

# T.V.A. UM WUNNENGSBAU



p f i . p u b l i c . l u

Méiglechkeet fir nëmmen  
3% T.V.A. ze bezuelen



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



## Die Mehrwertsteuervergünstigung

Seit dem 1. Januar 2015 beträgt der normale Satz der Mehrwertsteuer 17%. Um den Wohnungsbau zu fördern, hat der Staat für die Schaffung und die Renovierungsarbeiten einer Wohnung den superermäßigten Steuersatz von 3% eingeführt, unter der Bedingung, dass sie als Hauptwohnung verwendet wird.

**Der Mehrwertsteuersatz von 3% bei der Schaffung einer Wohneinheit ist ausschließlich anwendbar wenn die betroffene Wohnung vom Eigentümer selbst zu Hauptwohnzwecken genutzt wird. Wohnungen welche von Drittpersonen (Mieter) zu Hauptwohnzwecken verwendet werden, kommen nicht mehr in den Genuss der MwSt-Vergünstigung, mit Ausnahme der im Zusammenhang mit diesen Wohnungen durchgeführten Renovierungsarbeiten.**

Unter Wohnung versteht man ein Gebäude oder Teilgebäude, das eine klare und unterscheidbare Baueinheit (z.B. Appartement) darstellt, welche zu Hauptwohnzwecken genutzt werden kann, Keller, Garage und das innere gemeinsame Eigentum inbegriffen. Die gleichzeitige Benutzung zu Hauptwohnzwecken und anderen Zwecken gibt Recht auf fiskalische Vergünstigung, unter der Bedingung, dass die Fläche, die für die Hauptwohnzwecke reserviert ist, drei Viertel der Gesamtfläche überschreitet. Wenn die entsprechende Fläche kleiner oder gleich besagtem Anteil ist, wird die fiskalische Vergünstigung nur proportional dem Teil gewährt, der für die Hauptwohnzwecke reserviert ist.

## Was versteht man unter Schaffung einer Wohnung?

**Unter Schaffung einer Wohnung versteht man:**

- den Neubau einer Wohnung, einschließlich jenen einer Garage oder einem Stellplatz (unter der Voraussetzung, eine Einheit mit der Wohnung zu bilden, die zu Hauptwohnzwecken dient) in Ausführung eines Kaufvertrages über zu errichtende Gebäude und / oder eines Werks- oder Werklieferungsvertrages ;
- die Bauarbeiten, die ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder mittels verschiedener Handwerksbetriebe ausgeführt werden ;
- die Umgestaltung zu Wohnzwecken eines Gebäudes oder Teilgebäudes, das vorher anderen Zwecken gedient hat (z.B. Umgestaltung eines Bürogebäudes in Wohnungen) ;
- die Vergrößerung einer bestehenden Wohnung durch Hinzufügung oder Ausdehnung von Wohnräumen.
- Der Umbau einer bestehenden Wohneinheit in mehrere „neue“ Wohneinheiten (z.B. der Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus)





## Was versteht man unter Renovierungsarbeiten?

### Unter Renovierungsarbeiten versteht man:

- die wesentlichen Verbesserungsarbeiten, die anschließend an den Erwerb einer Wohnung getätigt werden. Besagte Arbeiten müssen innerhalb von fünf Jahren nach dem Erwerb abgeschlossen sein. Unter Erwerb versteht man den entgeltlichen Erwerb (z.B. Kauf) und den unentgeltlichen Erwerb (z.B. Schenkung, Erbschaft);
- die wesentlichen Verbesserungsarbeiten an einer Wohnung, welche ab dem 1. Januar 2021 mindestens zehn Jahre alt ist (diese zehn Jahre werden gerechnet ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnung, anhand der bereits in der bestehenden Mehrwertsteuerakte der Wohnung enthaltenen Informationen, bzw. mangels dieser Informationen, anhand von durch die Gemeindeverwaltung ausgestellten Bescheinigungen) zu dem Zeitpunkt, wo die Arbeiten beginnen. Diese Arbeiten müssen innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach ihrem Beginn abgeschlossen sein. Mehrere Renovierungsperioden können mit oder ohne Unterbrechungen aufeinander folgen.

