



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



Mehrwertsteuer beim Wohnungsbau

Möglichkeit der Anwendung
von 3% Mehrwertsteuer

pfi.public.lu





INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung und Begriffserklärungen 1

- Gesetzliche Grundlage 1
- Das Ziel des Zuschusses 1
- Der Maximalbetrag 1
- Ausnahme 2
- Begriffserklärung „Wohnung“ 2
- Wer ist betroffen? 2
- Die Kategorien 3
- Berechtigte Arbeiten 5
- Nicht berechtigte Arbeiten 8

2. Die Prozeduren 9

- Der Antrag zur direkten Anwendung von 3% MwSt 10
- Der Antrag zur Rückerstattung der Mehrwertsteuer 13

3. Die Berichtigung 16

DÉFINITION

01

EINLEITUNG UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

Gesetzliche Grundlage

Die abgeänderte großherzogliche Verordnung vom 30. Juli 2002 in Bezug auf die Anwendung der Mehrwertsteuer zur Nutzung einer Wohnung zu Hauptwohnzwecken legt die Bedingungen und die Durchführungsrichtlinien betreffend die Anwendung des Mehrwertsteuersatzes von 3% und der Rückerstattung fest.

Das Ziel des Zuschusses

Um den Wohnungsbau zu fördern, belegt der Staat die Schaffung und Renovierung einer Wohnung mit dem super-ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 3%, sofern diese Wohnung zu Hauptwohnzwecken benutzt wird.

Der Maximalbetrag

Entsprechend den Artikeln 9 und 11 der vorgenannten Verordnung, liegt der Maximalbetrag bei **50.000,00 € Mehrwertsteuer pro Wohnung**.

Ausnahme

Seit dem 1. Januar 2015 ist der super-ermäßigte Mehrwertsteuersatz von 3%, beziehungsweise die Rückerstattung der Mehrwertsteuer in Bezug auf die Schaffungsarbeiten nur anwendbar, wenn die neu geschaffene Wohnung vom Eigentümer selbst zu Hauptwohnzwecken benutzt wird. Wohnungen, welche an Dritte zur Verfügung gestellt werden, können nicht mehr vom Mehrwertsteuersatz von 3% profitieren, es sei denn es handelt sich um die Renovierung derselben Wohnungen.



Begriffserklärung “Wohnung”

Unter Wohnung versteht man ein Gebäude (ein Einfamilienhaus) oder ein Teil eines Gebäudes, welches eine individuelle Einheit bildet (ein Appartement) und zu Hauptwohnzwecken benutzt werden kann. Mit inbegriffen sind Stellplatz (Garage), Keller und innere gemeinschaftliche Räume. Die gleichzeitige Benutzung zu Hauptwohnzwecken und zu anderen Zwecken gibt Anrecht auf die Mehrwertsteuervergünstigung, sofern die Fläche, welche zu Hauptwohnzwecken benutzt wird, mehr als drei Viertel der Gesamtfläche der Wohnung darstellt. Falls die Fläche weniger als drei Viertel der Gesamtfläche beträgt, wird die Mehrwertsteuervergünstigung proportional zu dieser Fläche angenommen.



Wer ist betroffen?

Der Eigentümer einer Wohnung (eine natürliche oder juristische Person) welcher eine Wohnung baut oder renoviert und diese zu Hauptwohnzwecken benutzt:

- durch den Eigentümer selbst (eine natürliche Person) der **neu geschaffenen** oder **renovierten** Wohnung;
- durch einen Dritten (ein Mieter) der **renovierten** Wohnung.





Die Kategorien

Die abgeänderte großherzogliche Verordnung vom 30. Juli 2002 sieht drei Kategorien vor:



1



Die Schaffung, genauer:



> Der Bau einer neuen Wohnung auf Plan oder laut einem Kaufvertrag (notarielle Urkunde) zum Verkauf im zukünftigen Stand der Fertigstellung.



> Die Umgestaltung zu Wohnzwecken (z. B. die Umgestaltung einer Scheune in eine Wohnung oder die Umgestaltung eines Einfamilienhauses in mehrere Wohnungen).



> Die Vergrößerung einer bestehenden Wohnung (z. B. die Schaffung eines Anbaus an eine bestehende Wohnung).



