



Edition spéciale

CGFP *Bausparen*

fonction publique

numéro 34, novembre 2019
paraît 6 fois par an
8^{me} année

compact

A dream coming true



Eine eigene Wohnung ist keine wilde Utopie!

Hier erklären wir, wieso.

Diese Broschüre wendet sich hauptsächlich an jüngere Menschen, die noch keine Eigenheimbesitzer sind. Andere CGFP-Mitglieder dürfen sie gerne als Eltern und Großeltern an ihren Nachwuchs weiterreichen.

DANKE!

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

PERIODIQUE



Envois non distribuables à retourner à:
L-3290 BETTEMBOURG

PORT PAYÉ
PS/700

Ein Wegweiser zur eigenen Wohnung

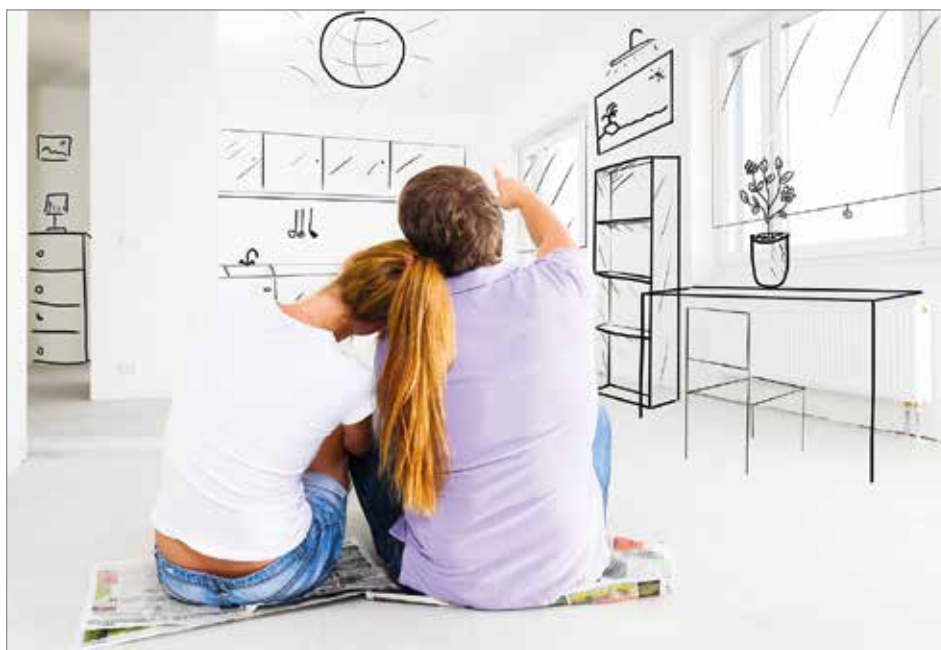
1 Teures Wohnen: Miete zahlen oder Eigenheim finanzieren?

Hotel Mama ist natürlich super! Preisgünstig und mit allen erforderlichen Dienstleistungen ausgestattet. Aber, naja! Je nach Familiensituation hat es auch so seine Nebenseiten, weil in dieser Mehrgenerationen- Wohngemeinschaft verschiedenste Lebensstile aufeinanderprallen und nicht jeder Verständnis für die Marotten anderer aufbringen kann. Irgendwann muss da schon eine andere Lösung her, also das eigene Nest, ob allein oder zu zweit.

Jeder muss da schon persönlich wissen, wann er diese große Umstellung durchziehen will. Aber irgendwann wird sie fällig, und dann stellt sich eine ganz wesentliche Frage. Und zwar die, ob man in die eigenen vier Wände ziehen will und kann, oder ob man zur Miete wohnen soll.

Früher sagten sich die jungen Leute, dass man sich mit der Anschaffung eines Eigenheims langfristig festlegt, etwa was den Wohnort oder die Wohnungsgröße betrifft. Das ist heute nicht mehr im gleichen Ausmaß der Fall, weil sich ein angeschafftes Appartement, sollte es in 3, 5, oder 10 Jahren nicht mehr den Lebensverhältnissen und dem veränderten Bedarf entsprechen, ohne Weiteres (und meistens zu einem höheren Preis) verkaufen lässt. Und auch als Mieter bleibt man von einem Vermieter und einem Mietvertrag mit monatlichen Zahlungen abhängig.