Die folgende Liste erläutert die Arbeiten, welche von der MwSt.-Vergünstigung betroffen sind.

### Die folgenden Arbeiten werden in Betracht gezogen:

- die Erdaushubarbeiten;
- die tragenden Bauteile, die zur Stabilität oder zur Festigkeit des Gebäudes beitragen;
- die Elemente, welche die Verschleißung, die Bedachung und die Abdichtung des Gebäudes sichern (Glattstrich inbegriffen);



- die Fassaden;
- die Gipsarbeiten;
- die Treppen und die Treppengeländer;
- die Decken und die festen Zwischenwände;
- die Teile der Kanalisation, der Rohrleitungen jeder Art welche sich im Innern der Mauern, Decken oder Böden befinden, sowie diejenigen, welche sich in der Erde befinden, und der Verbindung an den öffentlichen Infrastrukturen dienen;
- die Klempnerarbeiten;
- **die festen Aufzüge und Lastenaufzüge;**
- die Balken, Rahmen und Einfassungen der Türen und Fenster ;
- die sanitären Einrichtungen **mit Ausnahme der Möbel und Spiegel;**
- die Türen, Fenster, Glaskuppeln und **Wintergärten** ;
- die Heizungseinrichtungen, **kontrollierte Belüftung, Wärme-kollektoren;**
- die elektrische Einrichtung (Elektroarbeiten);
- die Schlosserarbeiten;
- die Verkleidungen jeder Art von Mauern, Böden und Decken;
- der Innen- und Außenanstrich, einschließlich Tapeten.

**Von der MwSt.-Vergünstigung ausgeschlossen werden:**

- die Mobiliarausstattungen jeder Art (z.B. Einbauküchen) außer den Heizöfen;
- die Innenschreinerei außer den Treppen, den Geländern, den Türen und den Fensterbänken;
- die technischen Spezialeinrichtungen wie z.B. eine Alarmanlage;



- die Gestaltung des Berings außer dem direkten Zugang zur Wohnung und zur Garage;
- die Notar-, Architekten- und Ingenieurberatungs-Honorare;
- **die Klimaanlage, Wellness Installation;**
- **alle Gardinen und Stores für den Innenraum;**
- **die Photovoltaikinstallation;**
- alle anderen hier nicht ausdrücklich aufgeführten Elemente.

## Zwei parallele Verfahren

(die Rückerstattung und die direkte Anwendung von 3%)

### 1. Das Rückerstattungsverfahren ist anwendbar:

- beim Kauf von Baumaterialien, das heißt, wenn der Eigentümer die Arbeiten selbst durchführt, ohne auf die verschiedenen Handwerksbetriebe zurückzugreifen ;
- **beim Verkauf** von noch nicht genutzten neuen Gebäuden und für die bewirkten Lieferungen aufgrund eines Kaufvertrages über zu errichtende Gebäude, so weit sie Bauarbeiten betreffen, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgeführt sind ;
- bei Rechnungen, deren Betrag (ohne Mehrwertsteuer) 3.000 € nicht überschreitet ;
- in jedem Fall, wo die wirkliche Bestimmung der Wohnung zu Hauptwohnzwecken während der Schaffung oder den Renovierungsarbeiten noch nicht feststeht.



Der Betrag jeder Rechnung muss tausendzweihundertfünfzig Euro überschreiten (1.250 €) (MwSt. nicht inbegriffen).

Achtung: Jedes Recht auf Erstattung der Mehrwertsteuer verjährt mit 5 Jahren ab 31. Dezember des Kalenderjahres, auf das sich die zurückzuerstattende Steuer bezieht.

Jeder, der die oben aufgezählten Arbeiten durchgeführt hat, ohne in den Genuss der direkten Anwendung des MwSt.-Satzes von 3% zu gelangen, kann die Rückerstattung der Mehrwertsteuer verlangen, unter der Bedingung, dass:

- der Antrag die Gesamtsumme von 3.000 € (Mehrwertsteuer nicht inbegriffen) übersteigt, und sich auf einen Zeitraum von mindestens 6 Monaten bezieht ;
- die Verjährung der Rechnungen noch nicht erreicht ist. (5 Jahre)
- der Gesamtbetrag der MwSt.-Vergünstigungen 50.000 € pro entstandene und / oder renovierte Wohnung nicht übersteigt.

