



Sein eigenes
Zuhause wollen

IST NATÜRLICH



Raiffeisen
Natürlich meine Bank

Mit über 90 Jahren Bankerfahrung ist die Banque Raiffeisen unbestritten ein wesentlicher Bestandteil der luxemburgischen Bankenlandschaft, sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus geographischer Sicht. Als lokal verankerte und an genossenschaftlichen Werten orientierte Bank stellt sie ihre langjährige Erfahrung im Bereich Finanzdienstleistungen und staatliche Beihilfen zu Ihrer Verfügung und schafft Vertrauen durch eine persönliche, kundennahe Betreuung. Die Banque Raiffeisen bietet Ihnen alle Vorteile einer luxemburgischen Bank: Nähe, dank ihres landesweiten Netzes aus fast 40 Geschäftsstellen; Flexibilität, mit ihren individuellen Lösungen und der persönlichen Betreuung; Kompetenz und Beratung, aufgrund ihrer umfassenden Kenntnis des luxemburgischen Kontextes; Zuverlässigkeit, angesichts ihrer uneingeschränkten Unabhängigkeit in Bezug auf ihre Geschäftsstrategie.



INHALTSVERZEICHNIS

Einführung	4
4 Fälle	6
• Erwerb eines Baugrundstücks	
• Kauf einer bestehenden Wohnung oder eines bestehenden Hauses	
• Bau einer Wohnung oder eines Hauses	
• Kauf eines/einer sich in der Planungsphase befindenden Hauses oder Wohnung	
Der Kaufvorvertrag	8
Immobilienkredit	9
Finanzierung und Schutz	10
Finanzierungsplan	12
Nützliche Adressen	14

Der Kauf oder **Bau einer Immobilie** oder **der Erwerb eines Baugrundstücks** stellen langfristige Verpflichtungen dar. Es ist eine Entscheidung, die sorgfältige Überlegungen und eine **gründliche Vorbereitung** erfordert. Ohne den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben, haben wir **einige nützliche Tipps** zusammengestellt, die Ihnen bei der Umsetzung Ihres Projektes helfen werden. Grundsätzlich ist es wichtig, sich seiner Bedürfnisse und Anforderungen bewusst zu sein. Hierdurch wird es Ihnen leichter fallen, zu erkennen, ob das **Grundstück**, das **Haus** oder die **Wohnung**, die Sie im Blick haben, auch wirklich genau dem entspricht, **wonach Sie suchen**.

Denken Sie bei Ihrer Entscheidung immer daran, dass sich Ihre persönliche und familiäre Situation ändern kann. Genauso wichtig ist es, bestimmte Auswahlkriterien für Ihre Immobilie festzulegen, wie zum Beispiel **die Umgebung, die Lage, die Erreichbarkeit**, aber auch **die Nähe** zu Ihrem Arbeitsplatz oder Ihren Freizeitaktivitäten. Prüfen Sie in jedem Fall, ob der Preis der Immobilie den aktuellen Marktpreisen, insbesondere in der jeweiligen Ortschaft oder Nachbarschaft, entspricht.



4 FÄLLE



1

ERWERB EINES BAUGRUNDSTÜCKES

Beim **Kauf eines Baugrundstückes** gilt es verschiedene Punkte zu berücksichtigen:

- Stellen Sie sicher, dass das Land bebaubar ist.
- Vergewissern Sie sich, dass das Land an öffentliche Verteilungsnetze angeschlossen ist (Strom, Wasser, Kanalisation, Gas, Telefon usw.).
- Informieren Sie sich über mögliche Bauverzögerungen. Der Notar, das Grundbuchamt oder die örtlichen Behörden können Ihnen Auskunft über diese verschiedenen Punkte geben.

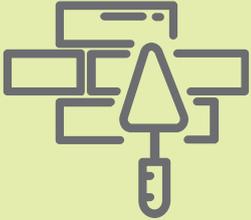


2

KAUF EINER WOHNUNG ODER EINES HAUSES

Wenn Sie die Absicht haben, **eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen**:

- Informieren Sie sich über den Zustand der Wohnung, d.h. das Alter, den Zustand der elektrischen und sanitären Anlagen, den Energiepass, usw.
- Wenn Sie Umbaumaßnahmen vornehmen wollen, ist es ratsam, sich professionell beraten zu lassen und ein Angebot einzuholen. So können Sie sicher sein, dass die Arbeiten durchführbar sind und erhalten gleichzeitig eine Einschätzung der Kosten.
- Vergessen Sie nicht, dass Sie für bestimmte Umbaumaßnahmen eine Genehmigung der Gemeindeverwaltung benötigen.
- Wenn Sie eine Wohnung kaufen, die zu einem Wohnkomplex gehört, sollten Sie auf jeden Fall die Miteigentumsordnung durchlesen, sodass Sie über Ihre Rechte und Pflichten informiert sind. Lesen Sie auch die Protokolle der Eigentümerversammlungen und informieren Sie sich über alle laufenden und anstehenden Arbeiten.