Zwei Überlegungen sind hier wichtig. Erstens, dass jeder, der monatlich Miete zahlt, damit vor allem das Eigentum eines anderen finanziert. Und zweitens, dass auf dem Luxemburger Immobilienmarkt alle Wohnungen laufend teurer werden, dass man als Wohnungsbesitzer unweigerlich auf der Gewinnerseite ist. So preisgünstig wie heute werden Sie nie mehr an ihre künftige Wohnung kommen!




Ein Eigenheim zu erwerben ist aber immer etwas kompliziert und stets zeitaufwendig. Aber man kann dabei viel Beratung und finanzielle Unterstützung erhalten. Vor allem sollte man sofort mit den allerersten Vorbereitungen beginnen, dem gezielten Bausparen, ganz unabhängig davon, ob man das Eigenheim schon bald oder erst in 10 oder 15 Jahren beziehen möchte.

Wir haben das Thema hier nur ganz kurz angesprochen. Wen diese Frage richtig interessiert, der sollte sich unbedingt die Mühe geben, Kapitel 2 in der Online-Broschüre „Den Traum einer eigenen Wohnung verwirklichen“ zu lesen, die zusätzliche Informationen enthält. Und eventuell auch in der gleichen Online-Broschüre die Einleitung „Ein Plädoyer für das Eigenheim“.

WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

<http://www.cgfp.lu/eigenheim1>



2. Ein langer Weg: viele Entscheidungen, viele Hürden, viel Unterstützung

Sich für das Anschaffen einer eigenen Wohnung zu entscheiden, ist zweifellos der absolut richtige Entschluss. Über den Zeitpunkt lässt sich jedoch diskutieren, vor allem, weil ein gewisses Monatseinkommen unbedingt erforderlich ist. Wichtig ist, dass man seine Pläne schnellstmöglich umsetzen sollte, nicht nur, wenn man Miete zahlen muss (die immer verlorenes Kapital darstellt), sondern auch weil die Preise für den Kauf oder das Bauen ständig weiterwachsen. So billig wie heute kommst du nie mehr an deine Wohnung.

Dabei ist vieles zu bedenken und zu entscheiden, etwa welche Art von Immobilie (Appartement oder Häuschen, Alt- oder Neubau) in welcher Größe und in welcher Gegend des Landes man sich wünscht oder sich realistisch leisten kann. Nichts davon wird man von heute auf morgen beschließen, und vieles muss sehr gründlich überdacht werden.

Einfach ist das Projekt nicht. Aber ein Hinauszögern wird die Prozedur nicht vereinfachen, im Gegenteil. Besonders mit dem Finanzierungsaspekt sollte man sich sofort befassen, weil vor Ausführungsbeginn schon ein kleines Startkapital angesammelt werden muss. Bereits vom allerersten Monatsgehalt an sollte man einen eigenen Bausparvertrag haben, um einen monatlichen (anfangs vielleicht kleinen) Betrag einzahlen zu können. Deshalb sollte man schnell bei CGFP-Logement einen Termin mit einem BHW-Bausparberater vereinbaren.

Dann gilt es sich nach und nach über alle möglichen Aspekte zu informieren, etwa in Broschüren (wie dieser hier oder anderen) oder im Internet. Hierzu liefern wir auf den folgenden Seiten viele Anregungen, die aber größtenteils nur für Wohnungsvorhaben in Luxemburg gültig sind, also nicht im benachbarten Ausland. Jeder sollte sich ausgiebig austauschen, eventuell mit dem Partner/der Partnerin, mit den Eltern, Geschwistern und sonstigen Angehörigen, mit Freunden und Bekannten und mit erfahrenen und vertrauenswürdigen Arbeitskollegen. Und dies schon lange bevor man, je nach Bedarf, auch professionelle Hilfe in Anspruch nehmen muss (Notar, Finanzierungsberater, Immobilienagentur, Gemeindeverwaltung, Architekt, Promotor, Baufirma).



Zur Bewältigung der hohen Investitionen stehen mancherlei finanzielle Beihilfen zur Verfügung, über die man sich vorzeitig und ganz unverbindlich schlau machen kann. Aber über die Sachfragen hinaus sind immer wieder persönliche Zweifel zu zerstreuen, ob total berechtigt oder nicht, etwa die Be-

denken über das langfristige Engagement, das man eingeht, oder die Angst vor einer eventuell zu hohen Verschuldung. So real die Risiken sind, so zahlreich sind aber auch die Möglichkeiten, diese auszuschalten oder einzugrenzen.



WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

<http://www.cgfp.lu/eigenheim2>



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

Wer eine bestehende verfügbare Wohnung findet, die ihm gefällt sowie seinen Bedürfnissen und Vorstellungen entspricht, kann sie womöglich schon kurzfristig beziehen oder mit der erforderlichen Renovierung beginnen, vorausgesetzt er bekommt die Finanzierung schnell auf die Reihe.

Altwohnungen können preisgünstiger sein als Neubauten, zuweilen bergen sie aber üble Überraschungen und unsichtbare Schwachstellen, die sogenannten „vices cachés“. Man sieht konkret, was man kauft, aber man sollte doch genau hinsehen, eventuell unter Hinzuziehen von Fachleuten. Nur für Neubauten, ob Etagenwohnung oder Haus, gilt die „Zehnjahresgarantie“ („garantie décennale“) für versteckte Baufehler, die erst nach einer gewissen Zeit festgestellt werden.

Beim Erwerb von Wohnungen, die noch fertigzustellen sind oder mit deren Bau noch nicht begonnen wurde („vente en état de futur achèvement“), gibt es zudem für den Käufer eine gesetzliche Versicherung, zulasten des Verkäufers, die sogenannte „garantie d'achèvement“, für den Fall, dass der Bau-träger in Konkurs geht. Wer aber sein Haus


unter Verwendung von zahlreichen beauftragten Unternehmen selber baut, ist nicht abgesichert.

Bei Neuwohnungen, die noch im Bau oder gar erst in Planung sind, riskiert man zusätzlich eine Verzögerung gegenüber dem versprochenen Fertigstellungstermin. Zwar ist dieses Datum, wenn es im notariellen Verkaufsakt eindeutig festgehalten wurde, an sich verbindlich, doch können viele Ausreden (vor allem im Zusammenhang mit den Witterungsbedingungen während der Bauzeit) herangezogen werden, um das Versprechen nicht einzuhalten. Kündigen Sie also Ihre eventuelle Mietwohnung nicht zu früh!

Bei allen Neubauten (abgesehen von Fertigwohnungen) brauchen der Bau und das Einrichten nach Baubeginn erfahrungs-

gemäß bis zu zwei Jahre. Beides verzögert sich aber oft, weil die eigentliche Baugenehmigung des Bürgermeisters noch aussteht. Und diese wiederum wird bei größeren Urbanisierungsprojekten („lotissement“, „projet d'aménagement“) erst ausgestellt, wenn die erforderliche Grundstückerschließung (Wege, Bürgersteige, alle geplanten Anschlüsse bis zu den einzelnen Bauparzellen) zur Zufriedenheit der Gemeinde stattgefunden hat.

Bei einem neuen Haus entscheiden Sie mit dem (erforderlichen!) Architekten über die genauen Pläne, bei neuen Etagenwohnungen dürfen sie (eventuell gegen moderate Preisaufschläge) bei der Innenausstattung und begrenzt auch bei der Raumaufteilung mitentscheiden.

 WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

<http://www.cgfp.lu/eigenheim3>



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

Hast du deine Hausaufgaben zum gewünschten Eigenheim erledigt, die wir auf den vorangehenden Seiten angesprochen haben, und ist auch die Finanzierung gesichert, die wir an dieser Stelle genauer erläutern wollen, so bist du in der Lage, den entscheidenden Schritt vorzunehmen, also die Wohnung zu kaufen oder ihren Bau in Auftrag zu geben. Hier wird die Sache nun wirklich ernst, weil du solide Verpflichtungen mit dauerhaften Konsequenzen eingehst.

Dank einer Eintragung durch einen Notar bei der „Enregistrement“-Verwaltung im Grundbuch oder im Kataster, wird man endgültig zum Besitzer einer Immobilie. Beim notariellen Akt handelt es sich um einen formellen Vertrag mit dem Bauträger oder mit dem Immobilienverkäufer. (Unter einer Immobilie versteht man dabei ein Baugrundstück, Gebäude (Haus) oder Gebäudeteil (Appartement, eventuell mit Auto-Stellplatz und Keller).

