

BELLEGEN AKT



pfi.public.lu

Abgeändertes Gesetz vom 30. Juli 2002

Steuerkredit bis zu 30.000 €



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration de l'enregistrement,
des domaines et de la TVA



Inhalt

- Einleitende Bemerkung
- Zweck des Gesetzes
- Bestimmung des Immobilienerwerbs
- Anrechnungstechnik
- Nutznießer
- Vertragsarten
- Bewohnungsfrist
- Bewohnungsdauer
- Vermietung
- Rückzahlung
- Antrag der Bewilligung des Freibetrages
- Adressen: „Bureaux d'enregistrement et de recette“

Gesetz vom 30. Juli 2002

(abgeändert durch das Gesetz vom 22. Oktober 2008 und durch das Gesetz vom 16. Mai 2023)

Ermäßigung der Enregistrement- und Überschreibungsgebühren beim Erwerb von Immobilien für den Eigenbedarf.

Einleitende Bemerkung

Beim Kauf von Immobilien (Haus, Appartement, Baugrundstück) sind im Prinzip 6% Enregistrementgebühren und 1% Überschreibungsgebühren zu entrichten.

Zweck des Gesetzes

Einführung eines Freibetrages für natürliche Personen beim Kauf von Wohnungen für den Eigenbedarf, anzurechnen auf einen Steuerkredit von 30.000€, welcher von den Enregistrement- und Überschreibungsgebühren abzuziehen ist.

Bestimmung des Immobilienerwerbs

Aufgrund des vorbezeichneten Gesetzes unterliegen diese Ankäufe (Haus, Appartement, Grundstück in einer von der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesenen Zone), welche ausschließlich für Wohnungen zum Eigenbedarf bestimmt sind, einer festen Gebühr von 100 €, sofern der Freibetrag noch nicht ausgeschöpft ist.

Diese Maßnahme betrifft also nicht :

- Zweitwohnungen,
- Wochenendhäuser,
- zur Vermietung und/oder zum Handel dienende Immobilien.





Anrechnungstechnik

Jede natürliche Person verfügt über diesen Steuerkredit.

Wird der Steuerkredit beim Kauf eines Eigenheimes nicht ganz aufgebraucht, so wird der restliche Teil gutgeschrieben und kann später beim Kauf einer anderen Immobilie geltend gemacht werden.

Nutznießler

Nutznießler dieser Regelung sind alle natürlichen Personen (also keine juristische Personen wie Gesellschaften usw.), die bei der Unterzeichnung der notariellen Urkunde entweder bei einem Einwohnermeldeamt im Großherzogtum gemeldet sind (*) oder erklären, dies gemäß der gesetzlichen Fristen und Bedingungen nachzuholen.

(*) N.B : Alle natürlichen Personen welche in einem Mitgliedstaat des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) ansässig sind kommen sofort in den Genuss des Steuerkredits und müssen somit nicht die Enregistrement – und Überschreibungsgebühren vorstrecken.

Vertragsarten

Die Steuerermäßigung kann bewilligt werden auf :

- Kaufverträgen,
- Versteigerungen,
- Lizitationen,
- Teilungen (mit Herausgabe oder Mehrwert),
- Tauschverträgen (mit Herausgabe oder Mehrwert),
- Erstellung oder Veräußerung des Erbpachtrechtes,
- Erstellung oder Veräußerung des Erbbaurechtes.

Bewohnungsfrist

Die Immobilie muss innerhalb von zwei Jahren, vom Kaufakt an gerechnet, bewohnt werden. Die Frist beträgt vier Jahre beim Kauf eines Baugrundstücks oder eines im Bau befindlichen Objektes.

Bewohnungsdauer

Die Immobilie muss über einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren ununterbrochen bewohnt werden.

Vermietung

Die Immobilie muss ausschließlich persönlichen Wohnzwecken dienen und darf weder vermietet noch anderen Zwecken zugeführt werden.

Rückzahlung

Bei ganzer oder teilweiser Vermietung der Immobilie, bei Veräußerung und bei Unterbrechung der Bewohnungsdauer innerhalb der Zweijahresfrist, sind die bestehenden Enregistrierungs- und Überschreibungsgebühren (7%) zuzüglich Zinsen nachträglich zu entrichten.





Antrag der Bewilligung des Freibetrages

Die Bewilligung des Freibetrages unterliegt verschiedenen Bedingungen.

Die notarielle Urkunde muss folgende Informationen enthalten:

- der entsprechende Antrag auf Vergünstigung,
- die Verpflichtung des Käufers, die Immobilie innerhalb der vorgesehenen Fristen und Dauer zu bewohnen, sie keinem anderen Zweck zuzuführen und die Steuern bei Nicht-Einhaltung der Bedingungen nachträglich zu entrichten,
- die Verpflichtung des Käufers, der Verwaltung jede Veräußerung oder andere Nutzung innerhalb von drei Monaten schriftlich mitzuteilen.

Adressen: „Bureaux d'enregistrement et de recette“

Service	Telefon	e-mail
Diekirch Actes civils	247-80810	diek.rec@en.etat.lu
Esch/Alzette Actes civils	247-80510	esch.ac@en.etat.lu
Grevenmacher Actes civils	247-80585	grevenmacher@en.etat.lu
Luxembourg Actes civils 1	247-80913	lux.ac1@en.etat.lu
Luxembourg Actes civils 2	247-80926	lux.ac2@en.etat.lu