3

BAU EINER WOHNUNG ODER EINES HAUSES

Wer sein **Haus schlüsselfertig bauen** lässt, der kann von professionellen Dienstleistungen profitieren, und zwar vom Entwurf bis hin zum Abschluss der Bauarbeiten. Wenn Sie sich für diesen Weg entscheiden, übernimmt das Unternehmen die gesamte Koordination der durchzuführenden Arbeiten und muss auch für die Einhaltung der Termine sorgen. Die Koordination des Projektes fällt für Sie somit komplett weg. Das Pflichtenheft ermöglicht Ihnen jedoch, sich über die Pläne, die verwendeten Materialien, den Preis und die einzelnen Bauphasen zu informieren.

Das **Bauen Ihres Hauses in Eigenregie** ermöglicht es Ihnen wiederum, den Architekten, die Pläne der Wohnung, aber auch die verwendeten Materialien ganz nach Ihrem Geschmack und Ihren finanziellen Möglichkeiten auszuwählen. Für einen reibungslosen Ablauf der Arbeiten können Sie entweder selbst sorgen oder aber diese Aufgabe einem Architekten überlassen.



4

KAUF EINES/EINER SICH IN DER PLANUNGSPHASE BEFINDENDEN HAUSES ODER WOHNUNG

Wenn Sie ein **Haus oder eine Wohnung kaufen, das/die sich in der Planungsphase befindet**, gibt es eine Reihe von Unterlagen zu prüfen:

- Den Grundstückskaufvertrag.
- Die Pläne und den Bauvertrag, um einen Überblick über die geplanten Arbeiten und deren Kosten zu haben. Im Vertrag sollte auch die zehnjährige Garantiehaftung für eventuelle Baumängel erwähnt werden.
- Die Miteigentumsordnung sowie die Hausordnung, im Falle eines Wohnungskaufes ab Plan beziehungsweise beim Kauf einer im Bau befindlichen Wohnung, sowie die zu erwartenden Gemeinschaftskosten.
- Der Umfang der Fertigstellungsgarantie, einer Art Bankgarantie, die eine korrekte Fertigstellung etwa im eintretenden Insolvenzfall des Verkäufers garantiert.
- Das Abnahmeprotokoll, das bei der Abnahme des Gebäudes unter Angabe eventueller Mängel sowie noch nicht ausgeführter Arbeiten von beiden Parteien unterzeichnet werden muss.

DER KAUFVORVERTRAG



Wenn Sie Ihre Traumimmobilie gefunden haben und beabsichtigen diese zu erwerben, können Sie mit dem Verkäufer einen **Kaufvorvertrag** abschließen.

Hierbei handelt es sich um einen **Vertrag**, in dem die Parteien ihre Vereinbarung vor Abschluss des Kaufvertrages schriftlich festhalten. In der Regel handelt es sich um einen zeitlich befristeten Vertrag, der durch Auflösungsklauseln und Vorbehaltsklauseln ergänzt werden kann. Der Kaufvorvertrag stellt eine echte Verpflichtung dar und ist bindend; er ist also keineswegs nur ein vorbereitender Akt ohne rechtlichen Wert.

IMMOBILIENDARLEHEN R-LOGEMENT

Das Immobiliendarlehen R-Logement bietet eine umfassende Lösung für die Finanzierung Ihres Projektes, aber auch für den Schutz Ihrer Familie und Ihres Eigentums. Gemeinsam mit Ihnen wählen wir die Formel, die am besten zu Ihrer persönlichen Situation passt. Außerdem unterstützen wir Sie bei der Beantragung staatlicher Beihilfen, die im Rahmen Ihres Projektes in Frage kommen.

Das Immobiliendarlehen R-Logement dient dem Kauf eines Baugrundstücks, eines Hauses oder einer Wohnung, dem Bau einer neuen Immobilie, aber auch dem Umbau eines bestehenden oder neu erworbenen Hauses.

Raiffeisen steht Ihnen auch bei Immobilienkäufen im Ausland als kompetenter Partner zur Seite.