Dabei haftet der Notar für die formelle Richtigkeit und die korrekte Abwicklung des Verkaufs, einschließlich der oft erforderlichen Eintragung einer Hypothek. Er stellt dem Käufer sein Honorar in Rechnung, kassiert

die anfallende Abgabe („Enregistrement“-Gebühr) und leitet sie an die Verwaltung weiter. Das Bezahlen der Immobilie erfolgt beim Unterzeichnen des Aktes: Der Käufer zahlt den Preis an den Notar, der ihn an den Verkäufer weiterleitet.

Im Falle einer noch zu errichtenden Wohnung wird nur der Grundstückspreis mit eventuell bestimmten Kosten (wie das Architektenhonorar) sofort bezahlt, während der Akt genau festlegt, in welchem Rhythmus die Ratenzahlungen in Bezug auf die festgestellten Fortschritte der Bauarbeiten zu begleichen sind.

Es ist der eigentliche Abschluss des Immobilienerwerbs, doch bereits Wochen zuvor hat der Käufer sich verpflichtet, das Objekt zu übernehmen und zu bezahlen. Diese Verpflichtung ist beiderseitig definitiv, und

ein Rücktritt nur aus einem sehr präzisen, vorher festgeschriebenen Grunde möglich, beispielsweise für den Fall, dass der Käufer das benötigte Darlehen, das ihm seine Bausparkasse oder seine Bank prinzipiell schon zugesagt hat, dennoch nicht erhalten sollte.

Diese Vereinbarung des Käufers mit einem Immobilienverkäufer oder einem Bauträger nennt sich „Compromis de vente“ (Verkaufsvorvertrag). Sie ist sehr präzise, sowohl was das Objekt, seinen Standort, seine Größe und andere Eigenschaften betrifft, als auch bezüglich des Preises oder des Datums der Übergabe.

Der „Compromis“ wird ohne Notar unterzeichnet. Daraufhin nimmt der Notar etliche Überprüfungen vor (etwa ob der Verkäufer auch der tatsächliche Besitzer ist), weshalb der Akt erst etliche Wochen später erfolgen kann.



WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

<http://www.cgfp.lu/eigenheim4>



5. Baufinanzierung: Wie funktioniert das steuerbegünstigte Bausparen?

Die Anschaffung einer eigenen Wohnung ist eine extrem kostspielige Langzeitinvestition, die sich nicht ohne Finanzierung, also ohne Verschuldung bewältigen lässt, es sei denn, man wurde mit einem silbernen Löffel im Mund geboren. Es ist somit eine sehr ernsthafte Angelegenheit, die wohl überlegt und sorgfältig geplant sein will.

Schulden zu machen, sei keine Tugend, wird oft behauptet. Doch an dieser Stelle muss der große Unterschied hervorgehoben werden, zwischen einerseits einer leichtfertigen Verschuldung, die auf einem übertriebenen Lebensstil beruht von demjenigen, der alltäglich mehr ausgibt, als er einnimmt, und andererseits der besonnenen Finanzierung einer Langzeitinvestition. Im ersten Fall verbrennt man Geld, im zweiten Fall schafft man dauerhafte Vermögenswerte an, die man teilweise und zeitweise fremdfinanziert.

Wer sich in seinen jungen Jahren ohne große Lebenserfahrung darum ängstigt, er könne sich mit der aufzunehmenden Schuld übernehmen, der sollte sich mit seinen Eltern, Verwandten und Bekannten austauschen, von denen sich viele früher in der gleichen Lage befanden. Sie werden nicht verheimlichen, dass ein Schuldner gegebenenfalls Einschränkungen auf sich nehmen muss, dass es aber keinen Grund zur übertriebenen Sorge gibt.

Er sollte auch bedenken, dass sein Kreditgeber, ob Bank oder Bausparkasse, durchaus Erfahrung in dieser Angelegenheit besitzt und absolut kein Interesse daran hat, jemandem Geld aufzudrängen, der nicht in der Lage sein wird, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Man wird also sehr professionell beraten.

