home“ der CGFP-Partnergruppe „Bâloise“ im Laufe der Zeit eine Verbilligung der Prämie vorsieht, wenn kein Schadensfall eingetreten ist. Es ist zudem möglich, die Hausversicherung mit einer Familienhaftpflicht zu kombinieren sowie mit anderen Risiken, etwa für elektronische Geräte und dergleichen.

Schließlich noch ein Wort zur bereits erwähnten Restschuld-Versicherung („assurance solde restant dû“) bei der Finanzierung des Eigenheimes. Hier handelt es sich um eine sogenannte Sterbensversicherung,

welche dazu dient, im Fall, wo der Darlehensnehmer verstirbt (oder permanent invalide und arbeitsunfähig wird, wenn der Vertrag es so vorsieht), die zu diesem Zeitpunkt noch ausstehende Restschuld begleicht. So kann der Schicksalsschlag der Familie zumindest finanziell deutlich abgefedert werden.

Dabei ist übrigens das kreditgewährende Finanzinstitut prinzipiell der Empfänger der Zahlung durch den Versicherer. Eine kleine Präzision dazu: Weil sich der ausstehende Schuldenbetrag eines gewährten Darlehens durch die regelmäßigen Ratenzahlungen ständig vermindert, ist auch der versicherte Betrag ständig rückläufig. Die Entwicklung der künftigen Restschuld wird beim Darlehensabschluss gemäß den dabei vereinbarten Zins- und Rückzahlungs-Modalitäten festgelegt. Kommt es dann später bezüglich des Kredites zu Veränderungen (frühzeitige Rückzahlung, beschleunigte oder verzögerte Tilgung, Veränderung des Zinssatzes, etc.) so haben diese keinen Einfluss auf den versicherten Betrag der Restschuld-Versicherung.

Kommt also bei einem Sterbensfall die Versicherung zur Anwendung, so liegt oft, wegen einer schnelleren oder langsameren Rückzahlung, die tatsächlich verbliebene Restschuld niedriger oder höher als ursprünglich in der theoretischen Amortisierungstabelle vorgesehen. In diesem Falle erhalten die Erben dann, über die Liquidierung der Restschuld hinaus, noch einen entsprechenden Unterschiedsbetrag ausgezahlt, beziehungsweise die Restschuld wird nicht ganz zu 100% durch den Versicherer abgegolten.

Wegen der Höhe des jeweils versicherten Geldbetrages stellt diese Art von Versicherung stets einen substanziellen Kostenpunkt dar, der sich berechnet unter Beachtung des Alters der versicherten Person(en), wobei deren Lebenserwartung aus sogenannten Sterbetabellen abgeleitet wird. Somit ist die Prämie für junge Menschen deutlich niedriger als für ältere.

Wie schon erwähnt, ist es prinzipiell möglich, nur den Sterbensfall zu versichern oder zusätzlich auch den Fall einer dauernden Erwerbsunfähigkeit. Nimmt ein Paar einen Kredit auf, kann die Restschuldversicherung auch auf zwei Personen aufgeteilt werden.

Die anfallenden Kosten kann man entweder durch periodische Prämienzahlungen begleichen oder aber mittels einer sogenannten „Einmal-Prämie“ oder „prime unique“. Letztere kann zudem als ein Kosten-Bestandteil des ganzen Wohnungsprojektes in den Kreditantrag einbezogen und so über die gesamte Kreditdauer abgegolten werden.

Die Restschuldversicherung gehört übrigens zu den Versicherungspolicen, wie, unter bestimmten Voraussetzungen, auch andere Sterbens- und Unfall-Versicherungen sowie Lebens-, Kranken- und Haftpflichtversicherungen, (nicht aber Feuer-, Haftpflicht- und sogenannte Casco-Versicherungen), die steuerlich als Sonderausgaben nach Artikel 111 des Einkommen-Steuergesetzes absetzbar sind. Dies gilt für alle soeben erwähnten Versicherungen zusammen, bei einem jährlichen Plafond von 672 Euro pro Familienmitglied.

Diese Obergrenze gilt aber nicht für die „Einmal-Prämie“ einer Restschuld-Versicherung, denn diese kann zusätzlich geltend gemacht werden mit einem höheren Limit, das nach dem Alter der versicherten Person und nach der Zusammensetzung der Familie gestaffelt ist, von 6.000 Euro bis über 25.000 Euro im Jahr. Genauer können Ihnen, wie bereits betont, die Mitarbeiter von CGFP Assurances vermitteln.