Das finanzierte Objekt kann als Haupt- oder Nebenwohnsitz genutzt, aber auch vermietet werden. Die Laufzeit eines Darlehens liegt in der Regel bei 20 oder 25 Jahren. Sie kann jedoch je nach Bedarf, Art der Finanzierung oder Alter des Antragstellers auf bis zu 30 Jahre verlängert werden. Falls Sie in der Phase des Hausbaus oder -umbaus laufende Mietzahlungen leisten müssen, bieten wir Ihnen die Möglichkeit, mit Ihren Rückzahlungen erst nach Abschluss der Bauarbeiten anzufangen, sodass Sie in dieser, maximal 2 Jahre andauernden Übergangszeit, nur die anfallenden Zinsen zahlen.

Die üblichen Garantien für einen Immobilienkredit sind in der Regel folgende:

- Ersthypothek (Eintrag 1. Rang) auf das zu finanzierende Objekt,
- eine Feuerversicherung für die Immobilie, welche als Sicherheit dient,
- eine Restschuldversicherung.



Um herauszufinden, welche Kosten genau bei einem Immobilienkauf auf Sie zukommen, können Sie Ihre Hypothek online unter www.raiffeisen.lu simulieren.

FINANZIERUNG UND SCHUTZ



FINANZIERUNG

Fester oder variabler Zinssatz?

Beide Varianten haben ihre Vorteile. Der **variable Zinssatz** wird regelmäßig an die Entwicklung der Zinssätze des Marktes angepasst. Er birgt zwar das Risiko steigender Zinsen, ermöglicht Ihnen aber auch, im Falle sinkender Zinsen, zu profitieren. Beachten Sie, dass ein variabler Zinssatz in der Regel niedriger ist als ein fester Zinssatz. Darüber hinaus ist der Rückzahlungsplan flexibler, da in diesem Fall auch vorzeitige Rückzahlungen möglich sind.

Sie können beispielsweise die Höhe der Rückzahlungen Ihren Einkommensverhältnissen entsprechend anpassen oder jederzeit gebührenfrei eine Teil- oder Gesamterstattung vornehmen. Der **feste Zinssatz** schützt Sie vor eventuellen Zinserhöhungen. Wir können Ihnen feste Zinssätze für unterschiedliche Laufzeiten anbieten, zum Beispiel über 3, 5, 10, 15 oder sogar bis zu 20 Jahren. Der Zinssatz bleibt während des vereinbarten Zeitraums unverändert, sodass auch der Betrag Ihrer monatlichen Zahlungen konstant bleibt. Nach diesem Zeitraum wird der Zinssatz überprüft und kann für einen festen Zeitraum neu ermittelt oder durch einen variablen Zins ersetzt werden. Der Tilgungsplan eines Festzinsdarlehens kann grundsätzlich nicht geändert werden. Es ist außerdem möglich, feste und variable Zinssätze zu kombinieren.

Überbrückungskredit

Sie sind bereits Eigentümer einer Immobilie, die Sie jetzt verkaufen möchten, wobei der Verkaufserlös in Ihr neues Projekt einfließen soll? Der **Überbrückungskredit**, auch Zwischenkredit genannt, ist eine flexible Lösung, mit der Sie die Möglichkeit haben, eine günstige Gelegenheit auch dann zu ergreifen, wenn Ihre jetzige Immobilie noch nicht verkauft ist. Sobald Sie einen Käufer gefunden haben, wird der Erlös aus dem Verkauf zur Rückzahlung des Überbrückungskredits verwendet.

Renovierung oder Ausbau Ihres jetzigen Zuhauses?

Nach einigen Jahren haben sich Ihre Bedürfnisse verändert, Ihre Familie ist gewachsen, Sie haben neue Ideen Es steht vielleicht ein neues Badezimmer, der Ausbau des Speichers oder ein Anbau an. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, sofern Ihr Antrag genehmigt wird, den Differenzbetrag zwischen dem aktuellen Saldo und dem Betrag der eingetragenen Hypothek ohne zusätzliche Kosten zur **Finanzierung des Ausbaus oder der Umbau- oder Renovierungsarbeiten** zu verwenden.

Steuroptimierung

Je nach Ihrer persönlichen Situation besteht die Möglichkeit, einen Teil Ihres Immobilienkredits mit einem Bausparvertrag zu kombinieren, den wir in Zusammenarbeit mit unserem Partner Schwäbisch Hall anbieten.

Es ist ganz einfach: Im Rahmen eines Bausparvertrages bauen Sie ein Sparguthaben auf, das nach Ablauf des Vertrages zur teilweisen Rückzahlung des Darlehens verwendet wird. Während der Sparphase zahlen Sie nur die für den jeweiligen Darlehensanteil angefallenen Zinsen zurück.