Einen starken Trumpf hat derjenige in der Hand, der schon lange vor seinem Kreditantrag monatlich gespart hat, indem er etwa einen Bausparvertrag abgeschlossen hat. So schafft man ein solides Startkapital, beweist aber auch die eigene Ernsthaftigkeit und die Fähigkeit, eine Schuld zu tilgen. Schon ab dem Erhalt der ersten Lohntüte sollte man einen Bausparvertrag abschließen: Bei BHW genießen CGFP-Mitglieder besonders günstige Bedingungen.

Die Höhe des Darlehens, das der Einzelne erhalten kann, wird aufgrund seiner persönlichen Lage und aller untersuchten Zahlen berechnet (bereits vorhandene Ersparnisse

und mögliche Unterstützung seitens der Familie, Einkommensniveau, Höhe der aktuell geltenden Zinssätze). Eventuell kann man die erwünschte Finanzierung nicht im vollen Umfang stemmen, so dass man sich gegebenenfalls der Decke nach strecken muss.

Was nun die Einzelheiten der bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten betrifft, können wir hier nur einen generellen Überblick zur allgemeinen Orientierung bieten. Denn die optimale Lösung ist jeweils individuell, nach den präzisen Gegebenheiten und den momentanen Umständen ausgerichtet. So verändert sich beispielsweise das Niveau der verlangten Zinssätze, je nach der finanziellen Solidität des Kreditnehmers.

Die erhaltenen Gelder können nach Vorlegen der entsprechenden Rechnungen strikt nur für die Kosten des Erwerbs der Wohnung ausgegeben werden. Vor der ersten Auszahlung wird das Kreditinstitut die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld gesichert haben, worum sich der Notar kümmert, wie vorher bereits in Kapitel 4 erwähnt.

Bei Bankkrediten sind Rückzahlungsfristen von 20 bis 30 Jahren üblich; wer die Tilgung zeitlich lange streckt, muss insgesamt natürlich einen höheren Zinsbetrag zahlen, wer sich dagegen schneller von der Schuld befreien möchte, der muss deutlich höhere monatliche Zahlungsraten in Kauf nehmen. Generell muss man monatliche Zahlungen leisten, in der Regel durch einen Dauerauftrag („ordre permanent“) kurz nach Erhalt des Monatslohnes. Banken geben für die erste Rückzahlungsrate oft einen Aufschub für die Zeit, in der man noch Miete zahlt.


In der Regel hat man die Wahl zwischen festen sowie variablen Zinsen, und kann den Kredit auch zwischen beiden Lösungen auf-

teilen. Variable Zinsen bedeuten, dass während der Schulddauer die Zinshöhe nach oben oder unten angepasst wird, je nach Entwicklung der Zinsmärkte. Früher war dies das einzige Angebot der Banken; hier geht man das Risiko ein, dass die Kosten des Kredits (und damit die monatlichen Zahlungen) teurer werden können, aber man kann auch von sinkenden Zinsen profitieren.

Feste Zinsen dagegen geben eine größere Planungssicherheit – oft aber nur während 10 oder 15 Jahren. Inzwischen sind sie sehr beliebt. Der Nachteil besteht jedoch darin, dass eine frühzeitige Tilgung eventuell empfindliche Kosten mit sich bringt. Die Zinssätze der Bausparverträge kennen seit jeher feste Zinsen; wobei man bei der erforderlichen „Zwischenfinanzierung“ ebenfalls die Wahl zwischen festen und variablen Zinsen hat.

Die wichtigste Attraktivität des Bausparens besteht in dem Anrecht auf einen Wohnungskredit, den es sichert und dessen Höhe von der Sparanstrengung abhängt. Weil das Darlehen aber systembedingt erst nach einer längeren Zeit „zugeteilt“ wird, erhält man vorher eine entsprechende Zwischenfinanzierung.

Bei diesem Kredit bezahlt man jedoch nur die anfallenden (festen oder variablen) Zinsen, während die Rückzahlung der Schuld ausbleibt. Inzwischen aber bringt man monatlich weiter seinen vereinbarten Bausparbeitrag auf, so dass die angesparte Summe wächst. Kommt es dann zu der „Darlehenszuteilung“, wird die Zwischenfinanzierung auf einen Schlag getilgt, indem sie teilweise durch die Ersparnisse beglichen wird, und der Rest in den Folgejahren abbezahlt wird.

 WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

<http://www.cgfp.lu/eigenheim5>



6 Steuerliche Förderungen, Zinssubventionen und andere Beihilfen

Wer sich um eine Eigentumswohnung bemüht und diesbezüglich persönliche Anstrengungen unternimmt, den erwarten nicht nur Beratung und Ermutigung, sondern staatlicherseits auch handfeste finanzielle Fördermaßnahmen. Manche wurden erst auf Druck der CGFP vom Gesetzgeber geschaffen. Einige davon sind generell verfügbar, andere an präzise Voraussetzungen gebunden. Eine weitere Fördermaßnahme ist nur den Staatsbediensteten vorbehalten.

Wir müssen uns hier auf die wichtigsten Maßnahmen beschränken. Was die Bedingungen und Beschränkungen betrifft, verweisen wir untenstehend auf detaillierte Quellen. Dabei klammern wir zwei präzise Punkte aus: den sogenannten „bëllegen Akt“ und die „niddreg TVA“, weil wir sie auf den beiden nächsten Seiten ausführlich erläutern.

Zuerst die steuerlichen Fördermaßnahmen. Wie im vorangehenden Kapitel erwähnt, können regelmäßige Einzahlungen auf einen Bausparvertrag bis zu einer bestimmten Höhe integral vom persönlichen Einkommen bei der Berechnung der Einkommensteuer in Abzug gebracht werden. Guthabenzinsen, die man auf dem Bausparguthaben erhält, sind gänzlich von der Quellensteuer auf Zinsen befreit. Auf Zinsen, die eine Bank auf einem Sparkonto oder einem anderen Guthaben gutschreibt, trifft dies nicht zu.

Hat man sein Baudarlehen erhalten, sind die Schuldzinsen für die Bank oder für die Bausparkasse von der Einkommensteuer steuerlich absetzbar: während der Bauphase in voller Höhe als sogenannte Werbungskosten („frais d'obtention“) und später, nach dem Einzug in die Wohnung, begrenzt als Sonderausgaben („dépenses spéciales“). Das vorgesehene Maximum erhöht sich, wenn Kinder vorhanden sind, und wird im Laufe der Jahre reduziert.

Daneben gewährt das zuständige Ministerium für Wohnungen mit begrenzter Fläche einerseits Zinssubventionen und andererseits Bau- und Anschaffungsprämien, die nach der Einkommenssituation und nach der familiären Lage gestaffelt sind. Zusätzlich gibt es noch eine auf dem angesparten Kapital berechnete staatliche Sparprämie. Vorhandene Kinder geben ein Anrecht auf eine zusätzliche Zinsvergünstigung oder -bonifikation.



Regelmässiges Bausparen gibt unter Umständen Anrecht auf eine Staatsgarantie für das Darlehen. Schließlich gibt es noch Zusatzmaßnahmen für energiefreundliches

Bauen und Sanieren sowie, nur für die öffentlich Bediensteten, eine zusätzliche, sozial gestaffelte Zinssubvention des Ministeriums für den öffentlichen Dienst.



WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

<http://www.cgfp.lu/eigenheim6>

Hier sind auch viele Hinweise auf amtliche Informationsquellen aufgeführt.



7 „De bëllegen Akt“ – stark verminderte Einregistrierungsgebühren

Wie in Kapitel 4 dargelegt, macht erst die Hinterlegung des notariellen Aktes den Erwerb des Eigenheims gegenüber allen Dritten rechtskräftig. Dabei fallen neben dem Honorar des Notars und kleinen Nebenkosten vor allem recht hohe Steuerabgaben an, prinzipiell in Höhe von 7% des Anschaffungspreises, und zwar 6% für Einregistrierungs- und 1% für Überschreibungsgebühren. Diese Abgaben müssen übrigens vorher an den Notar gezahlt werden, der diese anschließend an die Fiskalbehörden weiterleitet.


Zur Förderung des Erwerbs eines Eigenheims sieht das Gesetz jedoch vor, dass diese Steuer auf Antrag hin stark abgesenkt werden kann, wenn die besagte Wohnung später vom Käufer selbst als Hauptwohnsitz genutzt wird. Diese Maßnahme stellt eine hohe Kostenminderung dar und nennt sich „de bëllegen Akt“. Der Notar reicht das erforderliche Gesuch an die „Administration de l'enregistrement et des domaines“ und klärt alle Einzelheiten. Wird die angeschaffte Wohnung später nicht mindestens zwei Jahre selbst genutzt, wie anlässlich der Akt-Unterzeichnung vereinbart, wird eine Nachbesteuerung vorgenommen.