>5

2

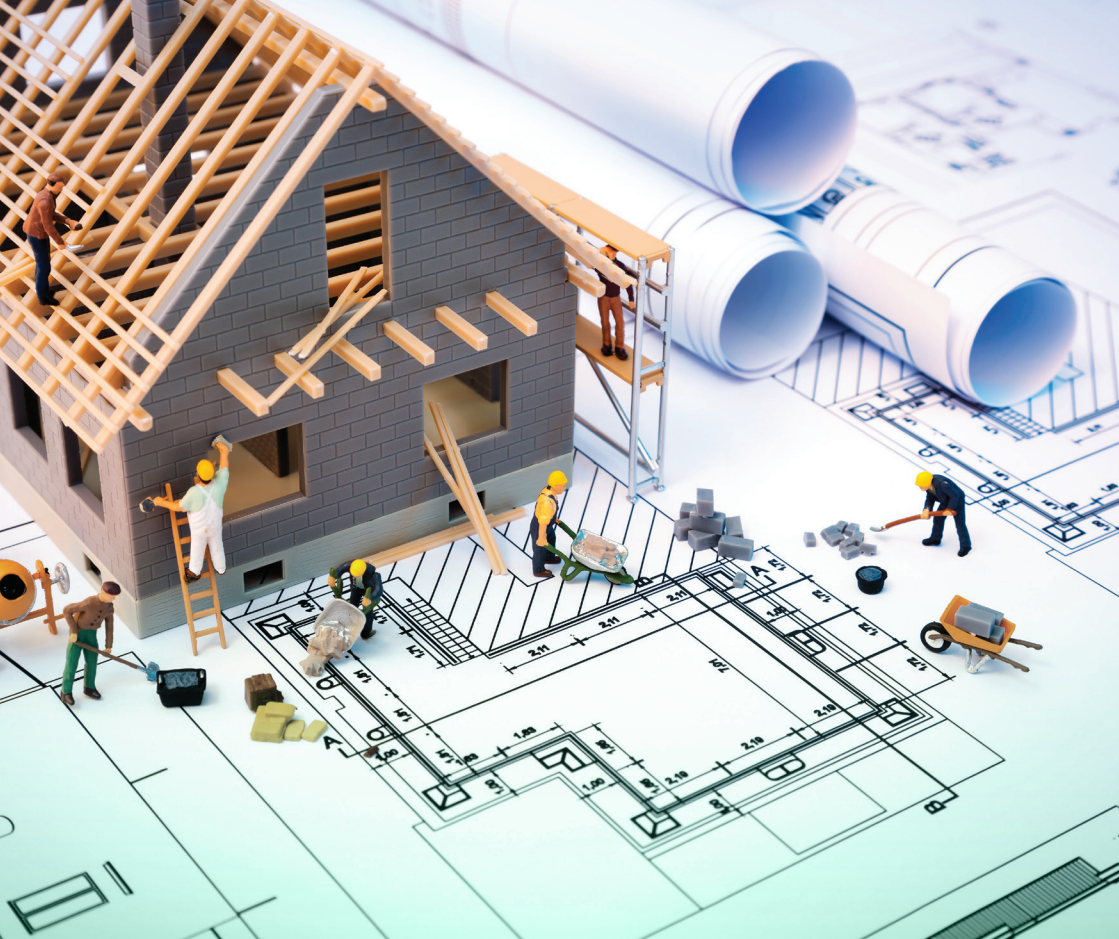
Die Renovierung einer Wohnung binnen 5 Jahren nach dem Erwerb der Wohnung, unabhängig des Baujahres der Wohnung.



+10

3

Die Renovierung einer Wohnung, welche mindestens 10 Jahre alt ist.



BERECHTIGTE ARBEITEN

Die Bau-, Umgestaltungs- und Vergrößerungsarbeiten einer Wohnung bis zum geschlossenen, fertiggestellten Rohbau.

Im geschlossenen, fertiggestellten Rohbau sind folgende Arbeiten mit inbegriffen und können vom superreduzierten Mehrwertsteuersatz profitieren:



- 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 (Estrich 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 (Zargen) der Türen und Fenster
- die sanitären Einrichtungen mit Ausnahme der Möbel und Spiegel
- die Türen, Fenster, Glaskuppeln und Wintergärten
- die Heizungseinrichtungen, kontrollierte Belüftung
- die elektrische Einrichtung (Elektroarbeiten)
- die Schlosserarbeiten
- die Verkleidung jeder Art von Mauern, Böden und Decken
- der Innen- und Außenanstrich, einschließlich Tapeten