Jeder unvollständig ausgefüllte Antrag wird zurückgesendet.  
Eine Auflistung der Rechnungen, sowie die Originalrechnungen und die Zahlungsbelege im Original sind beizufügen.

---

Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA  
Bureau d'imposition XII – Remboursement T.V.A. – Logement  
7, rue du Plébiscite, B.P. 31, L-2010 Luxembourg  
tél. 247-80708 email: lux.imp12@en.etat.lu



## **2. Das Verfahren der direkten Anwendung des superermäßigten Steuersatzes von 3%**

kann für die Schaffungs- und Renovierungsarbeiten erlaubt werden, die die Handwerksbetriebe unter den laut großherzoglichem Beschluss vom 30. Juli 2002 festgelegten Begrenzungen und Bedingungen durchführen.

Der Steuerpflichtige, der mit der Ausführung der Arbeit beauftragt wird, stellt einen Antrag für die direkte Anwendung des superermäßigten Satzes an die Einregistrierungs-, Domänen- und Mehrwertsteuerverwaltung. Außer den Angaben, die sich auf sein Unternehmen beziehen, liefert er die Informationen betreffend das Gebäude und den Kunden. Selbstverständlich wird der Antrag vom Eigentümer vervollständigt. Schließlich beschreibt das Unternehmen kurz die Natur der zu leistenden Arbeiten sowie die Schätzung der Kosten. Der Antrag, in der von der Verwaltung vorgeschriebenen Form, wird vom Steuerpflichtigen unterzeichnet und von seinem Kunden gegengezeichnet. In der Praxis kann man sich vorstellen, dass das Unternehmen besagten Antrag mit seinem Kostenvoranschlag an den Kunden sendet, damit er es billigt, es vervollständigt und es unterzeichnet.

Jeder unvollständig ausgefüllte Antrag wird zurückgesendet.

---

Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA  
Bureau d'Imposition XII – Service Agrément  
7, rue du Plébiscite, B.P. 31, L-2010 Luxembourg  
tél. 247-80709 email: lux.imp12@en.etat.lu

Ohne eine vorherige Genehmigung ist das Unternehmen gezwungen, den in diesem bestimmten Bereich im allgemeinen anwendbaren Satz in Rechnung zu stellen, und der Eigentümer muss auf das Rückerstattungsverfahren zurückgreifen, um gegebenenfalls in den Genuss der Erstattung der Mehrwertsteuer bis zum superermäßigten Satz von 3% zu gelangen.

Die fiskalische Vergünstigung, die sich aus der direkten Anwendung des superermäßigten Satzes von 3% beziehungsweise der Rückerstattung bis zum Satz von 3% ergibt, kann 50.000 € pro entstandene und / oder renovierte Wohnung nicht überschreiten.





Der fiskalische Vorteil muss vollständig und zuzüglich Zinsen zum gesetzlichen Zinssatz vom Tag seiner Bewilligung an zurückerstattet werden, wenn die Wohnung innerhalb von zwei Jahren anderen Zwecken als Hauptwohnzwecken zugewiesen wird. Diese Frist wird gerechnet ab dem 1. Januar des Jahres nach jenem der Vollendung der beihilfefähigen Arbeiten.

Die Erstattung obliegt ausschließlich dem Empfänger des fiskalischen Vorteils. Im Falle einer Wohnung, welche nicht innerhalb dieser Frist zu Hauptwohnzwecken bereitgestellt wurde, wird angenommen, dass sie zu anderen Zwecken genutzt wurde.

Jeder Wechsel des Besitzers und jede andere Nutzung als zu Wohnzwecken muss der Verwaltung unter Strafandrohung innerhalb eines Monats mitgeteilt werden.

---

Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA  
Bureau d'imposition XII – Service Régularisation  
7, rue du Plébiscite, B.P. 31, L-2010 Luxembourg