Die Vergünstigung bringt einen maximalen Vorteil von 20.000 Euro für eine Einzelperson und von 40.000 Euro für ein Paar. Das bedeutet, dass ein Kauf mit einem Preis von bis zu 666.666 Euro gebührenfrei bleiben kann; auf alle Fälle aber wird eine Mindestabgabe von 100 Euro anfallen. Diese Steuer-

absenkung ist personenbezogen und kann insgesamt nur einmal im Leben genutzt werden, allerdings eventuell für mehrere wohnungsbezogene Immobilientransaktionen. Sie ist jedoch unabhängig vom Einkommen oder vom Vermögen.

WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

<http://www.cgfp.lu/eigenheim7>



Jeder öffentlich Bedienstete, der sich ein Eigenheim anschafft oder eines besitzt, sollte sich in allen Versicherungsfragen, einerlei ob es sich um eine Feuer-, Hausrats-, Haftpflicht- oder um eine Restschuldersicherung auf der Finanzierung handelt, an CGFP-Assurances wenden (16, rue Erasme, L-1468 Luxemburg, Telefon: 27 04 28 01, info@cgfp-assurances.lu, www.cgfp-assurances.lu). Hier erhält man unverbindlich und kostenlos alle erforderlichen Auskünfte, aber auch, falls erwünscht, Preisangebote für die günstigsten Versicherungstarife des Landes.



8

„Déi niddreg TVA“ – die super-reduzierte Mehrwertsteuer

Beim Errichten eines Eigenheims sowie bei eventuellen Renovierungen oder Umbauten fällt, wie bei allen möglichen anderen Dienstleistungen und Warenlieferungen, die sogenannte Mehrwertsteuer oder „taxe sur la valeur ajoutée“ (TVA) an, die im Normalfall den zu zahlenden Preis um 17% verteuert. Diese Abgabe würde somit eine enorme Verteuerung jeder neuen Wohnung darstellen, wenn der Gesetzgeber nicht, zumindest innerhalb einer gewissen Begrenzung, eine Absenkung der anzuwendenden TVA-Steuer vom Normalsatz von 17% auf den „superreduzierten“ Satz von 3% verfügt hätte.

Die Fördermaßnahme, bekannt als „niddreg TVA“, gilt nur für Wohnungsbau und für Wohnungsrenovierung, im Falle von Häusern und Appartements, (einschließlich Keller und Garagen), die als Hauptwohnsitz genutzt werden sollen. Pro Wohnung gilt eine Obergrenze von 50.000 Euro an erlassener TVA, was die begünstigten Ausgaben jeweils auf 357.143 Euro (vor TVA) begrenzt. Bei Immobilien, die teilweise für berufliche Tätigkeiten genutzt werden, wird die Absenkung nur anteilig gewährt.

Akzeptiert werden Arbeiten bis zum fertigen Rohbau einschließlich Fenster und Tü-


ren, Wände, Decken und Bodenbeläge sowie Anschlüsse an die öffentlichen Infrastrukturen. Von der Vergünstigung ausgeschlossen sind dagegen unter anderem Alarmanlagen, Klimageräte, Photovoltaik, Wellnessausstattungen, Möbel, Gardinen und Vorhänge, Außenanlagen sowie Honorare für Notare, Architekten und Ingenieure.

Es gibt zwei Wege in den Genuss der Vergünstigung zu gelangen. Erstens durch eine sofortige Berechnung des niedrigen Steuersatzes auf den Rechnungen der Bau-träger und -firmen, nach einer vorherigen Genehmigung durch die „Administration de l'enregistrement et des domaines“. Und zweitens, vor allem bei Renovierungsarbeiten oder wenn ein Bauherr viele Firmen beauftragt, indem man den hohen Steuersatz


zahlt und sich anschließend den Unterschied von der Steuerbehörde rückerstatten lässt.

In diesem Fall muss jedes Rückerstattungs-gesuch einen Gesamtbetrag von 3.000 Euro erreichen und jede Einzelrechnung 1.250 Euro. Zudem gelten Verjährungsfristen. Für Renovierungsarbeiten müssen zusätzliche Bedingungen erfüllt werden: Entweder handelt es sich um eine erst kürzlich erworbene Altwohnung, oder die sich seit längerem im Eigenbesitz befindende Wohnung ist schon 20 Jahre alt.