**16, rue Erasme  
L-1468 Luxembourg  
Tél.: 27 04 28 01  
info@cgfp-assurances.lu  
www.cgfp-assurances.lu**

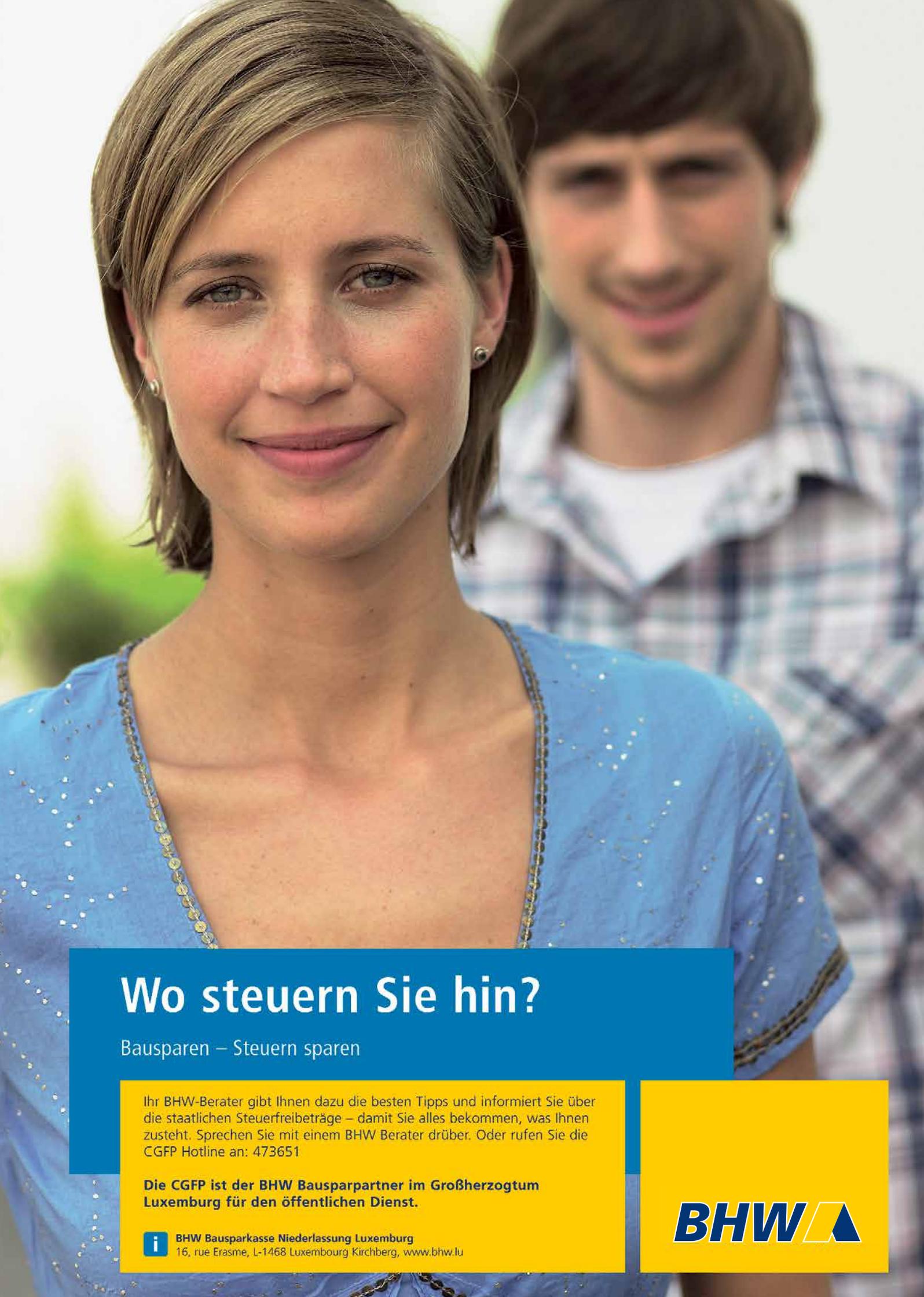
Assurez votre logement pour vous sentir bien chez vous

**HOME l'assurance habitation**

pour vous sentir réellement protégé.



16, rue Érasme  
L-1468 Luxembourg  
tél.: +352 27 04 28 01  
info@cgfp-assurances.lu  
www.cgfp-assurances.lu



# Wo steuern Sie hin?

Bausparen – Steuern sparen

Ihr BHW-Berater gibt Ihnen dazu die besten Tipps und informiert Sie über die staatlichen Steuerfreibeträge – damit Sie alles bekommen, was Ihnen zusteht. Sprechen Sie mit einem BHW Berater drüber. Oder rufen Sie die CGFP Hotline an: 473651

**Die CGFP ist der BHW Bausparpartner im Großherzogtum Luxemburg für den öffentlichen Dienst.**

 **BHW Bausparkasse Niederlassung Luxemburg**  
16, rue Erasme, L-1468 Luxembourg Kirchberg, [www.bhw.lu](http://www.bhw.lu)

**BHW** 