NICHT BERECHTIGTE ARBEITEN

- 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 zum Beispiel eine Alarmanlage, die Hausautomatisation, Informatikmaterial, etc.
- die Gestaltung des Berings außer dem direkten Zugang zur Wohnung und zur Garage
- die Notar-, Architekten- und Ingenieurberatungshonorare
- die Klimaanlage und Wellness Installation
- alle Gardinen und Stores für den Innenraum
- die Solaranlagen (thermisch, Photovoltaik, hybride Anlagen...)*
- alle anderen hier nicht ausdrücklich aufgeführten Elemente

*Die Lieferung und Installation von Solarpaneelen auf privaten Wohngebäuden unterliegen dem superreduzierten Steuersatz von 3 %. Sie unterliegen nicht der Mehrwertsteuervergünstigung beim Wohnungsbau, werden aber vom Lieferanten direkt und ohne vorherigen Antrag mit dem superreduzierten Mehrwertsteuersatz verrechnet.

02

DIE PROZEDUREN

A

DER ANTRAG ZUR DIREKTEN ANWENDUNG VON 3% MWST

(SEITE 10)

B

DER ANTRAG ZUR RÜCKERSTATTUNG DER MEHRWERTSTEUER

(SEITE 13)



A

DER ANTRAG ZUR DIREKTEN ANWENDUNG VON 3% MWST

Dieser Antrag ist für die zukünftigen Bau- und Renovierungsarbeiten vorgesehen. Der Eigentümer beauftragt eine Firma (einen Lieferanten) um die vorgesehenen Arbeiten laut Angebot durchführen zu lassen

Das Angebot muss den Mindestbetrag von 3.000,00 € netto erreichen.

Wer beantragt die direkte Anwendung des Mehrwertsteuersatzes von 3%?

- der Lieferant zusammen mit dem Eigentümer

Welche Angaben werden benötigt?

- die Angaben zum Lieferanten (Name, Firmenbezeichnung, Mehrwertsteuernummer)
- die Angaben zum Eigentümer (Name, Vorname, Identifikationsnummer, offizielle Adresse)
- die Angaben zur Wohnung (Katasterbezeichnung, Adresse)
- die Nutzung der Wohnung (wer benutzt die Wohnung)

Was gehört zum Antrag?

- eine Beschreibung der Arbeiten mit Angabe der vorgesehenen Kosten
- eine komplette Kopie des Angebotes
- eine komplette Kopie der notariellen Urkunde (Verkauf, Verkauf im zukünftigen Stand der Fertigstellung) im Falle eines Neubaus
- die Mitteilungs- und Verpflichtungserklärung, falls die zu **renovierende** Wohnung zum Zeitpunkt des Antrages nicht durch einen Mieter bewohnt ist

Wie wird der Antrag eingereicht?

- durch den dafür vorgesehenen Online-Vorgang auf Guichet.lu unter **dem professionellen Bereich des Lieferanten**
- per Postweg an die auf dem Antrag angegebene Adresse
- durch Abgabe am Schalter (Luxembourg Guichet Unique)

Anschließend:

- der Lieferant und der Eigentümer erhalten den Beschluss (die Genehmigung) per Post
- der Lieferant stellt die Rechnungen im Rahmen der bewilligten Arbeiten mit 3% Mehrwertsteuer aus.

Die Frist:

- der Antrag **muss vor Beginn der Arbeiten** eingereicht werden.



A

Wie wird der Antrag mittels des Vorganges auf Guichet.lu eingereicht?

Voraussetzung:

Der Lieferant muss einen professionellen Bereich auf Guichet.lu besitzen oder erstellen. Eine Onlinehilfe zur Erstellung dieses Bereiches ist unter Guichet.lu bereitgestellt

Mandat:

Der Eigentümer muss seine Zustimmung zur elektronischen Einreichung des Antrages geben, indem er das vorgesehene Mandat ausfüllt, unterschreibt und dem Lieferanten übergibt.

Das Mandat kann vom Eigentümer selbst im privaten Bereich auf Guichet.lu ausgefüllt, unterschrieben und erstellt werden oder der Lieferant stellt dieses Mandat dem Eigentümer zur Verfügung

Anschließend:

Der Vorgang wird vom Lieferanten unter seinem professionellen Bereich auf Guichet.lu eingeleitet und eingereicht.

Der Beschluss (die Genehmigung) wird per Post an den Eigentümer und den Lieferanten versendet.



Guichet.lu

B

DER ANTRAG ZUR RÜCKERSTATTUNG

Dieser Antrag ist für abgeschlossene Arbeiten vorgesehen, welche mit dem normalen Mehrwertsteuersatz verrechnet wurden.