Wohnungen, die man zum Zwecke der Vermietung anschafft, können nur gefördert werden, wenn der Mieter sie als Hauptwohnsitz nutzt. Für alle Wohnungen, die ein Eigentümer nur als Zweitwohnung nutzt, gibt es eine Nachbesteuerung.

 WEITERE INFORMATIONEN UNTER:

<http://www.cgfp.lu/eigenheim8>




9 ■ Abgesicherte Verschuldung und Sicherheit für das Eigenheim



Der Wohnungsbau sowie -erwerb und anschließend das Wohnen selbst sind mit Risiken verbunden, bei denen es ratsam ist, eine Versicherung abzuschließen. Das Eigenheim als ein hohes Gut ist zu schützen, etwa gegen Feuer, Unwetter, Wasserschaden und Einbruch, aber auch für die Haftpflicht („responsabilité civile“). Wenn nämlich von meinem brennenden Haus das Feuer auf das des Nachbarn überspringt, muss ich diesen Schaden begleichen.

Als späterer Eigenheimbesitzer muss man also an derartige Versicherungspolice denken, aber sie sind teils auch schon während der Bauphase erforderlich. Nur dass hier die Versicherungsgesellschaften sozusagen als kommerzielle Geste die Verträge kostenlos anbieten, um Langzeitkunden anzulocken.

Wer ein Appartement in einem Wohnkomplex bauen lässt oder kauft, sollte wissen, dass durch die Eigentümergemeinschaft („copropriété“) eine Feuerversicherung für das ganze Gebäude abgeschlossen wird.



Jeder sollte aber eine kleine zusätzliche Versicherung für die Inneneinrichtung seiner Wohnung abschließen.

Die Verschuldung für die Anschaffung des Eigenheims bringt eine finanzielle Verpflichtung über viele Jahre mit sich. Welche Schicksalsschläge das Leben einem in diesem Zeitraum aber eventuell bereiten wird,

ist nicht abzusehen. So kann sich die Einkommenslage durch einen frühzeitigen Tod oder eine dauerhafte Invaldität drastisch verschlechtern und somit die Rückzahlungen erschweren oder gar unmöglich machen. Deshalb ist eine Restschuldsicherung erforderlich, die sicherstellt, dass im Ernstfall das Eigenheim schuldenfrei wird. Die Kosten dafür sind steuerlich absetzbar und können sofort oder in Raten bezahlt werden.

Eine kostenlose unverbindliche Beratung in allen Versicherungsfragen (Feuer, Restschuld etc.) gibt es bei CGFP-Assurances (Tel.: 27 04 28 01, info@cgfp-assurances.lu, www.cgfp-assurances.lu). Dort werden vor allem auch die günstigsten Versicherungstarife des Landes angeboten, aber nur für CGFP-Mitglieder.

Daneben sind zwei weitere Arten von Risiken und Versicherungen aufzuführen. Erstens eine von der beauftragten Baufirma bezahlte Bankgarantie zugunsten des privaten Bauherrn, für den Fall, dass das Unternehmen während der Bauzeit Konkurs meldet. Die Bank sorgt dann für den Weiterbau gemäß Bauvertrag. Und zweitens gilt nach Bauende die sogenannte Zehnjahresgarantie („garantie décennale“). Wer an seiner Wohnung, auch noch 8 oder 9 Jahre später Baufehler feststellt, darf eine Nachbesserung verlangen. Diese Absicherung ist gesetzlich festgeschrieben und für den Bauherrn kostenfrei. Sie hat aber ihre Schwächen, da man sie oft gerichtlich einklagen muss, und sie ist nichts wert, wenn das Unternehmen in Konkurs gegangen ist oder nicht mehr existiert.

 **WEITERE INFORMATIONEN UNTER:** 

<http://www.cgfp.lu/eigenheim9>



MOINS CHER MAIS PAS MOINS COUVERT

**SOLDE
RESTANT
DÛ**

Votre assurance solde
restant dû moins chère
Comparez les garanties

www.cgfp-assurances.lu


CGFP
Assurances

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



Mit BHW zuverlässig in die eigenen vier Wände

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

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