Hierdurch können Sie von den folgenden Vorteilen profitieren:

- Die jährlichen Einzahlungen auf den Bausparvertrag können bis zu einem Höchstbetrag von 672 bzw. 1.344 EUR pro Person, die zum Haushalt gehört, vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden, und zwar je nach Alter des jüngsten volljährigen Vertragsnehmers am 1. Januar des entsprechenden Jahres.

- Die Sollzinsen sind bis zu der vom Gesetz vorgesehenen Höchstgrenze abzugsfähig.

Persönliches Darlehen

Ein neues Zuhause muss auch eingerichtet werden. Mit einer maximalen Laufzeit von 60 Monaten ist der **R-Classic Privatkredit** das ideale Instrument zur Finanzierung dieser zusätzlichen Anschaffungen.



Simulieren Sie Ihr persönliches Darlehen online unter www.raiffeisen.lu.



SCHUTZ

Versicherungen

Ein Haus zu kaufen oder zu bauen, ist eine erhebliche Investition im Leben und natürlich möchten Sie für nichts auf der Welt darauf verzichten. Dementsprechend ist es umso wichtiger, dass Sie Ihre Lieben schützen und die Immobilie entsprechend **versichern**.

Restschuldversicherung

Die Restschuldversicherung schützt im Todesfall Ihre Angehörigen vor sämtlichen finanziellen Sorgen. Wenn Sie versterben, übernimmt sie die Tilgung des noch offenen Restkredits, der zum Zeitpunkt Ihres Todes versichert war. Sie ist daher absolut unverzichtbar. Die Einmalprämie der Restschuldversicherung ist als Sonderaufwand steuerlich abzugsfähig. Der abzugsfähige Betrag variiert je nach Alter und familiärer Situation des Versicherten.

Wohnungsversicherung

Die Wohnungsversicherung dient der Absicherung Ihrer Immobilie gegen größere Katastrophen (Feuer, Sturm, Diebstahl, Vandalismus und Wasserschäden) und kleinere Schäden (Glasbruch). Gemeinsam mit seinen Partnern bietet Raiffeisen Ihnen die richtigen Versicherungspakete an. So schützen Sie Ihre Familie und Ihr Eigentum.



EINEN FINANZIERUNGS- PLAN ERSTELLEN

Mit dem Finanzierungsplan erhalten Sie ein Gesamtbild der Finanzierung Ihres Projektes. Sorgfältig erstellt hilft er Ihnen unangenehme Überraschungen zu vermeiden. Zudem ermöglicht er Ihnen, die Höhe des Darlehens zu ermitteln, damit Sie einschätzen können, ob die Rückzahlungen im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten liegen.

Was ist zu tun? Wir empfehlen Ihnen, zunächst alle mit dem Erwerb oder Bau Ihrer neuen Immobilie anfallenden Kosten zu berücksichtigen. Rechnen Sie so, dass Ihnen finanziell etwas Luft

bleibt und Sie Rücklagen für unvorhergesehene Ausgaben bilden können.

Um den genauen Darlehensbetrag zu berechnen, müssen Sie auch die Höhe der Eigenmittel berücksichtigen, die in Ihr Projekt einfließen sollen. Bei den regelmäßigen Rückzahlungen des Darlehens sollten Sie darauf achten, dass immer genug Geld übrig bleibt, um einen angemessenen Lebensstandard zu gewährleisten. Die folgende Übersichtstabelle, welche die üblicherweise anfallenden Kosten sowie die eventuell zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel auf-führt, kann Ihnen bei der Erstellung Ihres Finanzierungsplans helfen.

Ihr Finanzierungsplan

GELDMITTEL	HÖHE
1 Eigenleistung Eigenkapital, etwaige Zuwendungen	>
2 Erlöse aus dem etwaigen Verkauf einer Immobilie	>
3 Direkte Beihilfen	>
3a Kapitalzuschüsse Erwerbsprämie	>
Wohnungsbauprämie	>
Sparprämie	>
Sanierungsprämie	>
Ergänzungsprämie für die Kosten eines Architekten oder beratenden Ingenieurs	>
Teilweise Rückerstattung der MwSt.	>
3b Kommunale Beihilfen	>
3c Sonderprämien	>
4 Andere	>
Gesamte Geldmittel	>

AUSGABEN	HÖHE
1a Kauf Kaufpreis (inkl. MwSt.)*	>
Mögliche Umbaukosten	>
Einrichtung einschließlich etwaiger Architektenhonorare	>
1b Bau* gegebenenfalls Erwerb des Grundstücks	>
Baukosten einschließlich etwaiger Architektenhonorare	>
2 Notarkosten, Hypothekenkosten **	>
3 Prämie der Restschuldversicherung ***	>
4 Zusatzkosten****	>
5 Rückstellung für unvorhergesehene Ausgaben	>
6 Andere	>
Gesamtausgaben	>

Zu finanzierender Betrag = Gesamtkosten - Gesamtmittel



Um automatisch die Höhe des Darlehens zu berechnen, besuchen Sie die Seite www.raiffeisen.lu.