Der Antrag kann auch für Materialkosten eingereicht werden für Arbeiten, die der Eigentümer selbst ausgeführt hat, ohne einen Lieferanten beauftragt zu haben.

Der Antrag wird nach der Fertigstellung der Arbeiten eingereicht.

Es können mehrere Rechnungen von verschiedenen Lieferanten zum Antrag beigefügt werden, **der globale Betrag aller Rechnungen muss das Minimum von 3.000,00 € netto erreichen.**

Jede **einzelne Rechnung muss den Mindestbetrag von 1.250,00 € netto erreichen.**

Wer beantragt die Rückerstattung?

- der Eigentümer

Welche Angaben werden benötigt?

- die Angaben zum Eigentümer (Name, Vorname, Identifikationsnummer, offizielle Adresse)
- die Bankverbindung im IBAN-Format
- die Angaben in Bezug auf die Wohnung (Katasterbezeichnung, Adresse)
- die Nutzung der Wohnung (wer benutzt die Wohnung)

Was gehört zum Antrag?

- die Liste der Rechnungen
- die originalen, detaillierten Rechnungen
- die detaillierten Angebote, falls die Rechnungen nicht detailliert sind
- die Zahlungsbelege der Bank in Bezug auf die Rechnungen
- eine integrale Kopie der notariellen Urkunde (Verkauf, Verkauf im zukünftigen Stand der Fertigstellung im Falle des Erwerbs einer neuen Wohnung)

Wie wird der Antrag eingereicht?

- durch den dafür vorgesehenen Online-Vorgang auf Guichet.lu unter dem privaten Bereich des Eigentümers
- per Postweg an die auf dem Antrag angegebene Adresse
- durch Abgabe am Schalter (Luxembourg Guichet Unique)

Anschließend:

- der Eigentümer erhält den Beschluss zur Rückerstattung per Post
- die Verwaltung erstattet den gezahlten Mehrwertsteuerüberschuss auf das angegebene Bankkonto

Die Fristen:

- der Antrag muss sich auf eine Mindestperiode von 6 Monaten beziehen (die Frist zwischen zwei Anträgen zur Rückerstattung liegt bei mindestens 6 Monaten)
- das Recht auf Rückerstattung erlischt nach 5 Jahren ab dem 31. Dezember des Kalenderjahres, auf das sich die zurückzuerstattende Steuer bezieht (die Rechnungen sind fünf Jahre gültig).



B

Wie wird der Antrag mittels des Vorganges auf Guichet.lu eingereicht?

Voraussetzung:

Der Eigentümer muss einen privaten Bereich auf Guichet.lu besitzen oder erstellen. Ein Tutorial zur Erstellung dieses Bereiches ist unter Guichet.lu bereitgestellt

Anschließend:

Der Vorgang wird vom Eigentümer unter seinem privaten Bereich auf Guichet.lu eingeleitet und elektronisch eingereicht. Der Beschluss zur Rückerstattung wird per Post an den Eigentümer versendet und die Verwaltung erstattet den gezahlten Mehrwertsteuerüberschuss auf das angegebene Bankkonto



Guichet.lu

Die Mehrwertsteuervergünstigung muss integral zurückerstattet werden, wenn die betreffende Wohnung während der minimalen Benutzungsdauer nicht mehr die von der großherzoglichen Verordnung festgelegten Bedingungen erfüllt.

Die Berichtigung wird nötig, wenn:

- die Wohnung nicht innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Arbeiten zu Hauptwohnzwecken benutzt wird
- die Wohnung zu anderen Zwecken als zu Hauptwohnzwecken während der minimalen Benutzungsdauer benutzt wird
- die Benutzungsdauer von 2 Jahren nicht eingehalten wird
- die Mehrwertsteuervergünstigung durch betrügerische Angaben und / oder Anträge erhalten wurde.

Der Berichtigungsbetrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem normalen Mehrwertsteuersatz und dem angewendeten super-ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 3% auf den Rechnungen und den rückerstatteten Beträgen.

Der Berichtigungsbetrag wird zusätzlich mit den gesetzlichen Zinssätzen belegt, welche während den Rechnungszeiträumen gültig waren.

ADRESSE

**Administration de l'enregistrement,
des domaines et de la TVA**

Bureau d'imposition Luxembourg 12

308, route d'Esch
L-1471 Luxembourg

KONTAKT

Abteilung Rückerstattung

Tel. : 247 80708

Abteilung Genehmigung 3% MwSt

Tel. : 247 80709

Allgemeine Informationen

Tel. : 247 80710

E-Mail

lux.imp12@en.etat.lu