* Der Kauf- oder Baupreis: Unter bestimmten Voraussetzungen wird ein ermäßigter Mehrwertsteuersatz von 3% erhoben (siehe staatliche Beihilfen).
 ** Notarielle Urkunden beinhalten die Transkriptions- und Einregistrierungsgebühren sowie die Notarkosten für die Erstellung dieser notariellen Urkunden. Der angewandte Satz beträgt 1 % für Transkriptionsgebühren und 6 % für die Einregistrierungsgebühren. In einigen Fällen haben der oder die Käufer jedoch Anspruch auf einen Steuerkredit (siehe Staatliche Beihilfen). Ihr Notar kann Ihnen eine Einschätzung dieser Kosten geben.
 *** Die Restschuldversicherung sichert, ganz oder teilweise, die Rückzahlung des Darlehenssaldos im Todesfall des Versicherten.
 **** Nebenkosten können bei einigen Gemeinden für den Anschluss an Strom, Wasser, Gas oder Telefon sowie für eine mögliche Gestaltung der Umgebung oder die Abwasserentsorgung anfallen.

NÜTZLICHE ADRESSEN

MINISTERIUM FÜR WOHNUNGSBAU

Abteilung für Wohnungsbeihilfen

11, rue de Hollerich
L-1741 Luxemburg
T 80 02 10 10
www.logement.lu

UMWELTVERWALTUNG

Abteilung der Energieeinsparung

1, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette
T 40 56 56 400
www.environnement.public.lu

EINREGISTRIERUNGS- UND DOMÄNENVERWALTUNG

Mehrwertsteuererstattung auf Wohnraum

Steuerbüro XII
7, rue du Plébiscite
L-2010 Luxemburg
B.P.31.
T 247 807 07
www.aed.public.lu

MINISTERIUM FÜR KULTUR

NATIONALE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE

Staatliche Zuschüsse für die Restaurierung
26, rue Münster
L-2160 Luxemburg
T 247 866 52
www.ssmn.public.lu

WIRTSCHAFTS- UND AUSSENHANDELSMINISTERIUM

Direktion Energie

19-21, boulevard Royal
L-2449 Luxemburg
T 247 843 13
www.gouvernement.lu/meco

Für weitere
Informationen
oder eine
Terminvereinbarung
wenden Sie sich bitte an die
nächstgelegene Raiffeisen-
Filiale oder an unser
Client-Service-Center
unter der Nummer
24 50-10 00.

UNSERE FILIALEN

Alzingen 24 50-71 60	Luxembourg-Ville 24 50-21 00
Bascharage 24 50-41 00	Mamer 24 50-63 00
Bertrange 24 50-63 30	Marnach 24 50-52 50
Bettborn 24 50-42 00	Mersch 24 50-13 80
Bettembourg 24 50-11 00	Mondorf-les-Bains 24 50-53 00
Diekirch 24 50-43 00	Niederanven 24 50-51 00
Differdange 24 50-19 00	Pétange 24 50-17 00
Dudelange 24 50-71 00	Redange/Attert 24 50-60 40
Echternach 24 50-49 30	Remich 24 50-70 00
Esch/Alzette 24 50-14 00	Saeul 24 50-60 70
Ettelbruck 24 50-31 00	Sandweiler 24 50-51 50
Grevenmacher 24 50-38 00	Soleuvre 24 50-41 20
Junglinster 24 50-49 00	Steinfort 24 50-63 70
Kayl 24 50-71 40	Strassen 24 50-16 00
Leudelange 24 50-67 00	Walferdange 24 50-15 00
Luxembourg-Gare 24 50-66 00	Wasserbillig 24 50-38 50
Luxembourg-Kirchberg 24 50-18 00	Weiswampach 24 50-52 70
Luxembourg-Limpertsberg 24 50-12 00	Wiltz 24 50-44 00
Luxembourg-Merl 24 50-68 00	Wintrange 24 50-52 00

Für weitere Informationen besuchen Sie bitte regelmäßig www.raiffeisen.lu.